

**PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS
GOYTACAZES – RJ: DA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR AOS EDIFÍCIOS DE
APARTAMENTOS**

KÊILA PIROVANI DA SILVA FREITAS

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE DARCY RIBEIRO
CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ
JULHO – 2011**

**PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS
GOYTACAZES – RJ: DA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR AOS EDIFÍCIOS DE
APARTAMENTOS**

KÊILA PIROVANI DA SILVA FREITAS

**Dissertação apresentada ao Centro de
Ciências do Homem da Universidade
Estadual do Norte Fluminense Darcy
Ribeiro, como parte das exigências
para a obtenção do título de mestre em
Políticas Sociais.**

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Teresa de Jesus Peixoto Faria

**Campos dos Goytacazes – RJ
JULHO – 2011**

FICHA CATALOGRÁFICA

Preparada pela Biblioteca do CCH / UENF

025/2011

F383 Freitas, Kêila Pirovani da Silva

Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, RJ : da residência unifamiliar aos edifícios de apartamentos -- Campos dos Goytacazes, RJ, 2011.

150 p. : il

Orientador: Teresa de Jesus Peixoto Faria

Dissertação (Mestrado Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Centro de Ciências do Homem, 2011

Bibliografia: f. 128 -134

1. Habitação Vertical. 2. Habitação (espaços sociais) – Campos dos Goytacazes (RJ). 3. Mercado Imobiliário. 4. Organização Socioespacial. 5. Edifício Residencial. I. Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Centro de Ciências do Homem. II. Título.

CDD – 363.58098153

**PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS
GOYTACAZES – RJ: DA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR AOS EDIFÍCIOS DE
APARTAMENTOS**

KÊILA PIROVANI DA SILVA FREITAS

Dissertação apresentada ao Centro de
Ciências do Homem da Universidade
Estadual do Norte Fluminense Darcy
Ribeiro, como parte das exigências
para a obtenção do título de mestre em

Comissão Examinadora:

Políticas Sociais.

Aprovada em:

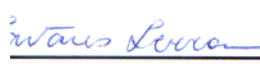
Comissão Examinadora:



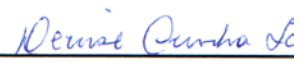
Prof. Marlon Gomes Ney (Doutor em Geografia)
Universidade Estadual do Norte Fluminense



Prof. Marcos Antonio Silveira
Universidade Federal Fluminense



Prof.ª Denise Cunha Tavares
Universidade Estadual do Norte Fluminense




Prof.ª Denise Cunha Tavares
Universidade Cândido Mendes

Luiz de Pinedo Quinto Junior (Doutor em Arquitetura e Urbanismo)

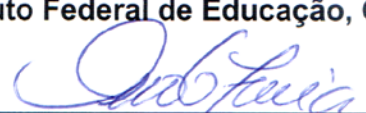
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense



Prof. Marlon Gomes Ney (Doutor em Economia Aplicada)
Universidade Estadual do Norte Fluminense



Luiz de Pinedo Quinto Junior (Doutor em Arquitetura e Urbanismo)
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense



Prof.ª Teresa de Jesus Peixoto Faria (Doutora em Estudos Urbanos)
Universidade Estadual do Norte Fluminense

AGRADECIMENTOS

Não posso deixar de agradecer antes de mais nada a Deus, pois sei que Ele está presente em todos os momentos da minha vida, guardando-me como um Pai amoroso e misericordioso.

Com amor agradeço ao meu esposo, que, incondicionalmente, esteve ao meu lado desde o momento em que decidi tentar ingressar no programa de pós-graduação em Políticas Sociais – não há palavras para descrever tanto amor e companheirismo. Também sou grata à minha família que, mesmo longe, esteve sempre presente em minha vida e sei que me guardaram em orações.

Aos amigos que fiz durante os dois anos de curso, com os quais passei ótimos momentos, mesmo nos períodos de tensão, e dos quais recebi palavras de incentivo e encorajamento.

Obrigada aos profissionais do mercado imobiliário, ao gerente de Relacionamentos da Caixa Econômica Federal, e aos funcionários da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes que se dispuseram em me ajudar com informações que foram extremamente importantes para a realização da pesquisa.

Meu muito obrigada também a Maria Alice Pohlmann, pelos momentos de conversa em que me ensinou sobre a história de Campos dos Goytacazes. Aos professores do curso de Políticas Sociais, pelo carinho e respeito com que sempre nos trataram. E aos professores Denise Terra e Luiz de Pinedo, que foram solícitos e se disponibilizaram em me ajudar sempre que os procurei.

Expresso aqui o meu reconhecimento pelos momentos de orientação e contribuição intelectual que recebi da professora Teresa Peixoto Faria. Além disso, não posso deixar de agradecer-lá pela paciência e respeito com que conduziu o período de orientação.

Agradeço a Priscila Matos Monken pela revisão textual desta dissertação e a FAPERJ pela concessão da bolsa de apoio acadêmico durante o curso.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO 1 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E REFERENCIAL TEÓRICO.....	05
1.1 - O desenvolvimento conceitual de espaço urbano e suas definições.....	08
1.2 - A cidade: espaço por excelência das relações sociais e da diferenciação sócio-espacial.....	11
1.3 - Discussão do conceito de segregação sócio-espacial	14
1.3.1- A problemática da segregação: a divisão socioespacial das cidades brasileiras.....	17
1.4 - A produção capitalista da moradia	21
1.4.1 - Vende-se uma casa! A transformação da casa em mercadoria.....	22
1.4.2 - O preço da terra e os fatores de localização no uso do solo urbano.....	25
1.4.3 - Considerações sobre a busca da renda imobiliária e seus desafios.....	27
1.5 - As formas de produção da moradia e os agentes nela envolvidos.....	29
1.5.1- Estado e mercado imobiliário na produção da habitação formal.....	32
1.6 - Transformações no espaço urbano: das moradias coloniais aos edifícios de apartamentos.....	34
1.7 - Habitação vertical no Brasil enquanto símbolos da modernidade.....	40
1.8 - As políticas habitacionais brasileiras e o acesso à moradia formal.....	43
1.8.1 - O sentido de políticas sociais.....	44
1.8.2 - Políticas habitacionais de financiamento imobiliário no Brasil e seus impactos na oferta de moradia.....	46
CAPÍTULO 2 - PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES: DAS RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES AOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS.....	56
2.1 - O processo histórico de organização do espaço urbano campista.....	57
2.2 - A dimensão histórica da produção de moradia em Campos dos Goytacazes.....	66

2.2.1 - A consolidação dos edifícios de apartamento como novo padrão de moradia: o processo de verticalização.....	68
2.3 - O papel do estado na divisão funcional e social do espaço.....	79
2.3.1 - As leis de uso e ocupação do solo de Campos dos Goytacazes.....	79
2.3.2 - Análise dos Números sobre o financiamento habitacional em Campos dos Goytacazes.....	85
2.3.3 - Estado: principal agente provedor da infraestrutura urbana.....	94
CAPÍTULO 3 - A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL NA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ.....	100
3.1 - Os fatores de localização envolvidos nas estratégias de venda dos edifícios de apartamentos.....	100
3.2 - As vendas de unidades verticais em campos e a dinâmica do preço dos imóveis pelo mercado imobiliário.....	107
CAPÍTULO 4 - A OFERTA DE IMÓVEIS VERTICAIS E A ATUAL DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES.....	100
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	125
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	129
ANEXOS.....	136
APÊNDICES.....	148

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Localização geográfica do município de Campos dos Goytacazes.....	56
Figura 2: Expansão urbana ainda não consubstanciada em direção ao oeste.....	62
Figura 3: Expansão urbana para o oeste da cidade, com destaque para a Rua Alberto Torres.....	62
Figura 4: Delimitação do quadrante oeste da cidade de Campos dos Goytacazes com o bairro Avenida Pelinca e seu entorno.....	63
Figura 5: Configuração espacial de Campos dos Goytacazes: dualidade centro-periferia.....	64
Figura 6: Avenida Sete de Setembro, localizada no centro da cidade de Campos, e suas características coloniais do início do século XX.....	66
Figura 7: Arquitetura residencial da burguesia nas primeiras décadas do século XX. Residência de “Finazinha” de Queiroz, construída em 1917.....	67
Figura 8: Vista parcial da Praça São Salvador, centro da cidade de Campos, 2010.	69
Figura 9: Vista parcial do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, com destaque para a área central da cidade.....	71
Figura 10: Delimitação dos bairros Jardim flamboyant I e II.....	71
Figura 11: Urbanização do bairro Flamboyant.....	72
Figura 12: Verticalização do bairro Pelinca e seu entorno.....	73
Figura 13: Vista parcial do quadrante oeste da cidade e sua verticalização.....	73
Figura 14: Vista parcial do bairro Jardim Flamboyant I com suas residências unifamiliares.....	74
Figura 15: Vista parcial do bairro Jardim Flamboyant I com destaque para os edifícios de apartamentos junto às residências unifamiliares.....	75
Figura 16: Vista parcial do bairro Jardim Flamboyant II com o predomínio dos edifícios de apartamentos.....	75
Figura 17: Campos dos Goytacazes: Distribuição espacial de empreendimentos verticais lançados entre 2006 e 2010.....	76
Figura 18: Campos dos Goytacazes: Mapa do zoneamento urbano segundo Lei de Uso e Ocupação do Solo, 2007.....	80

Figura 19: Campos dos Goytacazes: delimitação espacial dos bairros analisados na pesquisa.....	84
Figura 20: Condomínio vertical construído na área periférica da cidade para população de menor status socioeconômico.....	92
Figura 21: Vazios urbanos em Campos dos Goytacazes.....	93
Figura 22: Configuração socioespacial da cidade de Campos dos Goytacazes em grupos socioespaciais, 2001.....	95
Figura 23: Distribuição dos investimentos per capita em obras públicas na cidade de Campos dos Goytacazes entre as gestões de 1993 e 2004.....	97
Figura 24: Importância do centro da cidade para a população campista sendo utilizada pelo Mercado imobiliário.....	102
Figura 25: Foto da Praça São Salvador, no centro da cidade de Campos, utilizada pelo mercado imobiliário como fator positivo de localização.....	103
Figura 26: Portfólio destacando alguns dos serviços oferecidos no bairro Avenida Pelinca.....	103
Figura 27: Anúncio publicitário com destaque para a Avenida Pelinca.....	104
Figura 28: Texto usado como estratégia de venda pelas incorporadoras.....	104
Figura 29: O valor simbólico da moradia explorado pelo setor imobiliário.....	105
Figura 30: Propaganda com ênfase na presença de áreas verdes no bairro Flamboyant II.....	105
Figura 31: A valorização das áreas verdes pelo mercado imobiliário formal.....	106
Figura 32: Propaganda de Edifício localizado próximo a faculdades.....	106
Figura 33: Exemplo de tabela de venda de imóveis verticais financiados.....	113
Figura 34: Anúncio publicitário destacando o valor das parcelas mensais no caso de financiamento do imóvel.....	113
Figura 35: Exaltação da área de lazer nos lançamentos imobiliários.....	121
Figura 36: Investimento dos empreendimentos verticais em área de lazer.....	121

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Porcentagem do déficit habitacional por faixa de salário - Brasil, 2010.....	52
Tabela 02: Resumo dos financiamentos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação no período 2006-2010, Brasil.....	54
Tabela 03: Gabarito dos edifícios encontrados nas áreas pesquisadas.....	74
Tabela 04: Localização dos Empreendimentos por Número de pavimentos, Campos dos Goytacazes, 2006 – 2010.....	77
Tabela 05: Localização das Unidades de Apartamentos por Número de Pavimentos, Campos dos Goytacazes 2006-2010.....	78
Tabela 06: Índices e parâmetros de intensidade de ocupação do solo.....	82
Tabela 07: Estimativa de financiamento imobiliário para construção pela CEF em Campos dos Goytacazes, 2010.....	88
Tabela 08: Financiamento realizado para construção com o uso do FGTS em Campos dos Goytacazes, 2008 – junho 2010.....	88
Tabela 09: Faixas de Renda atendidas pelas unidades construídas com o uso do FGTS em Campos dos Goytacazes, 2008 – junho 2010.....	89
Tabela 10: Número de empreendimentos novos em análise, por faixa de renda, em Campos dos Goytacazes – junho de 2010.....	89
Tabela 11: Financiamentos realizados pela CEF em Campos dos Goytacazes com a coordenação das incorporadoras, 2006 - junho de 2010.....	90
Tabela 12: Padrão distributivo do investimento <i>per capita</i> por gestão, segundo grupos socioespaciais. Campos dos Goytacazes, 1993-2004.....	96
Tabela 13: Valor do m ² do terreno de bairros localizados na Zona Fiscal I cobrado pela Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes no cálculo do Valor Venal Territorial, 2010.....	98
Tabela 14: Valor do m ² do terreno de bairros localizados na Zona Fiscal II cobrado pela Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes no cálculo do Valor Venal Territorial, 2010.....	98
Tabela 15: VSO dos lançamentos verticais em Campos dos Goytacazes, 2010..	108
Tabela 16: Média da valorização imobiliária dos empreendimentos verticais em Campos dos Goytacazes, 2007-2010.....	110

Tabela 17: Valorização dos Empreendimentos verticais por Metro Quadrado, Campos dos Goytacazes, 2007-2010.....	110
Tabela 18: Distribuição dos Apartamentos por Faixa de Renda para Financiamento Total, Campos dos Goytacazes – 2010.....	114
Tabela 19: Localização dos Apartamentos por m ² , Campos dos Goytacazes, 2006-2010.....	116
Tabela 20: Localização dos Apartamentos por Número de Quartos, Campos dos Goytacazes, 2006 – 2010.....	117
Tabela 21: Localização dos Apartamentos por Número de Suítes, Campos dos Goytacazes, 2006 – 2010.....	118
Tabela 22: Localização dos Apartamentos por Número de Vagas na Garagem, Campos dos Goytacazes, 2006 – 2010.....	119
Tabela 23: Localização dos Apartamentos por Instalações de Equipamentos de Lazer, Campos dos Goytacazes, 2006 – 2010.....	120
Tabela 24: Localização dos Apartamentos por Preço Atual, Campos dos Goytacazes, 2010.....	122

LISTA DE SIGLAS

ADEMI - Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário.

BNH - Banco Nacional de Habitação

CAP's - Caixas de Aposentadoria e Pensões

CEF - Caixa Econômica Federal

FCP - Fundação da Casa Popular

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

IAP's - Institutos de Aposentadoria e Pensões

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCC - Índice Nacional de Construção Civil

IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica

MCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PDUC - Plano de Desenvolvimento Urbanístico e Territorial de Campos

RIDE - Região Integrada de Desenvolvimento

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SECOM - Secretaria de Comunicação Social da Previdência da República

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SFI - Sistema Financeiro Imobiliário

VSO - Venda Sobre Oferta

PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ: DA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR AOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

Kêila Pirovani da Silva Freitas

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Teresa de Jesus Peixoto Faria

RESUMO

A cidade de Campos dos Goytacazes - RJ vem passando por um intenso processo de verticalização, no qual, gradativamente, os edifícios de apartamentos foram se destacando como o novo padrão de moradia, título antes pertencente às residências unifamiliares. Um dos fatores responsáveis por essa mudança é a atuação do mercado imobiliário, que encontrou na mercadoria habitação vertical maior possibilidade de potencializar a geração do lucro imobiliário através da multiplicação do solo urbano por ele apropriado. Visto que a verticalização não muda apenas a paisagem urbana, mas desempenha importante papel nos mecanismos de produção do espaço e de seleção e diferenciação residencial, procurou-se compreender duas questões pertinentes para a atual realidade da cidade de Campos: Em que medida as novas formas de produção capitalista de moradia formal, na forma de condomínios verticais, interfere na divisão social do espaço urbano de Campos dos Goytacazes? E qual o real benefício sobre a aquisição da terra urbana através da compra de unidades verticais das camadas de menor renda? Para a realização da pesquisa buscou-se informações referentes aos edifícios residenciais lançados na cidade a partir de 2006: faixa de renda a qual se destinam, tipologia e localização; aos financiamentos aprovados com o uso do FGTS, a partir de 2008; e à Lei de Uso e Ocupação do Solo no que tange à verticalização. Além disso, foram analisadas as estratégias de vendas atuais do mercado imobiliário formal na cidade de Campos, como os fatores positivos de localização residencial. Os resultados mostram que a localização dos edifícios de apartamentos em Campos segue a lógica do mercado imobiliário, que define as áreas que serão verticalizadas, e a tipologia dos empreendimentos, sob forte influência do consumidor. Como morar próximo ao centro de emprego e equipamentos coletivos é um fator de localização historicamente valorizado no meio urbano de Campos, as habitações verticais voltadas para o consumidor de maior

renda concentram-se nessa área, antes ocupada pelas habitações unifamiliares da população de maior status socioeconômico, mantendo, assim, a lógica de produção e apropriação diferenciada do espaço urbano da cidade sob forte elitização do mercado imobiliário formal.

Palavras-chave: produção de moradia, edifícios de apartamentos, mercado imobiliário, organização socioespacial, Campos dos Goytacazes.

**THE PRODUCTION AND APPROPRIATION OF CAMPOS DOS GOYTACAZES'S
URBAN SPACE:
FROM SINGLE-FAMILY HOMES TO APARTMENT BUILDINGS**

Kêila Pirovani da Silva Freitas

ADVISOR: Prof.^a Dr.^a Teresa de Jesus Peixoto Faria

ABSTRACT

Campos dos Goytacazes, a city in the northern area of the state of Rio de Janeiro, has been going through an intense process of “verticalization”, in which apartment buildings have gradually become acknowledged as the habitations’ new pattern – title which was previously held by the single-family homes. The performance of the Real Estate Market is one of those responsible for this change, whereas the vertical building pattern is more likely to boost the generation of real estate profit, for it multiplies the urban space which is appropriated. Since “verticalization” not only changes the urban landscape, but also performs a major role in the mechanisms of space production and residential selection and differentiation; this research attempted to address to two issues which are especially relevant to Campos’s current reality: To what extent do the new modes of formal housing from capitalist production, embodied by vertical condos, interfere in Campos dos Goytacazes’s urban space social division? What is the real benefit from acquiring an urban space through purchasing vertical units from lower income earners? In order to conduct the research, we gathered information on residential buildings launched in the city since 2006: their target income bracket, their typologies and locations; on the financings which were approved and complemented with FGTS resources, starting from 2008, and on the Law of Use and Occupation of Lands in terms of vertical building. Furthermore, the current sales strategies of Campos’s formal real estate market were analyzed. The results show that the location of the apartment buildings in Campos follow the logic of the real estate market, which selects the areas that will be occupied by buildings, and the types of ventures, under strong influence of the customer. Since living near the center of employment and community facilities is a historically valued factor in Campos’s urban location, the vertical housing aimed at higher income consumers are concentrated in this area, which was previously occupied by single family houses owned by people with

a higher socioeconomic status. Therefore, the logic of a differentiating production and appropriation of the city's urban space is kept by a strongly elitist formal estate market.

Keywords: housing production, apartment buildings, real estate market, socio-spatial organization, Campos dos Goytacazes.

INTRODUÇÃO

Há séculos as aglomerações urbanas são tema de estudos e questionamentos que englobam questões filosóficas, econômicas, sociais, históricas, culturais, arquitetônicas, enfim, que se baseiam em teorias e ciências diversas. Prova disso são as Escolas de pensamento que desenvolveram diferentes correntes de análises sobre a cidade, correntes essas que estão se voltando para a lógica da interação entre os fenômenos, afinal, apropriando-se das ideias de Massey (2009): o espaço é múltiplo e relacional, não acabado e sempre em devir, é a *dimensão do social*.

As várias faces da urbanização abrem um leque de possibilidades para se estudar o espaço urbano, como as relacionadas à questão habitacional e seus desdobramentos na organização socioespacial das cidades. Um dos cerne dessa questão está na relação entre o setor imobiliário e o Estado. Aquele, enquanto grande produtor de habitação formal, apropria-se da diferenciação social na sua dupla dimensão material e simbólica, contribuindo para a segregação residencial urbana; Já o poder público atua através das políticas habitacionais, e sua ação também se estende em definir a distribuição espacial dos equipamentos urbanos e formular as legislações urbanísticas, que definem os índices máximos de aproveitamento do terreno, interferem no uso do solo e, no caso da habitação, no preço final da mercadoria.

Ao discorrer sobre a habitação formal, a questão da moradia enquanto mercadoria precisa sempre ser levada em consideração. Posto dessa forma, importa compreender, inicialmente, que a mesma perpassa por uma lógica específica de mercado na qual o próprio espaço, que nesse caso é o solo urbano, é tratado como uma mercadoria, o que dificulta o pleno acesso da população de menor *status* socioeconômico à moradia adequada (RIBEIRO, 1997).

Desde 2003, com a criação do Ministério das Cidades, o Brasil voltou parte de sua política habitacional às ações de incentivo e aperfeiçoamento legal para que o mercado formal passasse a destinar um número maior de sua produção à população de menor renda; visto que o setor, tradicionalmente, alocou maiores recursos à oferta de moradia para as frações vinculadas ao grande e médio capital. Ao mesmo tempo, o governo buscou facilitar o acesso à mercadoria-habitação através de

medidas como o aumento do crédito imobiliário e sua maior acessibilidade, especialmente para as famílias de menor renda.

Os fatores legais, aliados ao ambiente econômico favorável da política de redução da taxa básica de juros e da estabilidade inflacionária, permitiram que o setor imobiliário voltasse a crescer a partir de 2006¹. Porém, junto com o ótimo momento do setor imobiliário, várias cidades brasileiras, principalmente as capitais e regiões metropolitanas, viram os preços dos imóveis e do custo da terra urbana se elevarem de maneira generalizada.

Em relação à produção da habitação formal pelo mercado imobiliário, Campos dos Goytacazes, cidade de porte médio localizada na região Norte do estado do Rio de Janeiro – Brasil, passa pelo mesmo processo de aumento da oferta de moradia observado em cidades de outras regiões brasileiras. Nesse contexto, propõe-se analisar a produção e apropriação do espaço urbano através da oferta de moradia pelo mercado imobiliário formal na cidade de Campos dos Goytacazes.

Essa oferta se apresenta, principalmente, na forma de condomínios horizontais e verticais, sendo que os edifícios de apartamentos, muitos deles com muitos pavimentos, sobressaem-se na paisagem urbana campista. Além disso, contribuem para a transformação do uso do solo de uma cidade que, historicamente, se expandiu a partir de construções horizontais estendidas por uma vasta planície.

Considerando que a verticalização não é uma consequência natural do processo de urbanização, mas uma opção de construção engendrada pelo setor imobiliário com o intuito de obter maior lucro com a multiplicação do solo, e que ela proporciona um aumento considerável da oferta de moradia, buscou-se compreender duas questões pertinentes para a atual realidade da cidade de Campos: Em que medida as novas formas de produção capitalista de moradia formal, na tipologia de condomínios verticais, interferem na divisão social do espaço urbano de Campos dos Goytacazes? E qual o real benefício sobre a aquisição da terra urbana através da compra de unidades verticais das camadas de menor renda?

¹ Informações e data encontradas em livros, artigos e sites de notícias sobre o mercado imobiliário. Como exemplo, ver VOLOCHKO (2008); MIELE (2008); ADEMI, disponível em: www.ademi.org.br; Revista Construção e Mercado, disponível em: < <http://revista.construcaomercado.com.br/index.asp>>.

A escolha por trabalhar com os edifícios de apartamentos surge a partir de uma lacuna presente nos estudos urbanos campistas sobre esse assunto. Existem pesquisas que retratam a relação entre as moradias unifamiliares e a organização socioespacial da cidade desde o século XIX, pesquisas estas que serviram de base para o início de nossa discussão sobre o processo de segregação em Campos. No entanto, estudos recentes sobre as questões habitacionais, que analisem a produção de edifícios de apartamentos e à atuação do mercado imobiliário nesse processo de verticalização, bem como suas implicações na divisão social do espaço urbano campista, ainda são raros.

Diante do fenômeno recente de maior atuação do setor imobiliário observado na cidade, o objetivo principal desta dissertação foi apreender os impactos gerados na organização sócio-espacial de Campos dos Goytacazes a partir da produção do grande número de edifícios de apartamentos. Já os objetivos específicos foram os seguintes: I) Analisar a atuação do setor imobiliário na oferta de imóveis para diferentes grupos de status social e sua localização no espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes; II) Compreender os fatores de localização envolvidos na apropriação do espaço urbano de Campos a partir da produção de edifícios de apartamentos pelo mercado formal: fatores de sítio, naturais e construídos, a relação com o centro de emprego e os equipamentos coletivos e a divisão simbólica do espaço; III) Analisar a atuação do Estado como agente produtor e regulador do uso do solo urbano e seu papel na divisão funcional e social do espaço, via legislação urbanística.

No sentido proposto, a dissertação foi organizada em quatro capítulos. O primeiro traz os procedimentos metodológicos realizados durante o trabalho e discorre sobre os referenciais teóricos que deram base à pesquisa. Para tanto, foi subdividido em oito partes que discutem sobre: os conceitos de espaço urbano e segregação sócio-espacial; a produção capitalista da moradia e as questões relacionadas à localização e ao valor da terra; o processo histórico da moradia e a intensificação da verticalização no Brasil; e as políticas habitacionais brasileiras.

No segundo capítulo inicia-se a discussão sobre a realidade da cidade pelo foco do processo histórico de organização do espaço urbano campista; discutindo a arquitetura residencial urbana desde o período colonial, bem como a consolidação dos edifícios de apartamento como novo padrão de moradia. Aborda a atuação do

Estado na produção de moradia por meio da legislação urbanística, das construções de infra-estrutura urbana e das políticas habitacionais.

O terceiro capítulo analisa a atuação do setor imobiliário segundo os fatores de localização envolvidos nas estratégias de venda dos edifícios de apartamentos. Discute as vendas de unidades verticais em Campos e a dinâmica do preço desses imóveis.

O último capítulo disserta à respeito da relação entre a produção vertical e a atual divisão social do espaço urbano campista.

Em seu desfecho, a dissertação mostra as conclusões alcançadas no decorrer do trabalho, nas quais há respostas para as questões levantadas no início da pesquisa. De certo, a produção e apropriação do espaço urbano pelas formas de moradia, em especial os edifícios de apartamentos, não alteram apenas a paisagem da cidade, mas relacionam-se com novos usos do solo e com a divisão social e econômica do espaço. Ademais, essa produção pelo mercado imobiliário formal relaciona-se à oferta de moradia para os diversos status sociais, o que reforça a importância de sua análise, a fim de contribuir para uma melhor política pública voltada às questões habitacionais.

CAPÍTULO 1

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E REFERENCIAL TEÓRICO

Do ponto de vista metodológico, a pesquisa foi desenvolvida a partir da utilização de dados tanto quantitativos quanto qualitativos. Após o levantamento bibliográfico que fundamentou a discussão teórica, iniciou-se a etapa de levantamento dos dados necessários. Inicialmente buscaram-se nas imobiliárias as informações sobre os edifícios de apartamentos lançados na cidade de Campos dos Goytacazes nos anos de 2006 a 2010. Uma das empresas forneceu a tabela que serviu de amostragem para as análises realizadas sobre a tipologia e a dinâmica de preço do setor imobiliário local, com um total de 36 empreendimentos (Tabela A - anexo 4). Por pedido da própria empresa, seu nome será ocultado e será utilizado o pseudônimo H.

A escolha do período para a análise dos dados justifica-se por ter sido a partir de 2006/2007 que a cidade vivenciou o começo de um intenso processo de verticalização, data esta encontrada durante um levantamento inicial dos dados coletados.² Os motivos para esse aumento da oferta de unidades verticais incluem não apenas a realidade regional de crescimento econômico e consequente atrativo para novos investimentos imobiliários engendrados por incorporadoras nacionais e locais, mas também a própria estrutura do mercado imobiliário brasileiro e a forma tradicional de operar das construtoras que passou por significativas mudanças, em especial a partir de tal data.

A validade da amostragem composta por 36 empreendimentos se justifica por dois motivos: porque a tipologia dos edifícios em cada área é bastante parecida e porque as áreas que realmente apresentam maior adensamento da verticalização são aquelas que, na amostragem, também possuem o maior número de edifícios de apartamentos. Conclusão esta baseada em informações coletadas não apenas na imobiliária H, mas em outras duas grandes imobiliárias, que cederam seus bancos de dados de lançamento de imóveis no período analisado, e nas observações realizadas nas visitas de campo. A decisão de se ater aos dados de apenas três empresas se deve ao fato da maior parte dos empreendimentos serem

² Informações encontradas nos trabalhos de Quinto e Barros (2008) e nos primeiros dados coletados junto às imobiliárias.

comercializados, simultaneamente, por diversas imobiliárias. Logo, o levantamento de dados em um número maior de fontes resultaria em redundância de informações.

Os demais procedimentos, realizados segundo os objetivos propostos foram:

I) Para *investigar a oferta de imóveis para diferentes grupos de status social e sua localização no espaço urbano*, a primeira ação foi buscar informações junto à Caixa Econômica Federal sobre a oferta de imóveis financiados pelo Governo Federal e a faixa de renda à qual se destinaram, a partir de 2008. Essa data foi escolhida devido às leituras que mostraram que, a nível nacional, a oferta de unidades habitacionais aumentou no Brasil após o lançamento do programa federal Minha Casa Minha Vida em 2009. A opção pela CEF como única fonte de dados ocorreu por ser o agente operador e principal agente financeiro dos recursos do FGTS, recursos esses que foram utilizados como parâmetro para os dados sobre financiamento.³

Uma segunda ação consistiu em trabalhar com a tabela A (anexo 4), analisando a localização dos empreendimentos segundo tipologia e preço, através da elaboração de tabelas sobre: a dimensão interna dos apartamentos, o número de quartos, o número de suítes, as vagas na garagem, os equipamentos de lazer, o preço atual dos empreendimentos e a faixa de renda mínima necessária para financiá-los. No momento da sua elaboração, algumas não puderam utilizar todos os 36 empreendimentos listados pela empresa H, pois alguns deles não possuíam todas as informações necessárias para a elaboração de algumas dessas tabelas.

II) Na busca de compreender os fatores de localização envolvidos na apropriação do espaço urbano de Campos, foram examinados diversos anúncios publicitários sobre os edifícios de apartamentos lançados a partir de 2006, via jornal, consulta em sítios das empresas e folders publicitários. Para discutir os fatores de sítio construídos, optou-se por estudar o desenvolvimento da infraestrutura urbana por parte do poder público, utilizando como base o trabalho de Terra (2007) no qual a autora identificou as áreas mais beneficiadas com os investimentos em obras públicas, realizados pelas gestões municipais no período 1993/2004.

³ JULKOVSKI, Marcos Antônio. Política Habitacional Brasileira: trajetória de uma política de exclusão, 2010 Disponível em: <<http://br.monografias.com/trabalhos3/politica-habitacional-brasileira-exclusao/politica-habitacional-brasileira-exclusao.shtml>>. Acesso em: 17 agosto 2010.

III) As análises sobre *a atuação do Estado e seu papel na divisão funcional e social do espaço* foram desenvolvidas segundo a legislação urbanística. Foi dada ênfase à legislação do Plano Diretor de 2008, na parte que trata do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Os demais procedimentos realizados, visando alcançar o objetivo geral, consistiram em: a) duas entrevistas semi-estruturadas com Fábio Colares, gerente de relacionamento da Caixa Econômica Federal, uma em novembro de 2010 e outra em maio de 2011. b) quatro entrevistas semi-estruturadas direcionadas aos agentes do mercado imobiliário que atuam na construção de edifícios de apartamentos em Campos, a saber, a gerente de atendimento da Terreplan Imobiliária: Cláudia Márcia Viana, o dono da Pedro Paulo Imobiliária: o Sr. Pedro Paulo, e o gerente da Terreplan imobiliária: o Sr. Marco Antônio Couto Esposel. c) levantamento do valor médio do m² dos terrenos e do m² construído nos bairros estudados através do valor do IPTU, junto à prefeitura municipal da cidade, a fim de se investigar a valorização diferenciada das áreas da cidade. d) visitas de campo aos bairros estudados, com registro fotográfico e uso do GPS, e aos estandes de vendas das incorporadoras. e) análise dos grupos de diferentes status socioeconômicos presentes na cidade de Campos e sua localização espacial, segundo trabalho de Terra (2007).

Por fim, a partir do mapa do perímetro urbano da cidade de Campos, disponibilizado pela Prefeitura Municipal (Anexo 2-A), foram realizados dois procedimentos: localização dos bairros analisados e das áreas de concentração diferenciada de edifícios de apartamentos no espaço urbano, com o apontamento de 86 edifícios lançados a partir de 2006, segundo informações das imobiliárias.

REFERENCIAL TEÓRICO

1.1 O desenvolvimento conceitual de espaço urbano e suas definições.

O termo *espaço* é uma expressão que engloba uma multiplicidade de significados, até porque sempre foi objeto de estudos de diversas ciências. De imediato, pode-se dizer que o espaço que interessa a essa pesquisa é o espaço humano ou espaço social, que contém ou é contido por todos os múltiplos de espaço (SANTOS, 2008a.); mais especificadamente, o espaço urbano, que como afirma Castells (2000), tem em suas teorias, mesmo de maneira implícita, uma determinada forma de interpretação da sociedade ou um modo de pensar da época.

Em um exercício de resumir o conceito de espaço, a geógrafa Doreen Massey (2009) o define como o produto de inter-relações desde o global até o local; como “a esfera da possibilidade da existência da multiplicidade” na qual trajetórias distintas coexistem. Em terceiro, como estando em constante construção, em um processo de fazer-se. Como diz a autora, “talvez pudéssemos imaginar o espaço como uma simultaneidade de *estórias-até-agora*” (MASSEY, 2009: 29).

No contexto brasileiro, algumas Escolas do pensamento influenciaram de maneira mais visível os teóricos, urbanistas e arquitetos sob o modo de pensar o espaço, dentre elas a Escola Francesa, que tinha como suas principais características a ênfase nas dimensões de racionalidade e utopia. Seu destaque ocorre devido à repercussão duradoura de seus integrantes no Brasil, em especial, as teorias inovadoras dos geógrafos Manuel Castells e Henri Lefèbvre, ambos teóricos marxistas.

Sem a intenção de tecer uma leitura marxista do espaço, o que se observa é que foi através da mesma que o espaço urbano passou a ser encarado como “um produto social, e os “problemas urbanos” como problemas relacionados à dinâmica das relações de produção e da estrutura de poder na sociedade capitalista” (SOUZA, 2005: 44). Durante um período compreendido entre o século XIX e o início do século XX, a problemática espacial foi simplesmente negligenciada pelo marxismo clássico, enquanto a história e o tempo possuíam papel central (SOJA, 1993; CORRÊA, 1995a). É sabido, como lembra Harvey (2006), que Marx admitia com certa frequência a importância do espaço e do lugar, mas, considerava-o de modo não problemático, enquanto sítio estável onde a ação histórica acontecia.

A partir da década de 70, representantes da geografia moderna vão se aproximar decididamente do marxismo. É a década em que a problemática urbana assume uma centralidade diante de um processo de globalização financeira e tecnológica do capitalismo (SOJA, 1993).

No âmbito da geografia humana, foi a partir da obra de Lefèbvre que houve uma efetiva integração da produção do espaço, e de suas configurações como elemento ativo, com a teorização marxista. Eduard Soja (1993) também destaca as contribuições de outros dois estudiosos: David Harvey e Manuel Castells. Harvey, por exemplo, mesmo ao abordar o espaço social como um produto material, extremamente importante e dotado de peculiaridades e poder condicionador, considerava-o subordinado à dinâmica geral do modo de produção e preferiu guardar uma certa distância da posição mais heterodoxa de Lefèbvre (SOUZA, 2006).

No livro *A questão urbana*, baseado na realidade europeia do começo dos anos 70, Castells (2000) inicia de maneira explícita sua conceituação do urbano essencialmente como o *locus* da reprodução da força de trabalho. Para o autor, na prática social a ligação do urbano e do espaço se deve “à natureza social da delimitação do espaço no capitalismo avançado e à estrutura interna do processo de reprodução da força de trabalho” (CASTELLS, 2000: 539).

Castells (2000), também afirma que não existe uma teoria específica do espaço, mas sim, especificações de uma teoria geral de organização social - ou teoria da “estrutura social”. O estudo desse espaço, enquanto expressão da estrutura social, perpassa pelas análises de sua modelagem pelos elementos do sistema econômico, do sistema político e do sistema ideológico, bem como pelas combinações e práticas sociais que decorrem dele.

Porém, apesar das contribuições pertinentes de Castells, algumas críticas a ele direcionadas merecem ser comentadas, dentre elas, a que aponta para uma certa “superestimação da autonomia teórica do urbano”, como é mostrado por Souza (2005) :

A “produção do espaço urbano” tendeu, ali mais (Castells e outros), acolá menos (Henry Lefèbvre), a ser reduzida a uma “produção capitalista da cidade”, enfatizando-se a produção de disparidades sócio-espaciais à luz da espacialização da produção e da reprodução capitalista e o papel do Estado como planejador e provedor de infraestrutura em detrimento da construção (inter) subjetiva do espaço urbano [...] e mesmo das contradições que

tornam um “morador pobre” muito mais que um simples “trabalhador explorado (SOUZA, 2005: 45).

Como as cidades que se desenvolvem sob o crivo do capitalismo estão submetidas ao processo de reprodução do capital, é natural que a interpretação da realidade e as leituras basilares desse processo sejam voltadas, em algum ponto, para essa realidade, uma vez que as relações sociais, em suas várias dimensões, fazem parte e recebem influência desse sistema fundado no lucro. Porém, por mais que a problemática da produção capitalista e da reprodução da força de trabalho sejam importantes, não é coerente que se dê a elas uma valorização exagerada, correndo o risco de reduzir o espaço apenas a um cenário das atividades econômicas.

No tocante a Henry Lefèbvre, uma de suas características peculiares consistiu em definir o espaço de maneira mais autônoma em relação às esferas econômicas da produção, da troca e do consumo (SOUZA, 2006), reconhecendo sua natureza multifacetada. Tal natureza origina-se da relação dialética entre sociedade-espaço em que este é, ao mesmo tempo, o produto material, o meio de relações sociais e o reprodutor desses produtos e dessas relações.

Quanto à repercussão de Henry Lefèbvre sobre os autores brasileiros, destaca-se a influência exercida sobre Milton Santos, geógrafo referência para os estudiosos do espaço. Entre as diversas contribuições de Milton Santos para o pensamento brasileiro duas se destacam no tocante à pesquisa aqui realizada. A primeira faz alusão ao estabelecimento do conceito de formação sócio-espacial no qual o autor afirma não ser possível conceber uma determinada formação sócio-econômica sem se recorrer ao espaço. Segundo Santos:

Modo de produção, formação social, espaço – essas três categorias são interdependentes. Todos os processos que, juntos, formam o modo de produção (produção propriamente dita, circulação, distribuição, consumo) são histórica e espacialmente determinados num movimento de conjunto, e isto através de uma formação social. [...] Como podemos esquecer por tanto tempo esta inseparabilidade das realidades e das noções de sociedade e de espaço inerentes à categoria da formação social? (SANTOS, 2008b: 27; 35).

A segunda contribuição diz respeito à criação de um arcabouço teórico que discorre sobre a teoria social do espaço, cuja abordagem segue a proposta de Lefèbvre, ao afirmar que os estudos devem analisar o espaço do ponto de vista

tanto formal, como estrutural e funcional. Ou seja, as análises do espaço estão submetidas a uma teoria social (SANTOS, 2008a).

Algumas das definições de espaço trabalhadas por Santos (2004: 23; 2008c: 28), que engloba a relação dialética sociedade-espaço, afirmam que o mesmo é formado “por um conjunto indissociável, solidário e contraditório de sistemas de objetos e sistemas de ações, considerados conjuntamente”. No primeiro sistema estão certos arranjos de objetos geográficos, naturais e sociais, ao passo que nos sistemas de ações, encontra-se a sociedade em movimento. É visível, por essa conceituação, que o autor considera o espaço uma categoria histórica, no sentido de que não é jamais um produto terminado, congelado para sempre.

Como citado por Castells (2000: 554), “não há o espaço (grandeza física, mas entidade abstrata enquanto prática), porém, um espaço-tempo historicamente definido, um espaço construído, trabalhado, praticado pelas relações sociais”. É nesse sentido que se abordará a cidade, sem se esquecer, no entanto, que as relações sociais incluem àquelas que são galgadas no capital.

1.2 A cidade: espaço por excelência das relações sociais e da diferenciação sócio-espacial.

A cidade apresenta uma numerosa literatura que a define de pontos de vistas bem diversos. Para Max Weber (1979), por exemplo, ela seria essencial e primordialmente um local de mercado, onde um intercâmbio regular de mercadorias acontece. Para Wirth (1979) as cidades possuem um modo de vida peculiar, independente dos processos de troca existentes em cada uma delas. Isto é, elas não são sinônimos de industrialismo e capitalismo moderno, como se as cidades de épocas anteriores pré-industrial e pré-capitalista não pudessem ser vistas como tal, pelo fato de possuírem processos de troca diferenciados.

Freitag (2006) ressalta que, na verdade, não há uma teoria universal, que valha para todas as cidades existentes através da história e nas mais variadas regiões. O que se deve é falar de “teorias da cidade”, das várias tentativas de conceituá-la como um fenômeno universal da sociedade. A cidade é, por excelência, o espaço privilegiado pela heterogeneidade entre os modos de vida, o uso do solo e as atividades econômicas em suas várias escalas.

Reitera-se ser inegável o fato de os processos que buscam acumulação de capital estarem diretamente ligados à sociedade moderna e à forma como a mesma organiza seu território. No caso estudado, por exemplo, fica evidente como que através da produção de moradia o mercado imobiliário atua na organização espacial da cidade, e mesmo na transformação da casa em uma mercadoria que cada vez mais é incorporada pelas leis do mercado. O que se busca enfatizar é que a cidade, e mesmo o modo de vida urbano, ao mesmo tempo em que vão sendo redimensionados pelo processo de produção do capital, estão imbricados por uma dimensão simbólica diretamente ligada às práticas culturais.

Uma das escolas do pensamento que desenvolveu uma teoria cultural da cidade foi a Escola de Chicago, defensora de uma perspectiva comportamental em que as pessoas criam as cidades incutindo nelas um conjunto de normas culturais, um simbolismo e um significado social. Park (1979: 26), um de seus fundadores, definiu a cidade como sendo algo mais do que um amontoado de construções, homens e conveniências sociais. Esse espaço estaria envolvido nos processos vitais de seus habitantes como “um estado de espírito, um corpo de costumes e tradições e dos sentimentos e atitudes organizados, inerentes a esses costumes e transmitidos por essa tradição”.

A Escola de Chicago tem uma tradição respeitada nas pesquisas sobre a organização do espaço. Também conhecida como Escola da Ecologia Humana, teve a participação de nomes célebres na criação e consolidação de um núcleo especializado em estudos, pesquisas e ensino na área de sociologia urbana, como Robert E. Park, Ernest Burgess, Roderick Mackenzie e Louis Wirth. Em suma, o primeiro momento da Escola, iniciado na década de 20, apresentou três asserções teóricas: “a eficácia da analogia biológica; o emprego de princípios darwinianos sociais para explicar o comportamento humano; e a relação de valores simbólicos ao campo da psicologia social, por serem secundários para o primado da competição econômica” (GOTTDIENER, 1997: 39). Vale ressaltar que a analogia ao evolucionismo e ao organicismo foi por vezes criticada, por correr o risco de levar a um reducionismo dos estudos urbanos e a interpretações equivocadas sobre a história real das cidades.

Duas contribuições teóricas desenvolvidas por essa corrente de pensamento merecem atenção por serem importantes para a pesquisa. Uma reporta-se às

formulações conceituais dos processos espaciais e a outra discute os esquemas de segregação residencial, os quais estão intimamente relacionados a tais processos. Corrêa (1995b) elenca cada um dos processos espaciais e suas respectivas formas: centralização e a área central; descentralização e os núcleos secundários; coesão e as áreas especializadas; segregação e as áreas sociais; dinâmica espacial da segregação; e por último, inércia e as áreas cristalizadas.

Quanto aos processos espaciais e suas formas, foi a partir do início do século XX que os mesmos passaram a receber maior atenção dos estudiosos das questões urbanas. Segundo a Escola de Chicago, indiferente do tipo ou tamanho, as cidades tendem a assumir um padrão que pode ser geograficamente localizado e espacialmente definido. O efeito geral desses processos dá à comunidade áreas bem definidas, cada uma delas com suas próprias características culturais, físicas e seletivas, que são chamadas de “áreas naturais”, ou seja, áreas que são “o habitat de grupos sociais” distintos (PARK, 1948).

Como resultado das áreas naturais, os estudiosos da Escola de Chicago desenvolveram os esquemas de segregação residencial. Um dos seus principais representantes, Roderick Mckenzie caracterizava a segregação como sendo a “concentração de tipos de população em espaços definidos” que gerava padrões urbanos geograficamente localizados. A localização diferenciada dessas áreas definiria-se em termos de valores auferidos ao solo, no sentido que, através da competição pela terra urbana os grupos sociais de maior renda estariam mais aptos a se localizarem nos pontos de maior valor da cidade. Segundo Burgess (1970: 362) pela segregação, que oferece ao grupo um lugar e um papel na organização da vida na cidade, “esta diferenciação em naturais agrupamentos econômicos e culturais dá forma e caráter à cidade”.

Na década de 40 o conceito de áreas naturais passou a receber numerosas críticas e é substituído, gradualmente, pelas áreas sociais. Após algumas tentativas de criar um esquema que classificasse as seções de uma cidade pelo critério de áreas sociais, os estudos de Esref Shevky, Margareth Willians e Bell foram os mais representativos e a expressão *áreas sociais* passou a ser usada correntemente. Por conta desses estudos, as áreas passaram a ser cuidadosamente analisadas, em vez

de se submeterem a uma descrição global e mais sugestiva, como acontecia com a utilização das áreas naturais (CORRÊA, 2004)⁴.

Os estudos voltados para as áreas sociais possibilitaram um conhecimento maior sobre a divisão social do espaço urbano, porém, suscitaram inúmeras críticas e reformulações que evidenciaram outros fatores de análise, mais específicos aos diversos contextos sócio-culturais das cidades, como o fez Corrêa (2004) ao analisar a realidade brasileira utilizando as áreas sociais⁵.

Assim como as áreas naturais, ao longo do desenvolvimento da ciência os esquemas de segregação foram reformulados por motivos de discordância de teorias ou pela busca de adaptá-los às realidades sociais, econômicas, políticas e culturais de diferentes cidades. Préteceille (2004:19) enfatiza que a questão da segregação é tanto mais ampla quanto maiores forem as diferenças em “se tratando da sensibilidade ao problema das desigualdades urbanas” e dos modos políticos de construção do problema e das ações públicas para a sua resolução, nos diferentes países.

1.3 Discussão do conceito de segregação sócio-espacial.

Coube a Burgess, na década de 20, a tarefa de esboçar o quadro da teoria do espaço defendida pela Escola de Chicago, que se tornou o tópico organizador fundamental das teorias ortodoxas do espaço. O mais famoso modelo de organização interna da cidade, ilustrado por uma série de círculos concêntricos, buscou explicar os processos típicos da expansão urbana, articulando-os às mudanças nos padrões de uso da terra. Para o autor, as áreas diferenciadas surgem do crescimento urbano associado aos processos de expansão espacial, dos quais derivam os processos ecológicos de concentração e descentralização – versão funcional do ciclo invasão-sucessão (BURGESS, 1970).

Os sucessivos círculos representam a expansão radial da cidade que ocorre por fatores de terreno, localização das indústrias, acessibilidade de transporte e valores culturais, de tal maneira que, após a consolidação da expansão urbana, a

⁴ Ver CORRÊA, Roberto Lobato. Análise de áreas sociais: uma avaliação e questões, Departamento de Geografia. UFRJ, circulação limitada, jun. 2004.

⁵ A compreensão das áreas sociais é importante por ter sido a base do trabalho de Terra (2007) que analisou o espaço urbano de Campos dos Goytacazes a partir dos grupos de diferentes status socioeconômico. Estes grupos e sua localização foram usados na metodologia da presente pesquisa.

cidade teria uma clara distinção entre centro e periferia. O primeiro sendo habitado pela população pobre e a periferia sendo constituída de população rica.

Mesmo com todas as críticas, o modelo de Burgess até hoje é muito citado no meio acadêmico. Além dele, a bibliografia dá conta da existência de outros três modelos genéricos de segregação espacial, o de Kohl, o de Hoyt e o de Harris e Ullmann. Na verdade, o primeiro desses autores que tratou de desenvolver um padrão de organização interna das cidades foi Kohl, em 1841, tendo a Europa Continental como objeto de estudo. Em seu modelo, a segregação ocorria com a elite localizando-se no centro, devido à pequena mobilidade da população frente às deficiências dos meios de transporte e à necessidade de morar próximo dos poderes da época - instituições do governo, igreja, instituições financeiras e comércio -, enquanto os pobres viviam na periferia.

Após o trabalho de Burgess - ou melhor, baseado nele - H. Hoyt formulou a sua própria análise em 1939, que combinava os círculos concêntricos com setores, levando em conta a influência da malha viária e dos transportes. Nele, a segregação se concretizava em forma de setores de círculo a partir do centro com a população de maior status residindo nas áreas de maiores amenidades e cercadas pelas camadas de médio status da população. Já o modelo de Harris e U. Ullmann baseou-se nos múltiplos núcleos, no qual se destacam a descentralização do comércio e dos serviços, formando subcentros, e a presença de áreas industriais e residenciais localizadas no entorno das cidades (SOUZA, 2010)

Por certo, nenhum desses modelos dão conta adequadamente da realidade espacial latino-americana, ou mesmo de outras áreas urbanas, pelo fato de serem inspirados nas cidades americanas e europeias. Mesmo assim, são sempre importantes como ponto de partida para os estudos da organização interna das cidades e sua segregação sócio-espacial.

Em relação a outras reformulações teóricas, com a aproximação de várias ciências ao marxismo na década de 70, o conceito de segregação voltou-se para o processo de estruturação de classes. Ao introduzir a segregação por classe, a luta pela localização no espaço se tornou uma categoria importante nos estudos urbanos, e, nessa perspectiva, passou a ser uma categoria espacial que espelha as diferenciações sociais e econômicas presentes na estrutura urbana e é produzida

através da localização diferenciada das classes sociais no espaço urbano. (HARVEY,1980)

Castells (2000) afirma que a segregação urbana ocorre no caso em que a distância social tem uma forte expressão espacial. O autor salienta que a mesma pode ser entendida como a predisposição sofrida pelo espaço de se organizar em zonas internamente homogêneas, todavia, acentuadamente distintas entre si, entendendo essa distinção tanto em termos de diferença socioeconômica como pela hierarquia.

No entanto, a segregação não impede a presença ou o crescimento de outras classes no mesmo espaço, o que significa que não se deve esperar uma homogeneidade total, e sim, um maior ou menor grau de homogeneidade interna; sendo que as áreas apresentam variações de acordo com a escala de análise escolhida. O essencial é que o setor segregado seja constituído em grande parte pelo mesmo grupo de status socioeconômico (LAGO, 2000; VILLAÇA, 2001).

Há mais de um tipo de segregação urbana que se distingue de acordo com as categorias de análises utilizadas. Lojkine (1981) distingue três tipos principais: a oposição entre o centro, com terrenos mais caros, e a periferia localizada nas áreas mais baratas; a separação crescente entre as áreas destinadas à camada social mais privilegiada e as áreas da população de menor prestígio; a divisão em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas, como zonas de escritório, zona industrial, etc.

Para este trabalho, as análises que discutem a segregação residencial são as mais relevantes, visto que está se estudando a produção e apropriação do espaço urbano pelas formas de moradia. Como afirma Corrêa (1995b), este tipo de segregação surge justamente em decorrência da localização diferenciada dos grupos de distintos status sociais no espaço urbano.

Lojkine (1981) atrela o processo de segregação à renda fundiária. Para ele, esse processo, no qual a população de maior renda ocupa as áreas mais valorizadas enquanto os indivíduos de menor renda se localizam nas áreas mais baratas, é produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo. No entanto, Villaça (2001), tece duas críticas a tal afirmação: seria um conceito e uma manifestação muito amplos de segregação, baseados na divisão centro x periferia; e a afirmação de que o preço da terra determina a distribuição das classes sociais no

espaço é uma regra duvidosa. Na verdade, os preços auferidos ao solo seriam frutos do processo de segregação, entendido como disputa pela localização no espaço. (RIBEIRO, 1997; SOMEKH, 1997; VILLAÇA, 2001).⁶

Para o autor (VILLAÇA, 2001) é necessária uma certa configuração espacial (a segregação) para que a dominação do espaço seja viabilizada e para que ocorra a apropriação dos frutos do trabalho despendidos na própria produção do espaço. Ou seja, a segregação é um processo necessário à dominação social, econômica e política de um grupo social sobre outros. Essa importante afirmação levanta o questionamento sobre como se originou e continua ocorrendo o processo de segregação socioespacial no Brasil, enfatizando a segregação residencial.

1.3.1 A problemática da segregação: a divisão socioespacial das cidades brasileiras.

Entre os debates sobre a diferenciação dos espaços urbanos, a definição do que seria segregação urbana varia de acordo com as categorias sociais escolhidas. Como salienta Prêteceille (2004), os estudos norte-americanos tendem a considerar mais as diferenças etno-sociais e os franceses as diferenças socioeconômicas. No Brasil, a maioria dos trabalhos enfatiza, sobretudo, as diferenças socioeconômicas.

Na busca de definir a estrutura das metrópoles brasileiras, Villaça (2001), por exemplo, afirma que uma de suas características mais marcantes baseia-se na segregação espacial dos bairros residenciais, na qual as diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em distintas regiões gerais ou conjunto de bairros, criando sítios sociais bem particulares. Esses sítios sociais devem ser entendidos segundo a definição de Santos (2009), para o qual prevalece a disputa entre atividades e pessoas pelas localizações no espaço.

Certamente, as leituras sobre os padrões de segregação levam a crer, como citado por Corrêa (1995b), que esses padrões devem ser vistos como possibilidades teóricas e não como padrões acabados, uma vez que um não exclui o outro. Em relação às cidades brasileiras, há três períodos em que a segregação se expressou

⁶ A teoria defendida por Villaça (2001) se baseia em seus estudos sobre a segregação de cinco metrópoles brasileiras - São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador e Recife – nos quais percebeu como algumas áreas da cidade, que antes apresentavam pouco ou nenhum valor econômico, passaram a ser valorizadas com investimentos por parte do poder público e do setor privado, após serem ocupadas por uma população de maior status socioeconômico.

de maneira bem diferente no espaço, principalmente nas grandes cidades onde a organização social era mais complexa.

O primeiro ocorreu durante o final do século XIX até os anos 40, e resultou em uma cidade em que os grupos de diferentes status sociais se concentravam em um pequeno espaço - que hoje é a área central - e se diferenciavam pelo padrão da moradia.

O segundo período se estendeu dos anos 40 até 1980, momento em que, devido às intervenções do poder público sobre o espaço, grande parte dos moradores pobres dos chamados cortiços foram expulsos do centro, criando novos espaços precários nas áreas periféricas. Nesse momento, o processo de diferenciação residencial contribuiu para que o padrão espacial de segregação se desenvolvesse pautado na dualidade centro x periferia; O primeiro dotado da maioria dos serviços urbanos públicos e privados e ocupados pelas camadas de mais alta renda, enquanto que a periferia seria subequipada e longínqua, ocupada predominantemente pela população de baixa renda (LAGO, 2000; VILLAÇA, 2001; CALDEIRA, 2008). Esse período possui estreita relação com o padrão de segregação de Burgess.

A expansão das áreas periféricas a partir dos anos 40 foi engendrada por empresários particulares, a maioria dos quais também eram especuladores imobiliários. Foram os principais responsáveis pela difusão do uso de ônibus na periferia, através de um sistema irregular e aleatório, projetado para servir, sobretudo, aos seus interesses. Ao criarem um tipo peculiar de espaço urbano, no qual áreas ocupadas e vazias interligavam-se sem nenhum planejamento prévio por vastas áreas, tornaram possível a venda de lotes localizados no “meio do mato”.

Assim, pela prática da especulação, vastas áreas vazias eram deixadas para serem colocadas no mercado depois de um tempo, com preços mais altos. Em sua pesquisa, Caldeiras (2008) constatou que era comum entre os especuladores não equipar as áreas loteadas com os serviços urbanos básicos, desrespeitar as dimensões mínimas do lote exigidas por lei e até mesmo se servir de práticas ilegais, como a grilagem e fraudes. Por parte do poder público, existia pouco controle e a ajuda à população que se dirigia à periferia, principalmente para realizar a autoconstrução, era mínima.

O terceiro período inicia-se, aproximadamente, a partir da década de 70, quando se consolida a fase da economia monopolista brasileira. Os marcos desse momento para o modo de produção do espaço construído das grandes cidades brasileiras são: a criação do Sistema Financeiro de Habitação e a expansão da forma empresarial de produção da moradia através da incorporação imobiliária. A figura do incorporador surge e se consolida em contraposição aos pequenos investidores, que investiam na compra e especulação do solo, traduzida nas já citadas áreas vazias.

Por conseguinte, a perspectiva dual em relação à realidade urbana brasileira sofreu fortes mudanças a partir dos anos 80, em um contexto de grave crise econômica e devido a alguns efeitos, tais como: a retomada do crescimento das favelas, tanto nas áreas centrais quanto nas periféricas e a emergência de novos espaços residenciais e comerciais destinados às camadas médias na periferia e no centro;

Espaços esses “gentrificados”, “que excluem o pobre não só pelo preço alto cobrado pelo acesso, mas também pelos sofisticados sistemas de segurança privada” (LAGO, 2000: 43). Portanto, a segregação brasileira se transformou em um padrão complexo e diversificado e fez com que a visão dualista fosse questionada enquanto validade nesse novo momento de desenvolvimento urbano. (RIBEIRO E LAGO, 1994; LAGO, 2000; CALDEIRA, 2008)

Emerge, desse modo, uma nova escala espacial de segregação social, ou “novas modalidades de segregação socioespacial”, baseada em enclaves de ricos - moradores dos condomínios fechados localizados no centro e na periferia - e enclaves de pobres, ocupando certas áreas ilegalmente (LAGO, 2000). Os enclaves são uma representação marcante da segregação mundial das últimas décadas, e se caracterizam por serem:

[...] espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os “marginalizados” e os sem-teto (CALDEIRAS, 2008: 211).

Com o deslocamento da população de maior status do centro das principais metrópoles brasileiras, os equipamentos, serviços, comércio e investimentos em

infraestrutura urbana cresceram em direção aos bairros residenciais de mais alta renda, formando subcentros que se desenvolveram a ponto de serem conhecidos como “Centro Novo”. Nas cidades em que isso ocorreu, o esvaziamento dos centros principais recebeu a ajuda do Estado, que transferiu centros administrativos, fóruns, prefeituras, etc. para os chamados centros novos (VILLAÇA, 2001).

Entretanto, o centro ainda concentra os principais serviços e comércios urbanos no Brasil e possui importância significativa como referência nos modelos de segregação espacial. Villaça (2001) afirma que ainda que pesem as recentes decadências de *alguns* centros, a tendência ao seu distanciamento ainda é muito pequena quando comparada à busca da população por morar próximo a ele. Porém, tal aproximação não basta se o acesso for limitado, o que torna a acessibilidade um fator de extrema valorização do solo e ajuda a explicar a expansão da classe de maior renda segundo longas radiais. Afinal, na sociedade atual a distância se traduz em tempo; tempo de um deslocamento que gera custos.

O padrão espacial das metrópoles brasileiras, de acordo com Villaça (2001), se desenvolveu segundo setores de círculo. Nele, a partir de um ponto de contato com o centro as classes de maior renda se expandiram, através de longas radiais, num setor de círculos por bairros próximos ao centro. Vale ressaltar que esses círculos não são os mesmos círculos concêntricos de Burgess. Na verdade, quanto menos acentuada a estratificação social de uma metrópole maior a tendência de se organizar em círculos concêntricos, característica essa que não corresponde à realidade das cidades brasileiras.

No que tange à questão residencial brasileira, Maricato (2008) lembra que foi a partir da afirmação do processo capitalista de industrialização que a questão habitacional baseada no déficit e na precariedade das construções se consolidou. Isso porque a complexidade verificada no mercado de trabalho com a consolidação da industrialização, baseada em baixos salários, não permitiu que os trabalhadores pudessem arcar com certos gastos, como o acesso à moradia (MARICATO, 2008).

Esse quadro habitacional é agravado pela forte polarização de interesses inerentes à produção da moradia, opondo, de um lado, os agentes do capital financeiro e da produção imobiliária, que dirigem grande parte dos investimentos às frações vinculadas ao grande e médio capital, de elevado poder aquisitivo; e, de outro, os trabalhadores de renda familiar baixa, para os quais, em grande número,

tem restado como única alternativa a ocupação de loteamentos irregulares, ou a moradia mais barata em áreas periféricas da cidade.

Para o setor financeiro e imobiliário, em geral, a moradia é tratada como mercadoria. Entender essa afirmação é extremamente importante para o trabalho, visto que a produção da habitação pelo setor imobiliário segue a lógica capitalista do mercado. Nessa lógica, como pondera Castells (2000: 222), a penúria da moradia “responde a uma relação entre a oferta e a procura, a qual é determinada pelas condições sociais de produção do bem, objeto do mercado, quer dizer, a moradia.”

1.4 A produção capitalista da moradia.

Ao analisar as formas de produção e circulação de moradia no Rio de Janeiro, desde o século XIX, Ribeiro (1997) alerta que as relações existentes entre o proprietário fundiário, o capitalista e o usuário são as responsáveis pelas três formas principais de se construir e obter a moradia. São elas: a produção não-mercantil, quando o usuário da casa obtém o terreno e realiza a construção ou autoconstrução; a produção em que o próprio proprietário do terreno assegura a transformação do uso do solo e/ou a produção da moradia na busca de apropriação da renda fundiária ou imobiliária; e quando a figura do incorporador assume a transformação do uso do solo.

Em relação à produção capitalista da moradia, Ribeiro (1997) salienta que, para que a mesma exista, é necessário que ocorra a transformação do conteúdo da propriedade imobiliária, isto é, que haja a separação entre produção e consumo; em outras palavras, que a moradia se transforme em *mercadoria*. No momento em que isso ocorre, a casa-mercadoria sujeita-se às regras de reprodução do capital.

Agora, o que seria essa mercadoria? Em primeiro lugar, as possibilidades e circunstâncias que levam uma coisa a ser mercadoria variam de acordo com a sociedade, o indivíduo e o período histórico, o que inclui também a troca de mercadorias em economias não-monetárias. Entender seu significado para a população capitalista e os conceitos nela intrínsecos é importante para se discutir melhor a produção da casa-mercadoria pelo setor imobiliário.

1.4.1 Vende-se uma casa! A transformação da casa em mercadoria.

Pensando na sociedade capitalista, Marx (1996) discorre sobre a mercadoria afirmando que sua acumulação, é utilizada para medir a riqueza da população. Para o autor, sua utilidade está na capacidade de satisfazer as necessidades humanas:

A mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa, a qual pelas suas propriedades satisfaz necessidades humanas de qualquer espécie. [...] Aqui também não se trata de como a coisa satisfaz a necessidade humana, se imediatamente, como meio de subsistência, isto é, objeto de consumo, ou se indiretamente, como meio de produção. (MARX, 1996: 165)

Enquanto mercadoria, os objetos ou “coisas” possuem valores. Para Marx (1996) a mercadoria está calcada na relação entre dois tipos de valores: valor de uso e valor de troca. No sentido de Marx (1996: 166), o valor-de-uso corresponde à “utilidade de uma coisa”, que é “determinada pelas propriedades materialmente inerentes à mercadoria”. Ele só existe através da utilização ou do consumo das coisas. Por sua vez, o valor-de-troca surge da relação “quantitativa entre valores de uso de espécies diferentes, na proporção em que se trocam, relação que muda constantemente no tempo e no espaço”.

De maneira geral, o valor de uso de uma mercadoria corresponde à necessidade, à expectativa e à utilidade de uma coisa; enquanto que o valor de troca seria a relação de poder de compra dessas coisas com outros objetos, no mundo da mercadoria. (HARVEY, 1980; LEFÈBVRE, 1999).

Marx (1996) também ressalta a diferença entre “*valor*” e valor-de-uso. O “*valor*” é medido através do trabalho humano despendido na criação de uma mercadoria. Quando a utilidade de uma coisa para o ser humano não provém do trabalho, a mesma pode “ser valor-de-uso sem ser valor” (MARX, 1996: 62). O autor utiliza a terra virgem para explicar essa questão: ela seria um bem da natureza que possui apenas o valor-de-uso, e na economia capitalista contemporânea, essa mesma terra adquiriria um “*valor*” ao ser transformada pelo trabalho humano. Para ele:

“Um valor-de-uso ou um bem só possui, portanto, valor, porque nele está corporificado, materializado, trabalho humano abstrato. Como medir a grandeza do seu valor? Por meio da quantidade da “substância criadora de valor” nela contida, o trabalho. (...) Todavia, o trabalho que constitui a substância dos valores é o trabalho humano homogêneo, dispêndio de idêntica força de trabalho.” (MARX, 1996: 60)

Ademais, para Marx (1996) a mercadoria está relacionado à troca. Ou seja, para se tornar mercadoria o produto tem de ser transferido, por meio da troca, a quem vai servir como valor-de-uso. De acordo com o autor, quando alguém satisfaz a própria necessidade com seu produto “gera valor de uso, mas não mercadoria. Para criar mercadoria, é mister não só produzir valor-de-uso, mas produzi-lo para outros, dando origem a valor-de-uso social” (MARX, 1996: 63),.

Simmel (1977, *apud* MONTARDO, 2005) também discute a questão das mercadorias. Para ele, o valor não é inerente ao objeto, como se fosse algo já dado a ele no momento em que é produzido. São os sujeitos, através de julgamentos, que dão valor ao objeto no momento da troca. Nesse sentido, a demanda não é apenas uma reação natural e mecânica à disponibilidade de bens e dinheiro para comprá-los, é determinada também por uma capa ideológica, pelos julgamentos do sujeito.

A passagem de coisas ao estado de mercadoria “é um traço mais conceitual do que temporal, e concerne aos padrões e critérios (simbólicos, classificatórios e morais) que determinam a trocabilidade de coisas em qualquer contexto social e histórico em particular” (APPADURAI, 2008: 28). Esse ponto pode ser melhor entendido quando se observa a evolução da construção de moradias e os diferentes símbolos sociais que foram sendo transmitidos a elas e utilizados pelo mercado no momento da troca.

Exemplos dessas relações entre o valor de uso das coisas e o sistema de signos de status estão expressas no ambiente configurado e social das cidades de maneira aparente. Para muitas pessoas as formas de moradia expressas pelos edifícios de apartamentos, por exemplo, estão imbricadas de signos relacionados ao status socioeconômico, a uma maior segurança, ao individualismo, à representação da modernidade, etc.

Nesse contexto, a propaganda desempenha um papel importante na demanda por mercadorias e na exaltação dos valores inerentes a elas. Longe de querer levantar um debate sobre a eficácia da propaganda, é notória a importância da mesma em transformar produtos comuns, produzidos em massa, ou mesmo inferiores, em mercadorias desejáveis. Como afirma Appadurai (2008):

“As imagens de sociabilidade [...] que subjazem a grande parte da propaganda visam à transformação do consumidor a tal ponto que a mercadoria particular que está sendo vendida fica em segundo plano. Essa dupla inversão das relações sociais entre pessoas e coisas poderia ser vista

como o movimento cultural crucial do capitalismo avançado.” (APPADURAI, 208: 77).

Remetendo-se a Castells (2000: 308), pode-se entender que essa dimensão simbólica da mercadoria se constitui “não em função de seu lugar na estrutura urbana, mas de sua inserção na história cultural”, sob certa densidade e pela “carga simbólica própria às formas espaciais”. Densidade esta composta, essencialmente, por “efeitos de conjuntura - quer dizer, pelas formas urbanas já existentes, produto histórico acumulado e combinado socialmente”. Para explicar essa afirmação o autor dá um exemplo que se encaixa totalmente nesta pesquisa, os arranha-céus. Estes seriam a combinação “ao mesmo tempo do simbólico que lhes é atribuído pelas práticas ideológicas midiáticas pelo espaço, e do simbólico que eles recebem da conjuntura cultural onde elas se encontram (arte, design, tecnologia, materiais, etc.)”.

É importante compreender a dimensão tanto material quanto simbólica do solo e das formas espaciais nele presentes porque durante a pesquisa buscou-se analisar a moradia não apenas como uma mercadoria utilizada pelo mercado para auferir um lucro maior. Levou-se em consideração suas características enquanto objeto socialmente construído bem como as representações sociais que o consumidor transfere para a habitação.

Como escreveu Lefèbvre (1999), esse mundo da mercadoria tem sua linguagem, sua própria lógica, que confere os tipos de valores às mercadorias. Em relação ao solo, esses valores estão diretamente associados a alguns aspectos, que Harvey (1980) elenca e os justifica devido ao fato do solo não ser uma mercadoria comum. São eles: Localização fixa, o que confere privilégios de monopólio para quem pode definir essa localização; importância crucial para a sobrevivência humana, visto que todos precisam ocupar um espaço; menor rotatividade nos processos de troca em relação a outras mercadorias; é algo permanente, com valores de uso e de troca atuais e futuros; o seu uso se estende por um período de tempo maior em relação às trocas no mercado; e tem diferentes e numerosos tipos de uso.

Todas essas características também se enquadram na lógica de produção da moradia, afinal, não é possível dissociá-la das questões da produção do solo. Dessa

forma, achou-se necessário analisar os tipos de renda da terra e como a localização do solo, enquanto mercadoria, interfere no seu valor.

1.4.2 O preço da terra e os fatores de localização no uso do solo urbano.

Ao se estudar a produção da moradia e sua qualidade, percebe-se como as mesmas estão diretamente relacionadas às características inerentes ao preço da terra e sua localização no espaço. Para os autores que discutem a renda da terra, os escritos clássicos de Marx servem de base no momento de se trabalhar com a produção do espaço. Vale ressaltar que, mesmo que a teoria de Marx seja amplamente voltada para o solo agrícola, sua discussão não perde valor no contexto urbano, visto que, como diz Harvey (1980: 152), “podemos inferir um conceito bastante geral do debate clássico”.

Acima de tudo, Marx (1967, *apud* HARVEY, 1980) argumenta que a renda da terra é elemento essencial no processo de produção social; na verdade, é a base ou pré-condição desse processo. De acordo com as análises de Marx (HARVEY, 1980; RIBEIRO, 1999), em uma economia de mercado competitivo existem três espécies básicas de renda: a renda absoluta, a renda diferencial e a renda de monopólio.

A renda absoluta decorre da existência da propriedade privada, independente da localização do solo, e pode ser definida como o direito do proprietário de cobrar o valor de transferência do uso da terra ao usuário. Em outras palavras, corresponde à parcela da diferença entre preço de produção e valor das mercadorias agrícolas. Segundo Ribeiro (1999: 65), em uma leitura da teoria de Marx, esse tipo de renda depende fundamentalmente “da relação entre oferta e procura” e “da extensão das terras cultivadas”.

No caso da renda diferencial, essa surge das condições diferenciadas de localização e do excesso de lucro de certos produtores devido a uma situação vantajosa, como a fertilidade da terra e a proximidade entre o local de produção e o mercado consumidor. Vale ressaltar que, mesmo em face da importância das diferenças em fertilidade do solo, Marx afirma que a renda diferencial pode surgir do cultivo em solos ricos ou pobres. Esse tipo de renda se caracteriza pela diferença entre “o preço de produção individual de um capital particular e o preço geral do

capital total investido na esfera concernente de produção” (MARX, 1967 *apud* Harvey, 1980: 154).

Já a renda de monopólio advém da possibilidade de se alcançar o preço de monopólio, que, por sua vez, é determinado pela avidez do comprador em comprar, bem como pela sua capacidade de pagar, independentemente do preço determinado pelo preço geral de produção. Ou seja, é um tipo particular de renda obtida através de objetos que não são regulados pela lei do valor.

Ao se verificar a produção e circulação da moradia enquanto mercadoria, a renda diferencial e a renda de monopólio se destacam entre as discussões teóricas. A primeira traz a relevância da localização da habitação enquanto fator para se alcançar uma renda diferencial maior; Já as discussões sobre o preço de monopólio apontam, entre outras questões, a “não reprodutibilidade de um valor de uso” e à oferta limitada de um determinado bem (RIBEIRO, 1997). De fato, por nascer da produção de um valor de uso especial, o preço de monopólio está condicionado a esses dois fatores.

Os valores de uso da terra urbana suscitaram diferentes pensamentos, cada um com sua importância para os estudos urbanos. Ribeiro (1997), por exemplo, baseando-se nas teorias de Karl Marx, cita que a terra urbana, por ser um bem não produzido, não possui “valor” - no sentido descrito por Marx, no qual o “valor” é medido através do trabalho humano despendido na criação de uma mercadoria; porém, adquire um preço, como resultado de transformações sócio-econômicas do chamado *sobre-lucro de localização*.

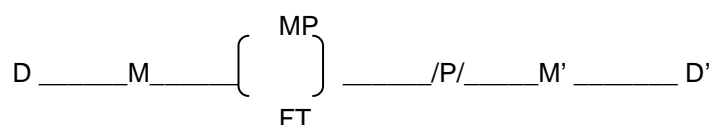
Já para Villaça (2001), a terra urbana tem valor como qualquer mercadoria, pois o trabalho humano e as relações sociais criam a localização, fundamental na determinação do preço do lote com base no princípio da *terra localização*. Como observa o autor:

“Há consenso atualmente de que o espaço urbano é produzido [...] pelo trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil. Logo, esse trabalho possui um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto deste trabalho? Há aí dois valores a se considerar. O primeiro é o dos produtos em si [...]. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização (das formas espaciais). [...] A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra que, no mercado, se traduz em preço da terra” (VILLAÇA, 2001: 72)

Isso significa que a utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõe o valor de uso complexo do solo, representado pelo espaço urbano e pelos diferentes conteúdos sociais e simbólicos presentes no espaço. Esse valor, como salienta Ribeiro (1997) é resultado da articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários processos de produção e circulação de mercadoria e da configuração espacial de objetos imobiliários que servem como suporte a esta articulação

1.4.3 Considerações sobre a busca da renda imobiliária e seus desafios.

Como qualquer outra mercadoria, o objetivo final da produção da moradia é gerar lucro para o capitalista que nela investiu. Na produção de qualquer mercadoria, independente de seu valor, o capital investido apresenta um ciclo de reprodução que pode ser exemplificado de acordo com o esquema discutido por Ribeiro (1997), que demonstra a circulação do capital desde sua forma inicial (D) até o capital-dinheiro (D'), superior ao inicial e obtido pela transformação do novo capital-mercadoria (M')⁷:



O autor explica que, inicialmente o capital-dinheiro (D) é transformado em capital-mercadoria (M). Esse é constituído “dos meios de produção (MP) e da força de trabalho (FT) necessários ao processo produtivo (/P/)”. O resultado é o aparecimento de um novo capital-mercadoria (M', ou novo objeto), com um valor superior ao existente inicialmente (M) devido à mais-valia criada durante o processo produtivo.

Para Ribeiro (1997), no setor imobiliário existem dois limites à reprodução do capital investido. O primeiro refere-se ao “problema fundiário”, que dificulta a

⁷ Tal esquema do ciclo de reprodução do capital é desenvolvido por Ribeiro (1997) sem que o autor cite Karl Marx. Vale ressaltar, porém, que Marx (1996) no capítulo sobre a transformação do dinheiro em capital abordou sobre o ciclo do M-D-M (transformação de mercadoria em dinheiro e retransformação de dinheiro em mercadoria), bem como sobre o ciclo D — M — D (transformação de dinheiro em mercadoria e retransformação de mercadoria em dinheiro).

transformação do capital-dinheiro em capital-mercadoria; o segundo diz respeito ao “problema de demanda solvável”, no momento da realização do capital-dinheiro (D’). O problema da questão fundiária incide negativamente na rentabilidade da construção e torna-se um obstáculo difícil de ser superado pelo setor devido a duas questões:

I) cada processo de produção da moradia depende de um novo terreno, terreno este que não é reproduzível; II) o terreno precisa ser dotado de “características de construtibilidade” que incluem condições físicas e de localização dos serviços públicos e dos símbolos sociais no espaço. Ademais, nas áreas mais valorizadas da cidade, que normalmente correspondem ao centro e suas proximidades, a propriedade privada da terra dificulta o acesso a grandes porções do solo devido ao seu parcelamento, o que dificulta a discutida rentabilidade do capital.

A respeito da demanda solvável, o que se verifica é um paradoxo formado, por um lado, pelo “alto valor relativo” da moradia e, por outro lado, pelo pequeno poder de compra de grande parte da população. Ou seja, para que essa população adquira a casa própria, ela precisa de um longo período de tempo para pagá-la, o que acarreta em um longo período de espera para o setor imobiliário ter retorno do capital investido, impondo ao mesmo a necessidade de possuir um capital de giro, por vezes volumoso, para iniciar os investimentos imobiliários. Para que a demanda se torne solvável Botelho (2007) destaca a importância dos financiamentos imobiliários⁸. Além disso, o próprio setor é dependente de fontes de financiamento. Segundo o autor:

“A necessidade de recursos volumosos para a compra de materiais - quase sempre bens intermediários duráveis – para o pagamento da força de trabalho [...], para a adequação às inovações tecnológicas [...] e para o acesso ao solo urbano [...], faz com que o aporte inicial para a construção capitalista de imóveis seja elevado, superando muitas vezes a capacidade de investimento dos empresários do setor. Daí a necessidade de crédito para as obras ser fundamental” (BOTELHO, 2007: 88)

Outras questões são relevantes na produção capitalista da moradia para se alcançar a renda imobiliária. De início é preciso entender que a moradia possui um

⁸ Segundo Botelho (2007: 46), o setor imobiliário “seria constituído pelas atividades de três subsectores: as da indústria da construção civil, ligadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; as atividades da indústria produtora de materiais de construção; e aquelas ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação, etc) e atividades de manutenção predial”

preço de monopólio. Segundo Ribeiro (1997) dois fatores favorecem esse preço: a diferenciação das moradias, não apenas pelas suas características internas, mas também pela sua localização no espaço; e “a descontinuidade no tempo e no espaço da sua produção”, tendo em vista que existem as segmentações de mercado, nas quais os incorporadores oferecem mercadorias com características diferenciadas em momentos e locais distintos. É importante lembrar que, devido a essas características, a situação de concorrência é pequena se comparada à produção de outras mercadorias. Isso facilita o aumento do preço da moradia, de acordo com as regras do próprio setor imobiliário e não apenas das leis gerais que regem o mercado.

Esse caráter da especulação imobiliária acentua o problema do acesso à terra e à habitação e contribui para o crescimento desigual do espaço urbano. Como parte de um mesmo processo, o déficit de residências conduz à especulação, e os dois juntos à periferização da população mais pobre, o que implica no aumento das áreas periféricas com pouca ou nenhuma infraestrutura. Para Santos (2009), a especulação imobiliária deriva, em última instância, de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural; e a disputa entre atividades e pessoas por uma dada localização. Criam-se, assim, sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma os lugares seletivamente, aperfeiçoando-os às suas exigências funcionais.

Uma conclusão importante do trabalho de Ribeiro (1997: 338) é que o capital não controla integralmente a transformação da terra em solo “construtível”. Conforme o autor, essa transformação perpassa por várias vertentes e depende: “na sua vertente material [...] de um amplo e diversificado processo de decisões e políticas; na sua vertente simbólica, de processos sociais de constituição das classes em camadas sociais e de seus modos particulares de reprodução”. Respeitando cada vertente que participa da transformação do solo urbano, as formas de produção da moradia foram sendo modificadas, por que não dizer adaptadas, aos diferentes períodos históricos concernentes à realidade das cidades brasileiras, como verificar-se-á a seguir.

1.5 As formas de produção da moradia e os agentes nela envolvidos

A partir de 1870 alguns fatores terão importante impacto sobre a mercantilização do solo e da moradia, tais como: a crise da economia mercantil-escravista e posterior afirmação de uma economia urbana organizada com base no trabalho livre; o aumento da intervenção sobre a cidade, por meio da legislação e dos investimentos realizados principalmente pelo poder público e suas leis higienistas; e o vertiginoso crescimento demográfico. Em se tratando do capital imobiliário, Ribeiro (1997) pondera que esse surgiu entre o final do século XIX até os três primeiros decênios do XX, em um recorte histórico particular de transformação da sociedade brasileira.

A respeito da expansão das relações capitalistas de produção habitacional, o autor distingue três grandes estágios. No primeiro, compreendido entre o final do século XIX até 1910, configurou-se a forma de produção denominada rentista e era constituído predominantemente pela habitação popular: cortiços e casas-de-cômodos. A moradia circulava como mercadoria subordinada ao o controle das relações de propriedade da terra, o que influenciava na localização central das moradias, no aproveitamento máximo do terreno e nos baixos investimentos alocados na construção. A questão habitacional não se expressava pelo déficit, mas pela precariedade das condições de higiene, baixa qualidade do espaço construído, alta densidade de ocupação e reduzida área das unidades. São as habitações desse cunho que foram combatidas pelas políticas higienistas modernizadoras.

Em um segundo estágio, denominado produção pequeno-burguesa, que começou nos anos 10 e estendido até 1945, iniciou-se a exploração de imóveis para aluguel sob o controle de pequenos capitais imobiliários - também rentistas. Nesse período, a economia brasileira era de base agrário-exportadora, com predomínio do capital mercantil, que passou a investir no setor imobiliário em busca “do lucro seguro e em prazos curtos”. A construção deixou de ser submetida aos “constrangimentos” da propriedade da terra e a lei da oferta e da procura passou a dominar o mercado habitacional. Além disso, a legislação passou a proibir a construção de cortiços.

As casas construídas pelo pequeno capital mercantil, caracterizadas pelas “vilas” e “corredores” de casas, deixaram de apresentar os aspectos anti-higiênicos do século anterior e, com isso, o novo mercado habitacional passou a exigir

segmentos sociais com um rendimento maior e estável para ter acesso a este novo produto. Como grande parte da população urbana era constituída pela classe trabalhadora que recebia baixos salários, as alternativas que lhe restavam eram as vilas operárias, os loteamentos periféricos e os cortiços e corredores de casas geminadas que restaram, enquanto a população mais abastada comprava ou alugava suas casas localizadas no centro ou em loteamentos de melhor padrão.

No terceiro estágio, sob a conjuntura dos anos 40, emergiu a incorporação imobiliária, contudo, ainda calcada no modelo pequeno-burguês de financiamento, que passa a promover a construção como forma de apropriação de um “sobrelucro de localização”, em especial através dos edifícios de apartamentos. No caso do Rio de Janeiro, caracterizou-se pela invenção do “Copacabana-apartamento”, que correspondia à aspiração de modernidade das recém camadas médias. A partir da segunda metade da década de 60 principia-se um longo período de expansão e posterior consolidação da incorporação imobiliária, marcada por ciclos de *booms* e crises influenciados por fatores como as políticas estatais, a disponibilidade de crédito imobiliário, a elevação dos preços dos terrenos e o surgimento de uma nova classe média.

No tocante a esses ciclos, Santos (2009) explica que nos períodos de *booms* construtivos, em que há expansão da oferta, ocorre um movimento de elitização do mercado, no qual crescem as áreas destinadas aos apartamentos; as unidades lançadas se concentram nas áreas nobres da cidade; e os preços médios dos terrenos e dos imóveis se elevam. Em contrapartida, com o transbordamento da produção elitizada, as cidades se deparam com uma desconcentração espacial da moradia e com a constituição de novas fronteiras espaciais e econômicas, na qual o capital de incorporação circula excluindo as faixas de renda que não podem arcar com os seus custos.

Portanto, o capital de incorporação atua na questão da moradia reproduzindo e amplificando a escassez social da terra construtível. É interessante perceber que sua forma de atuação traz para si mesmo uma instabilidade, visto que, ao dificultar o acesso do setor imobiliário à terra urbana, limita a própria expansão do setor habitacional.

Além do mercado imobiliário, outros agentes atuam de maneira expressiva na produção e apropriação do solo. Corrêa (1995b) elencou cinco desses atores

sociais: proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado; e os grupos sociais excluídos. Em relação ao processo de produção da mercadoria moradia e dos objetos ou equipamentos urbanos que garantem a valorização e circulação da mesma, dois agentes sociais se destacam, quais sejam: o setor imobiliário e o Estado.

1.5.1 Estado e mercado imobiliário na produção da habitação formal.

A partir das reflexões realizadas, entende-se que a persistência da penúria da moradia e da precariedade das condições habitacionais não é decorrente de uma situação conjuntural na qual a população cresce a um ritmo superior ao da construção de novas habitações; é, pois, uma consequência das formas como o capital investe na sua produção e nos preços reguladores do mercado. Castells (2000) já afirmava que essa penúria não é uma necessidade inexorável do processo de urbanização.

Para Ribeiro (1997), o comportamento conjunto dos agentes definidos como os proprietários de terras e os incorporadores, juntamente com os construtores, os financiadores e os investidores imobiliários, influencia na complexa construção social do espaço. Os proprietários de terras, ao buscarem obter a maior renda possível sobre suas propriedades, interferem nos preços imobiliários. Paralelamente, os preços dos imóveis repercutem no valor dos bens fundiários.

Em muitas situações a plena circulação mercantil da terra urbana é limitada pela especulação fundiária, que retém glebas de solos construtíveis, o que obriga os empresários do setor a dispor de volumes cada vez maiores de recursos para adquirirem as terras necessárias para a produção imobiliária. Isso significa que, nesse mercado, o produto habitação não é a única condição do processo produtivo.

Diante dessa conjuntura surge o incorporador imobiliário, que tem a função econômica de criar as condições necessárias para haver disponibilidade de “terrenos construtíveis”. Sua primeira função é determinar o cálculo de viabilidade do terreno. Topalov (1974, apud RIBEIRO, 2007: 121) denominou o procedimento utilizado de “cálculo para trás”, pois, antes de iniciar um empreendimento, analisa-se o faturamento global que será alcançado com sua realização. Para isso, é levando

em consideração: “a “construtibilidade” do terreno e sua localização no solo urbano, do qual são deduzidos o custo de construção, os custos de comercialização, de financiamento e a margem de lucro que permite ao incorporador a rentabilidade considerada normal”.

Os incorporadores dirigem as operações imobiliárias para localizações onde potencialmente poderão realizar maiores margens de lucro, e o resultado é uma concentração de investimentos nestas localizações, estabelecendo um modelo de ocupação. Porém, no meio acadêmico existem visões contrárias, que defendem o fato da variável densidade, ou seja, da concentração de investimentos não ser a única a explicar as decisões do mercado imobiliário. Autores como Villaça (2001) defendem que os modelos de ocupação, como a verticalização ou a horizontalização, são determinadas pelo consumidor, e não pela atuação do incorporador.⁹ Esse raciocínio leva à conclusão de que a demanda final não tem um papel passivo nas escolhas das localizações dos investimentos imobiliários na cidade. Afinal, os consumidores não são isentos de representações sociais.

Para Gottdiener (1997: 245), a atividade imobiliária “é relativamente impérvia aos ciclos de acumulação de capital [...], e representa um processo mais fundamental da criação da riqueza do que entenderam os teóricos da acumulação do capital”. Já Lefèbvre (2008: 144), assegura que o mercado imobiliário atua no processo de acumulação de capital na forma de um “segundo setor” ou “circuito paralelo” de investimento em relação à produção industrial de bens menos duráveis que os “imóveis”, de maneira que esse segundo setor absorve os choques no período de crise econômica. “Em caso de depressão, para ele afluem os capitais”.

Nas explanações sobre os atores sociais envolvidos com a produção da habitação também se encontra o Estado. Inicialmente pode-se dizer que há duas ações principais engendradas pelo Estado, as quais Corrêa (1995b) chama de forma direta - através da construção de habitações -, ou indireta - pelo financiamento aos consumidores e às firmas construtoras. Ao definir a distribuição espacial dos equipamentos urbanos e formular as legislações urbanísticas que definem os índices máximos de aproveitamento do terreno, o Estado interfere na definição do preço do

⁹ Ao estudar o espaço intra-urbano de seis metrópoles brasileiras, Villaça (2001) concluiu que a promoção imobiliária cria uma forma de morar de acordo com as exigências da demanda. Em seu livro, usou exemplos como o de São Paulo, onde para a população de alto status prevaleceu os condomínios horizontais, e do Rio de Janeiro em que predominou a verticalização para essa mesma população.

solo como também na determinação das demandas pelo uso de cada área específica, desenhando um “mapa” de valores para o parque fundiário da cidade.

Harvey (2006) destaca que o Estado capitalista desempenha um papel importante no provimento de “bens públicos” e infraestruturas necessárias para a produção da troca capitalista, os quais nenhum capitalista individual acharia possível prover com lucro. Como acrescenta Santos (2009), cada vez mais as parcelas maiores da receita pública se dirigem à cidade econômica em detrimento da cidade social.

Portanto, o Estado não é uma instituição neutra na qual suas ações se realizam de forma imparcial. Ao contrário, nos três níveis político-administrativos de atuação seus atos são marcados pelos conflitos envolvendo diferentes status sociais e seus representantes. No final, o que se observa é que os interesses dos segmentos detentores do poder acabam privilegiados em detrimento da maioria da população que se encontra fora da esfera dominante. Nesse sentido, Gottdiener (1997) assegura que as atividades dos governos, inclusive projetos de planejamentos, zoneamento e regulamentação do código de edificações, se tornam extremamente políticas em favor dos interesses imobiliários.

Cabe agora iniciar a discussão sobre a produção da moradia no Brasil, abordando as diferentes formas de habitação e as socializações, tanto no interior das moradias como no espaço público, que predominaram e predominam do período colonial até o presente.

1.6 Transformações no espaço urbano: das moradias coloniais aos edifícios de apartamentos.

Tradicionalmente as cidades coloniais brasileiras se desenvolveram sob a influência de condicionantes socioeconômicos e políticos que levaram a diferentes mecanismos de organização interna, muitas vezes com pouco, ou mesmo nenhum, planejamento urbano.¹⁰

¹⁰ A este respeito ler: HOLANDA, Sérgio Buarque de. Raízes do Brasil. 26. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995 e ABREU, Maurício de Almeida. Pensando a cidade no Brasil do passado. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato. Brasil: Questões atuais da reorganização do território, 1996.

Estudos sobre o Rio de Janeiro e São Paulo retratam bem esse período da história urbana brasileira. Abreu (1997) descreve a estrutura da cidade do Rio de Janeiro, onde apenas algumas ruas eram calçadas e iluminadas com lampiões a óleo de baleia. Não havia transporte público e nem esgoto; os dejetos eram transportados pelos escravos em tonéis denominados tigres; havia todo tipo de animais pelas ruas: cães, gatos, cabritos, etc.

Tomando como exemplo a São Paulo escravagista, Rolnik (1997: 30) relata que a cidade era pouco segregada, ou seja, os dois grandes grupos sociais da época - os homens livres e os cativos – misturavam-se no tecido urbano. Essa mistura não era vista como uma ameaça à condição social diferenciada dos grupos dominantes, pois havia uma distância moral que separava os grupos sociais no tecido urbano. “O rigor dos sinais de respeito e hierarquia e as diferenças no vestir corrigiam a familiaridade da vida coletiva”.

Em relação aos espaços de moradia, as cidades não apresentavam uma estrutura social em que a diferenciação entre eles fosse característica. Rolnik (1997: 29) menciona que não havia muita diferença entre a planta das casas mais ricas e as mais pobres: “a diferença residia basicamente no material de construção – sobretudo no piso de terra batida das residências mais humildes e no assoalho para as casas de maiores posses, no tipo de taipa das paredes e no número e materiais empregados nas portas e janelas”. A moradia colonial era constituída basicamente pelos sobrados e casas térreas, sendo que os sobrados mais ricos apresentavam dimensões maiores. A autora apresenta as características dessas construções com detalhes:

[...] era construída diretamente sobre o alinhamento, em lotes estreitos mas profundos. A casa era então uma unidade de produção e consumo, que abrigava a família, agregados e escravos. Sua arquitetura estabelecia quatro regiões: entrada, que às vezes correspondia a uma loja ou oficina; alcovas ou camarinhas; sala de viver ou varanda e quintal, onde se localizava a latrina ou casinha. Os sobrados geralmente tinham uma loja, escritório ou oficina no andar térreo e os quartos da família no andar de cima (ROLNIK, 1997: 29).

Outra característica das casas brasileiras coloniais, urbanas ou não, era a existência de duas zonas, a de recepção e a de viver isoladamente. Havia “uma zona íntima, vedada totalmente às visitas e até mesmo à parentela mais afastada.

“Na sala “de dentro”, na cozinha (ou mesmo em toda a área de serviço fragmentada em edículas [...] só tinha acesso a família” (LEMOS, 1993: 99). Rolnik (1997: 29) acrescenta que “os homens passavam a maior parte do tempo na rua e permaneciam na varanda basicamente nos horários das refeições e da sesta. As alcovas eram os lugares do sono e deveriam ser protegidos contra o sol, o vento e os cheiros que vinham da rua”.

Em meados do século XIX o espaço doméstico passou por transformações. As casas de porão alto distanciaram a sala dos olhares estranhos; começaram a receber luz solar com a troca das janelas fechadas com tábua de madeira pelas vidraças de vidros importados da Inglaterra; apareceram os recuos, primeiro em relação às construções laterais e posteriormente o afastamento isolou totalmente a casa dentro do lote. Vários objetos surgiram na decoração das casas ricas que passaram a contar com corredores e uma sala de visitas, que correspondia à área pública do interior das casas. Essa região pública e também os espaços privados fora dela (cafés, clubes salões), onde havia uma seleção das pessoas, se opôs progressivamente ao espaço da rua, caracterizado pela mistura dos grupos sociais e libertinagem (ROLNIK, 1997).

Tais mudanças redefiniram o território das elites, pois o novo padrão de moradia passou a marcar as áreas destinadas à população de maior status socioeconômico, intensificando o processo de diferenciação residencial brasileiro.

Ao fim desse mesmo século, as cidades brasileiras começaram a viver intensas mudanças advindas do dinamismo do complexo cafeeiro: “o comércio de produtos importados implantou-se de forma diversificada; o sistema bancário consolidou-se [...]; a indústria teve seu primeiro surto de crescimento”; o fluxo de imigrantes aumentou e os ricos fazendeiros do café passaram a construir cada vez mais suas casas na cidade, tornando-se a elite urbana da época (BONDUKI, 1998).

Já no início do século XX, a afirmação do processo capitalista de industrialização, face à ruptura do domínio do setor agrário-exportador, trouxe novas mudanças de ordem econômica, política, social e espacial ao território. O trabalho escravo é substituído pelo assalariado; a moradia se torna mercantil; o crescimento demográfico é mais intensificado; e a burguesia se consolida como a elite do poder. Para adequar o Brasil à nova sociedade do tipo capitalista-industrial, o governo deu início a um projeto de modernização, em que era necessário romper com as formas

herdadas de um regime monárquico escravocrata que ainda marcavam a paisagem e estrutura das cidades. Nessa busca por construir um “novo Brasil”, o governo encontrou no urbanismo um poderoso aliado (MARICATO, 2008)

Sob o prisma de Bonduki (1998: 20), nesse período, “os problemas que mais preocupavam as autoridades eram os que agravavam as condições higiênicas das habitações, visto que no final do século foram inúmeros os surtos epidêmicos que atingiram as cidades brasileiras”. As moradias destinadas aos trabalhadores, conhecidas como casas de cômodos, estalagens e cortiços, eram construídas pelo pequeno capital mercantil através da transformação de antigos imóveis anteriormente ocupados por grandes comerciantes e fazendeiros ou da construção de moradias precárias em terrenos vagos, ambos situados no centro da cidade (RIBEIRO, 1997; BONDUKI, 1998). A descrição a seguir retrata a realidade da época:

Para construir a pocilga infecta, o ladino empreiteiro lançou mão de material usado, cansado ou antigo; caixas velhas, decrépitos portais [...] A construção é nova e já cai aos pedaços. Dá-se, porém, por cima disso tudo uma valente brochadela de tinta, uma gorjeta ao homem da Prefeitura e, pronto, aí está ele, o cortiço, novinho em folha, foco pestencial [...] Em geral o cortiço é de um único pavimento: uma portinha e uma janela, uma portinha e uma janela... (EDMUNDO, 1957 *apud* RIBEIRO, 2007: 208).

Mesmo o Estado relutando ao máximo em intervir na esfera privada da moradia, acabou iniciando ações intervencionistas sobre a produção do espaço urbano e da habitação, que permaneceram na Primeira República (BONDUKI, 1998), levando à crise da produção rentista da habitação.

Na verdade, as péssimas condições higiênicas das habitações urbanas brasileiras desse período não foram diferentes das enfrentadas pela população pobre europeia a partir da revolução industrial, na segunda metade do século XVIII. Um exemplo emblemático está nos estudos de Karl Marx e Friedrich Engels. A obra “A situação da classe trabalhadora na Inglaterra”, escrita por Engels em 1845, é um clássico que trata do ambiente urbano europeu após a constituição do capitalismo industrial-concorencial, o que justifica a longa citação:

[...] É certo que é frequente a pobreza morar em vielas escondidas, muito perto dos palácios dos ricos, mas, em geral, designaram-lhe um lugar à parte, onde, ao abrigo dos olhares das classes mais felizes tem de se safar sozinha [...] Estes “bairros de má reputação” são organizados em toda a Inglaterra mais ou menos da mesma maneira, as piores casas na parte mais

feia da cidade; a maior parte das vezes são construções de dois andares ou de um só, de tijolos, alinhadas em longas filas, se possível com porões habitados e quase sempre irregularmente construídas [...]. Habitualmente as próprias ruas não são planas nem pavimentadas; são sujas, cheias de detritos vegetais e animais, sem esgotos nem canais de escoamento mas em contrapartida semeadas de charcos estagnados e fétidos. Além disso, a ventilação torna-se difícil, pela má e confusa construção de todo o bairro, e como aqui vivem muitas pessoas num pequeno espaço, é fácil imaginar o ar que se respira nestes bairros operários. De resto, nas ruas, quando há bom tempo, estendem-se varais de uma casa a outra, onde se pendura a roupa úmida (ENGELS, 1985: 38).

Foi na nascente cidade industrial moderna europeia que o higienismo surgiu, como resposta a essa paulatina deterioração da qualidade de vida de grande parte da população pobre e assalariada. Tendo os médicos como seus representantes, o higienismo entendia que as epidemias eram associadas a diversos elementos, tanto do quadro natural como do quadro social. De acordo com Abreu (1996), os “fatores sociais” destacados eram a pouca ventilação e iluminação das habitações, a sujeira dos espaços públicos, e, para alguns médicos, “o excesso de trabalho e a má alimentação”. Valendo-se das práticas higienistas, o pensamento urbanístico moderno se estruturou e, ao longo do século XIX, direcionou as gestões políticas e econômicas não apenas na Europa como em outras partes do globo.

Quanto ao Brasil, Abreu (1996) esclarece que o pensamento higienista se difundiu justamente durante o século XIX, período em que os problemas de epidemias e doenças – febre amarela e cólera, por exemplo - assolavam o meio urbano das cidades industriais. Com base nele, legitimou-se um conjunto de intervenções do Estado sobre o espaço urbano e sobre a moradia popular, regulando as condições de vida na cidade (código de posturas) e as construções de moradia, e produzindo longos processos de renovação do espaço urbano.

As principais obras voltaram-se para aterros de pântanos, construções de sistemas de esgotos sanitários, melhoramento do abastecimento de água, embelezamento do espaço público, alargamento de ruas e condenação das habitações coletivas. Esta última com fortes consequências para a população trabalhadora assalariada. A vida na cidade passou a ser cotidianamente vigiada. Em um estudo sobre a origem da habitação popular no Brasil, Bonduki (1998: 34) constatou que “os higienistas concebiam o trabalhador pobre como um ser ignorante que, sem moral, higiene e bons costumes, podia tornar-se um ser politicamente

perigoso [...] os trabalhadores necessitavam ser vigiados, controlados e reeducados em seus hábitos de morar.”

Com os processos de renovação do espaço urbano ocorreu o chamado embelezamento do centro das cidades, o que contribuiu para a expulsão da população pobre dessa área. Isso porque, consoante com a lógica do mercado, nas novas casas construídas em substituição aos cortiços e aos velhos casarões na área central renovada, era embutido um valor correspondente às melhorias urbanas. Valor que a população pobre não tinha condições de pagar.

É justamente no final do século XIX, mais precisamente a partir de 1880, que surgiram os primeiros indícios da segregação no Brasil, como consequência da expansão da cidade, da diversificação das funções e da concentração dos trabalhadores no centro “velho” e da elite em áreas de uso exclusivo, livres da deterioração. (BONDUKI, 1998)

Acontece que as estratégias e normas higienistas não tentaram eliminar os problemas que levavam às péssimas condições da habitação, como por exemplo, os baixos salários, a superexploração da força de trabalho e a pobreza. Na verdade, o que houve no Brasil, como denuncia Maricato (2008: 17), foi um urbanismo moderno “à moda da periferia”, que ao realizar obras para a eliminação das epidemias, promoveu o embelezamento paisagístico, a segregação territorial e implantou as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista.

Com os novos estímulos que a engenharia brasileira recebeu durante o processo de industrialização na década de 30, as habitações coletivas coloniais foram sendo substituídas por outras – os edifícios de apartamentos. De vilões das epidemias, símbolo da pobreza e da promiscuidade, as habitações coletivas foram se transformando em uma das expressões máximas da modernidade. Porém, o surgimento dos edifícios de apartamentos não ocorreu como uma evolução natural da produção de moradias; pelo contrário, a verticalização representou uma forte ruptura nessa evolução (VAZ, 2002).

1.7 Habitação vertical no Brasil enquanto símbolo da modernidade

Ao longo da história das cidades, as edificações passaram por uma sucessão de fases de construção de diferentes tipos e estilos, e mesmo por mudanças no significado de “morar”, desde as habitações unifamiliares até os edifícios de apartamentos. Ao se pensar na moradia capitalista, pode-se afirmar que essas mudanças tiveram como fim a potencialização e geração de lucro. No caso dos edifícios de apartamentos, uma de suas características é diminuir os impactos, por vezes negativos, da “não-reprodutibilidade do terreno” na dinâmica do ganho do lucro imobiliário.

De acordo com Souza (1994), a verticalização é resultante de uma estratégia de valorização entre múltiplas frações do capital, envolvendo o setor fundiário, o financeiro, o imobiliário e o estritamente produtivo. Depois de percorrer os locais mais bem equipados com infraestrutura da cidade de São Paulo, a autora desenvolveu a interpretação de que a verticalização segue a valorização do terreno, ou seja, atinge áreas onde a urbanização já se encarregou de dotá-las dos equipamentos necessários, gerando mútuo processo de valorização a partir dos primeiros edifícios construídos.

De maneira geral, a verticalização é uma das consequências da concentração dos edifícios e, segundo Ribeiro (1997), ela se traduz na importância da incorporação (surgida na conjuntura da década de 1940) em detrimento da diminuição da produção pequeno-burguesa. Uma questão relevante sobre o processo de verticalização e o preço do solo urbano repousa no fato de que no preço final do produto imobiliário está pressuposto o preço do terreno (SOMEKH, 1997). Para Ribeiro (1997), isto significa dizer que:

[...] a verticalização na cidade não é uma necessária consequência do encarecimento da terra, em função da sua escassez. Na verdade, o encarecimento da terra é uma consequência da invenção desta diferenciação social nas condições habitacionais, na medida em que gera maior disputa do capital pelo espaço onde é possível a geração de um sobrelucro de localização (RIBEIRO 1997: 263).

Outra importante definição é dada por Somekh (1997:20) para quem a verticalização é “a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do

elevador” e associada ao aproveitamento máximo do terreno e ao padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX.

Existem dois padrões de desenvolvimento tecnológico: Um padrão americano, ditado pela Escola de Chicago e pelos prédios nova-iorquinos, que adotavam a estrutura metálica¹¹; e o outro característico da França, que utilizava o concreto armado. Embora o sistema metálico permitisse maior rapidez na execução, dependia de uma provisão abundante de aço e de mão-de-obra especializada, limitando sua aplicação fora dos países industrializados. Portanto, até meados do século XX, os arranha-céus permaneceram como um fenômeno tipicamente norte-americano, prevalecendo a estrutura metálica e os usos não-residenciais.

Sua multiplicação nas grandes cidades, que naquele momento adquiriam posição dominante no cenário mundial, como Nova York, conferiu aos prédios altos uma marca de poder e um caráter de modernidade. É com tais implicações e associações que a verticalização moderna, por meio de prédios altos, inicia-se no Brasil a partir dos anos 1920¹².

No Brasil, a cidade de São Paulo tornou-se o símbolo do processo de verticalização. Dois grandes acontecimentos contribuíram para esse destaque: a regulamentação, em 1920, do uso de elevadores que permitiu o crescimento dos edifícios, tanto em quantidade como em altura (SOMEKH, 1997); e a inauguração, em 1926, da primeira fábrica de cimento que se localizou em São Paulo e permitiu a utilização do concreto em grande escala. Até então, o consumo nacional dos insumos para o concreto armado era atendido por meio de importações, o que dificultava o desenvolvimento da verticalização.

Inicialmente, os edifícios verticais residenciais eram rejeitados pela classe média que os associava aos cortiços. Essa tendência começou a mudar ao surgirem, principalmente no entorno da Avenida São João em São Paulo, alguns edifícios de apartamentos de modelo parisiense. A reversão nos costumes de moradia foi marcada pela possibilidade de se contar com fachadas elaboradas e materiais de acabamento de alta qualidade nas áreas comuns, o que fez com que

¹¹ Movimento de arquitetura que imperou em Chicago, no início do século XX, onde os arquitetos começaram a forjar uma arquitetura completamente nova, a partir da elitização do aço, dos elevadores e ornamentos produzidos industrialmente.

¹² GALES, René; CAMPOS NETO, Candido Malta. Modernismo e urbanidade: os pioneiros da moradia vertical em São Paulo. Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br>>. Acesso em: 20 dezembro 2010.

esses primeiros prédios de moradia coletiva em São Paulo passassem a ser chamados de “palacetes” (SEVCENKO, 1998). Profissionais liberais, jovens, jornalistas, artistas e outros, identificados com uma moradia prática, citadina e *up-to-date*, foram os primeiros adeptos da habitação vertical (SOMEKH, 1997: 114).

A mesma rejeição às primeiras habitações coletivas verticais também ocorreu no Rio de Janeiro, todavia, com o tempo, os apartamentos passaram a ser aceitos como uma nova forma de morar. Sua difusão ocorreu de maneira que foram desvinculando-se das habitações coletivas do tipo cortiços e estalagens por alguns motivos principais e interligados, tais como: os primeiros edifícios de apartamentos surgiram em áreas nobres e modernas no centro e na zona sul carioca e foram ocupados por estrangeiros e capitalistas; em suas estratégias de divulgação tiveram sua imagem ligada a uma nova moradia com características opostas às antigas habitações coletivas; e passaram a ser associados às classes média e alta (VAZ, 2002). Como enfatiza Vaz (2002: 133), “desde o início da polêmica ficou clara a articulação habitação coletiva/‘desprovidos da sorte’ e edifícios de apartamentos/burguesia”. Ou seja, já na década de 40, os edifícios de apartamentos se tornaram a principal forma de moradia da classe média, em especial no Rio de Janeiro e em São Paulo.

O primeiro movimento de disseminação da verticalização brasileira coincidiu com o momento de afirmação inicial das propostas modernistas e com as profundas mudanças relacionadas aos aspectos sociais e culturais da vida tradicional. Assim, o adensamento vertical, que marcou o processo de urbanização ao longo do século XX, não visou apenas à otimização dos investimentos imobiliários, mas também buscou a representação simbólica da modernização urbana, por meio da imagem do “arranha-céu” enquanto marco do progresso e da inserção da cidade no contexto internacional (SOMEKH, 1997: 116).

Os condomínios verticais representam uma forma de apropriação do capital e da especulação imobiliária, que conferem diferentes graus de status a seus moradores, valorização e lucro para seus agentes promotores e uma nova dinâmica para a cidade. Entendidos como mercadorias, a construção de apartamentos segue a lógica específica de mercado e, assim, utiliza-se de símbolos de status para agregar valores de uso ao produto, além de buscar a racionalização da produção a fim de aumentar os lucros.

Um bom exemplo da busca por este lucro está na redução paulatina das dimensões internas dos apartamentos e na valorização dos espaços coletivos dos edifícios a partir dos anos 70, principalmente os de luxo, para compensar as “perdas” em suas áreas internas.

Atualmente, os equipamentos externos de lazer ganharam força total (VILLA, 2008), desde os mais básicos – como salão de festa, piscina, playground –, até os mais sofisticados como espaço gourmet, fitness, cinema, etc. A imagem de refúgio seguro contra a violência também é enfatizada pelas propagandas e agregam cada vez mais valor ao produto.

Outra mudança nas estratégias de atuação do setor imobiliário nos últimos anos consistiu no aumento do investindo na produção da moradia, em especial as verticais, para uma população de menor poder aquisitivo. Algo novo, já que os apartamentos nunca foram uma opção barata de morar, como mostrou Somekh (1997) e Vaz (2002). Um dos motivos para que o mercado imobiliário tenha passado a explorar esse nicho de mercado, até então pouco atraente, tem relação com os desdobramentos da política habitacional implementada pelo Ministério das Cidades, a partir de 2003. Não é a intenção fazer uma análise criteriosa da política habitacional brasileira, mas, diante desses desdobramentos, optou-se por trazer uma breve explanação da atuação do Estado através das políticas sociais voltadas para diminuir os problemas da falta de moradia no país.

1.8 As políticas habitacionais brasileiras e o acesso à moradia formal.

Em linhas gerais, as políticas habitacionais se estruturaram como políticas públicas tão-somente após 1964. Antes disso, inexistiam políticas de escala e escopo nacionais, de modo que as soluções para os problemas habitacionais se davam, em grande medida, no âmbito privado. Para o IPEA (2007), o marco institucional da política habitacional brasileira é a Constituição Federal de 1988, na qual as políticas sociais, assentadas na afirmação de direitos sociais da cidadania, se consolidaram e delegaram a responsabilidade da provisão de moradias para os amplos segmentos da população e para os governos federal, estaduais e municipais.

A habitação pertence ao conjunto de bens e serviços produzidos socialmente e caracterizado pelo acesso desigual, constituindo-se, diante não apenas da expansão desordenada das cidades, mas também devido aos desdobramentos sociais, em um dos maiores problemas urbanos do Brasil. Desdobramentos como a dificuldade maior de inserção no mercado de trabalho de pessoas que moram em determinadas áreas da cidade, seja pelo preconceito quando se trata de locais mais pobres, seja por dificuldade de transporte público que ligue com eficiência as regiões da cidade. Por isso, o fato da moradia digna se constituir em um direito de todos, a partir de 1988, representa um avanço significativo na busca da plena cidadania.

1.8.1 O sentido de políticas sociais

O termo políticas sociais abarca diversos conceitos que, de forma geral, não apresentam uma definição precisa. De acordo com Santos (1979), existe uma generalização do termo, no qual toda a política é social apenas pelo fato de ter efeito sobre a sociedade, o que compromete sua especificidade.

Na definição do autor supracitado, a política social é toda aquela que ordene escolhas trágicas, entre acumulação e equidade, segundo um princípio de justiça consistente e coerente. Tal conceituação evidencia a imprecisão das políticas sociais, afinal, não há um sistema ou um critério que seja totalmente justo, ou seja, que no momento de decisão não envolva o conflito de interesses, por exemplo, entre a maximização da equidade e a maximização da acumulação¹³.

Santos (1979) ainda afirma que, no Brasil, a própria regularização da cidadania, na prática, implicou na produção de privilégios em que a lei garante diferenças de recursos e de créditos, ao invés de produzir a equidade. Ao discutir sobre a política econômico-social do governo revolucionário pós-30, fazendo a passagem da esfera da acumulação para a esfera da equidade, o autor utiliza o conceito de cidadania regulada como conceito-chave. Por este tipo de cidadania se deve entender aquela cujas raízes encontram-se em um sistema de estratificação ocupacional definido por norma legal, e não por um código de valores políticos.

¹³ Equidade é diferente de igualdade e refere-se basicamente ao acesso igual aos recursos via mercado, prestação de serviços ou via distribuição de renda. Ou seja, é o “ideal de reduzir ou extinguir desequilíbrios sociais”. E por acumulação o autor entende as ações que buscam produzir e distribuir riquezas, ou seja, as “ações destinadas a aumentar a oferta de bens e serviços disponíveis” (SANTOS, 1979: 13).

A busca pela justiça social supõe decisões que envolvem uma série de conflitos político-econômicos entre os objetivos de expansão e acumulação, de um lado, e o combate à pobreza e a busca pela equidade de outro. Ações voltadas para as necessidades básicas de existência dos cidadãos são importantes, mas são políticas específicas, mais ou menos conjunturais e, não devem ser as únicas.

Além disso, as ações do governo não podem estar pautadas em políticas isoladas, como ocorreu durante longas décadas no Brasil. Nas políticas habitacionais, por exemplo, o déficit habitacional e mesmo a falta de moradia de qualidade são vistos como resultantes de uma multiplicidade de fatores políticos e econômicos. Afinal, se “a falta de moradia adequada é um dos elementos da pobreza, definido como pobreza-moradia ou pobreza-habitação, a política habitacional tem uma relação recíproca com as demais políticas sociais no objetivo mais amplo que é a redução da pobreza no longo prazo.” (IPEA, 2007: 280)¹⁴. A construção civil, por exemplo, é historicamente um setor de grande capacidade dinamizadora da economia, por seus efeitos em cadeia sobre os diversos segmentos da indústria e do setor de serviços, gerando emprego e renda.

Além da interação entre as políticas, deve-se levar em consideração, ao analisar as políticas habitacionais, os confrontos, coalizões e as forças envolvidas nos processos políticos que definem, em cada momento, “como será a política social, que prioridades elegerá, qual será sua relação com a política econômica, qual a amplitude de seu alcance”. (ABRANCHES, 1998: 11). É nesse sentido que a próxima parte traz a trajetória da política habitacional brasileira, levantando os principais momentos e suas consequências para a provisão de moradia aos grupos de diferentes status sociais.

1.8.2. Políticas habitacionais de financiamento imobiliário no Brasil e seus impactos na oferta de moradia

No Brasil, os problemas com a escassez da moradia popular, destinada a população de baixa renda, são datados do final do século XIX e das primeiras décadas do século XX, quando o processo de urbanização começa a se consolidar

¹⁴ Por déficit habitacional “Entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento” (AZEVEDO, 2008: 112).

realmente (MARICATO, 2008: 17). A partir dos anos 30, no período de Getúlio Vargas, as preocupações governamentais com o assunto ganharam foco e o poder público passou, então, a interferir na geração de habitação econômica.

Após 1930, observa-se uma progressiva migração rural-urbana, para as grandes cidades, estimulada pela expansão industrial. Como consequência, há o aumento das favelas, sobretudo na região Sudeste, elevando o déficit habitacional. De acordo com Bonduki (1998), durante o Estado-Novo (1937-1945), Getúlio Vargas começou a intervir na questão habitacional, de forma condizente com o projeto nacional-desenvolvimentista, através dos recursos das Caixas de Aposentadoria e Pensões (CAP's)¹⁵. No período posterior, em 1946, o Estado criou a Fundação da Casa Popular (FCP)¹⁶. Ambas são exemplo da cidadania regulada defendida por Santos (1979).

No que se refere aos investimentos imobiliários e industriais, a política habitacional no Brasil sempre esteve subordinada à política urbana. Durante o período conhecido como populista (1945-1964), as intervenções habitacionais eram basicamente com recursos públicos. Segundo Souza (2008), cabia ao Estado populista desenvolver uma política de valorização do trabalho, voltada para a promoção de modificações substanciais na capacidade produtiva dos trabalhadores. Dessa forma, o Estado direcionava atenção maior às condições de vida dos trabalhadores, principalmente no que diz respeito à alimentação, habitação e educação - itens que alicerçavam a justificativa dos planos de financiamento da moradia operária e da FCP.

No governo militar (1964-1985) a política habitacional, que baseou-se na obtenção da casa própria, recebeu maiores investimentos, ação essa justificada pela necessidade de legitimação dos militares perante os setores populares urbanos.

Dois medidas foram implementadas para incrementar o desenvolvimento habitacional do país, quais sejam: os IAP's foram extintos e em 1964 foi fundado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) bem como o Banco Nacional de Habitação (BNH); Este último responsável por definir os princípios e parâmetros para a viabilização do SFH. Segundo Bonduki (2008), o objetivo do BNH era "criar uma

¹⁵ Os recursos que eram destinados exclusivamente para assegurar a aposentadoria dos trabalhadores passou a ser aplicado, também, na produção de moradias para as famílias dos segurados. (SOUZA, 2008).

¹⁶ A FCP era subordinada ao Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio e tinha como finalidade proporcionar a brasileiros e estrangeiros, com mais de dez anos de residência no país ou com filhos brasileiros, a construção ou aquisição da casa própria, em zona rural ou urbana (SOUZA, 2008)

política permanente de financiamento capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer” (BONDUKI, 2008)¹⁷.

A criação do BNH representou um importante marco na história da política de habitação no Brasil, visto que “constituiu um conjunto articulado de programas habitacionais regidos por normas, mecanismos financeiros e uma estrutura institucional razoavelmente articulada e coerente” (ARRETCHE, 2000: 79). Além disso, de acordo com Maricato (2008), desencadeou vultosos recursos financeiros para o mercado imobiliário em escala nunca vista no país, ocasionando mudança no padrão de produção de moradia e de organização socioespacial nas grandes cidades.

Junto com o SFH consolidou-se a figura instável do incorporador, que havia surgido na conjuntura da década de 1940, porém era limitada “pelas dificuldades decorrentes da inexistência de um mecanismo capaz de centralizar poupanças para financiar os empreendimentos” (RIBEIRO E LAGO, 2008: 08). A expansão da incorporação imobiliária, vale lembrar, foi baseada nos edifícios de apartamentos localizados nas áreas residenciais mais centrais ou naquelas escolhidas pelo mercado imobiliário.

Assim, o novo padrão de organização espacial, estimulado pela dinâmica de produção da moradia e pelos investimentos por parte do SFH/BNH também em saneamento básico e infraestrutura urbana, norteou-se na já discutida estrutura centro x periferia. (RIBEIRO E LAGO, 1994; MARICATO, 2008; CALDEIRA, 2008). De acordo com Bonduki (2008), um dos grandes equívocos dessa política foi destinar todos os recursos para a produção de novas unidades habitacionais, segundo o sistema formal da construção civil:

[...] Em conseqüência, ocorreu um intenso processo de urbanização informal e selvagem, onde a grande maioria da população, sem qualquer apoio governamental, não teve alternativa senão auto-empreender, em etapas, a casa própria em assentamentos urbanos precários [...] em geral distantes das áreas urbanizadas e mal servidos de infra-estrutura e equipamentos sociais (BONDUKI, 2008: 73).

¹⁷ O SFH, durante o seu desenvolvimento, contou como duas fontes de recursos principais “para a concessão de crédito habitacional: a poupança compulsória, proveniente do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), instituído em 1966 [...]; e a poupança voluntária, constituída pelas cadernetas de poupança e pelas letras imobiliárias.” (BOTELHO, 111)

Já no final dos anos 60, ficou visível tanto a incapacidade do BNH de financiar casas para a população com menos de três salários mínimos, como as dificuldades para o atendimento da população com renda mensal entre três e cinco salários mínimos. Para Botelho (2007), os problemas de inadimplência de uma clientela com precária situação financeira, aliados à racionalidade empresarial também presentes nas Cohabs (agentes promotores do BNH para o mercado popular), levaram a uma predisposição das Cohabs de se concentrarem nos setores de rendimentos médios (de três a cinco salários mínimos).

Com isso, os objetivos iniciais do BNH de investir na política de habitação de interesse social foram sendo abandonados, e o mesmo voltou-se para o atendimento às classes médias e altas, beneficiando os capitais envolvidos no mercado financeiro e imobiliário e agravando o problema do acesso à habitação formal da população de menor renda. Do total de financiamentos habitacionais do SFH no período 1965-84, cerca de 7,7.% foram destinados à população com renda inferior a 3,5 s.s (ARRETCHE, 2000).

A partir dos anos 80, devido à grave crise econômica, o Brasil enfrentou forte recessão, queda dos níveis salariais e aumento da inflação e do desemprego. Como consequência, o SFH foi diretamente afetado por alguns fatores importantes: diminuição do recolhimento do FGTS e dos depósitos em poupança; aumento dos saques do FGTS; e elevação no número de inadimplentes, na medida em que aumentava o desemprego e a inflação elevava o valor das prestações corrigidas (MELO, 1993; BOTELHO, 2007; BONDUKI, 2008).

Como estratégia antiinflacionária, o governo federal passou a desenvolver uma política de contenção de gastos, diminuindo o volume de recursos federais alocados no setor de habitação, levando à paralisação do BNH em 1985. O plano Cruzado (1986), ao congelar os preços acabou por desestimular a concorrência entre as empresas da construção civil para participar do SFH, pois os índices de correção concedidos ao setor eram pequenos em comparação à elevação dos custos da indústria da construção civil (PONTUAL, 1995 apud BOTELHO, 2007).

Como consequência, os dados mostram que a partir de 1983 o número de financiamentos habitacionais contratados anualmente pelo FGTS caiu consideravelmente. Em média, nos anos de 1979-83 os contratos foram de 230 mil;

entre 1983-84 o número chegou a 98 mil; e, em 1989, reduziu-se para 32 mil (ARRETCHE, 2000).

Em 1986, diante dos aspectos conjunturais da crise econômica, bem como de uma onda de falências fraudulentas e escândalos financeiros no SFH e dos problemas estruturais inerentes ao Sistema, o Banco Nacional de Habitação (BNH) foi extinto por decreto presidencial e suas funções foram transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF). Nos anos seguintes houve uma completa desestruturação da política habitacional, em parte, porque com ele foram extintos os quadros técnicos especializados e a memória técnica do setor. A absorção pela Caixa Econômica Federal das atividades e pessoal do BNH foi marcada por descontinuidade e fragmentação institucional, provocando a marginalização da questão habitacional na agenda governamental, que perdurou até a segunda metade da década de 1990. Ademais, como salienta Bonduki (2008), “o financiamento minguou, ao mesmo tempo em que os problemas de moradia da população urbana tornaram-se dramáticos, agravados pelo empobrecimento que marcou as décadas de 80 e 90”.

Frente à falta de estratégia nacional para enfrentar a questão habitacional, os municípios e Estados passaram a desenvolver projetos alternativos, mas pouco articulados durante um período conhecido como “pós-BNH”. Essa progressiva transferência de atribuições tem como marco a constituição de 1988, que delegou aos três níveis de governo a responsabilidade de prover habitação digna à população (BONDUKI, 2008).

No governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2002) várias limitações e impasses marcaram a política habitacional do país. Bonduki (2008) ressalta que, mediante as crises do sistema financeiro e na intenção de evitar rombos nos fundos destinados à habitação, sobretudo o FGTS, a Caixa Econômica Federal passou a canalizar a concessão de empréstimos às camadas com garantia de cumprimento das obrigações financeiras, ou seja, às classes média e alta. Entre 1995 e 2003, por exemplo, 78,84% do total dos recursos foram destinados às famílias com renda superior a 5 salários mínimos, enquanto que apenas 8,47% foram destinados às famílias de baixíssima renda (até 3 salários mínimos), onde se concentravam 83,2% do déficit quantitativo.

Como consequência, a ilegalidade e informalidade da ocupação aumentaram drasticamente, levando à expansão das favelas e assentamentos precários no Brasil. Como lembra Bonduki (2008), das 4,4 milhões de moradias construídas no país de 1995 a 1999 apenas 700 mil foram realmente construídas formalmente, isto é, foram financiadas pelo mercado legal privado ou público. O saldo restante, 3,7 milhões, foi erguido por iniciativa da própria população, ou seja, dos excluídos do mercado formal.

O ano de 1997 marca a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que representou um novo aparato institucional ao mercado imobiliário. De acordo com Botelho (2007: 126), o SFI trouxe “a formalização de um processo simultâneo de crescente mercantilização da política habitacional e de financeirização do mercado imobiliário, num contexto de menor intervenção estatal na questão habitacional”.

O longo período de ausência de um projeto de política habitacional consistente e duradouro, por parte do governo federal, perdurou até a criação do Ministério das Cidades, em 2003. Malgrado às críticas a ele levantadas, sua criação é histórica, pois rompe com a tradicional fragmentação das políticas habitacionais pós-BNH e passa a integrar os setores da habitação, saneamento e transporte no enfrentamento das questões urbanas (IPEA, 2007).

No tratamento da política habitacional, três questões se destacam na pauta do Ministério das Cidades, por servirem de base para a criação das leis e resoluções que buscam reverter a tendência histórica da distribuição das faixas de renda atendidas pelos subsídios do FGTS e contemplar em maior número a população de menor renda: ampliação do volume de recursos disponíveis, priorização no atendimento à baixa renda e maior incentivo à produção de mercado.

Desde a criação do Ministério, o empreendimento habitacional mais expressivo em termos de provisão de moradia teve início em 2009, através do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), que faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), elaborado a fim de fortalecer a economia brasileira diante da crise financeira internacional de 2008. Seu objeto era diminuir em 14% o déficit habitacional brasileiro a partir da construção de 1 milhão de unidades habitacionais. O programa foi elaborado para duas faixas de renda, sendo

que para cada uma existem algumas regras e facilidades de financiamento específicas¹⁸.

Para as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos foram previstos a construção de 400 mil unidades com variação de valor em R\$ de acordo com a região em que se localizam. No interior do estado do Rio de Janeiro, por exemplo, o valor máximo dos apartamentos era de R\$ 42.000,00 e das casas de R\$ 38.000,00. Abrangia as capitais e respectivas regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar em condições especiais municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional.

Já para as famílias com renda acima de 3 e até 10 salários mínimos o objetivo era o financiamento à empresa da construção civil do mercado imobiliário. O valor de avaliação foi limitado ao teto do FGTS, variando de acordo com as regiões: nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro e no Distrito Federal o valor não podia ser maior que R\$ 130.000,00, nos municípios com mais de 50 mil habitantes, demais regiões metropolitanas das capitais e RIDE (Região Integrada de Desenvolvimento) era de R\$ 100.000,00, e nos outros municípios o valor não podia exceder R\$ 80.000,00. Da mesma forma, a renda familiar foi limitada ao teto do FGTS: até R\$ 3.900,00 ou até R\$ 4.900,00, de acordo com a região.¹⁹

Salvo os problemas apresentados pelo MCMV, o programa superou a meta e contratou mais de 1 milhão de moradias²⁰. Como continuação da política habitacional o governo lançou em dezembro de 2010 o Minha Casa, Minha Vida 2, com a meta de construir 2 milhões de unidades habitacionais até 2014, dentre as quais 1,2 milhão serão destinadas às famílias de baixíssima renda - até R\$1.395,00. A segunda fase do programa, aprovada pelo Senado em maio de 2011 pela Medida Provisória Nº 514, traz algumas mudanças importantes, tais como: possibilidade de firmar contratos com mulheres chefes de família com renda familiar de até R\$ 1.395,00, sem a assinatura do cônjuge; regras mais rígidas para a venda dos imóveis, como a necessidade da quitação total do imóvel antes de revendê-lo;

¹⁸ Ver cartilha Minha Casa Minha Vida: Moradia para as famílias Renda para os trabalhadores, Desenvolvimento para o Brasil. Disponível em: < http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/cartilha_minha_casa_minha_vida.pdf> Acesso em: 06 julho 2010.

¹⁹ O município de Campos dos Goytacazes inicialmente estava limitado a financiamentos no valor de R\$ 80 mil. Já no final do Programa os empréstimos puderam chegar a R\$100.000,00. Além disso, a renda familiar limitada ao teto do FGTS para a região Noroeste fluminense enquadrou-se no valor de até R\$ 3.900,00.

²⁰ Informações do Boletim 1223 - 14.02. Disponível em: http://www.secom.gov.br/sobre-a-secom/nucleo-de-comunicacao-publica/copyofem-questao-1/edicoes-anteriores/fevereiro-2011/boletim-1223-14.02/min_ha-casa-minha-vida-supera-meta-e-contrata-mais-de-1-milhao-de-moradias. Acesso em: 15 março 2011

permissão para o governo construir casas e apartamentos em áreas que ainda estão em fase de desapropriação; e o aumento do valor máximo dos imóveis financiados pelo programa passou a variar de 80 mil a 170 mil reais.²¹

Na avaliação deste trabalho, um ponto positivo do MCMV1 foi ter investido significativamente no fundo nacional de habitação p/ interesse social, elevando o crescimento dos financiamentos para as faixas de renda de 0 a 3 salários mínimos. Esta mudança no cenário das políticas públicas é um componente indispensável para o equacionamento da questão habitacional tendo em vista a distribuição extremamente desigual do déficit habitacional brasileiro, que se for acrescentado ao déficit qualitativo, formado por moradias que apresentam deficiências no acesso à infraestrutura ou adensamento excessivo, torna-se ainda mais grave:

Tabela 1: Porcentagem do déficit habitacional por faixa de salário - Brasil, 2010.

Faixa de salário (SM)	Até 3	Entre 3 e 5	Entre 5 e 10	Mais de 10
Porcentagem	89,2	7	3	0,8

Fonte: Ministério das Cidades, maio 2010.

No que tange às críticas às políticas habitacionais brasileiras, alguns artigos e notas de opinião de importantes estudiosos a respeito da questão urbana são pertinentes. Uma delas foi apontada por Raquel Rolnik (2009a), para a qual o Ministério “age de forma "esquizofrênica" e só pensa em resultados rápidos e quantitativos. "A qualidade, como no plano Minha Casa Minha Vida, foi totalmente descartada. Corre-se o risco de se criar guetos de pobres, com violência e sem acesso ao trabalho e à educação”²².

Uma segunda crítica diz respeito à falta de políticas efetivas para enfrentar a elevação dos preços dos imóveis e da terra urbana, que ocorrem através dos processos especulativos do setor imobiliário e fundiário, principalmente nas áreas centrais já densamente povoadas e dotadas das melhores infraestruturas. Com isso, alguns graves problemas urbanos são ampliados, tais como o crescimento desordenado das periferias e a indisponibilidade da terra urbanizada e bem localizada para todos (apontados como as principais questões a serem solucionadas na segunda fase do programa MCMV). De acordo com Rolnik (2009b), o governo

²¹ Ver matéria disponível em: < http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/Arquivos_PDF/Medida_Provisoria/MedidaAlteracoesDestaques.pdf> Acesso em: 15 maio 2011

²² Rolnik, Raquel, 2009a. Matéria disponível em: < <http://mercadoetico.terra.com.br/arquivo/estamos-perdendo-a-chance-de-mudar-o-paradigma-da-politica-habitacional/>>. Acesso em: 10 setembro 2011

não pode tratar a moradia como mercadoria, isso porque, ao apenas ampliar o crédito imobiliário sem uma política efetiva do uso consciente do solo urbano, corre-se o risco de “financiar a construção de imensas e novas periferias em torno das grandes cidades”.²³

Outra consequência do elevado preço do solo nas capitais e regiões metropolitanas está ligada à atuação do setor imobiliário, que passou a diversificar seu portfólio de negócios no vetor região geográfica. Nesse processo, as construtoras e incorporadoras passaram a buscar em cidades menores os terrenos necessários para lançar os empreendimentos, atuando em um modelo de negócio com características peculiares e até então pouco explorado.

O aumento do valor das habitações no Brasil é outro ponto que se discute com frequência. Realmente o aquecimento do setor imobiliário é marcante. Em 2010, por exemplo, os imóveis brasileiros registraram a terceira maior alta do planeta, atrás apenas dos de Hong Kong e Singapura ²⁴. O próprio aumento do teto do financiamento dos imóveis enquadrados no programa Minha Casa, Minha Vida 2, revela a explosão dos preços dos imóveis nas cidades brasileiras. O teto do financiamento nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e do Distrito Federal, por exemplo, passou de R\$ 130.000,00 para R\$ 170.000,00; já nas outras capitais do país, o valor subiu de R\$ 100.000,00 para R\$ 150.000,00.²⁵

Basicamente, os motivos para a alta de preços estão relacionados à própria lei da oferta e da procura. Por um lado o país passa por um período de elevada oferta de moradia, mas, por outro, o aumento do crédito e do poder de compra da população elevou o número de potenciais compradores. Os motivos que demarcam o preço dos imóveis são complexos, pois há muita especulação econômica e simbólica envolvida.

Para exemplificar o aumento, e mesmo a importância, do crédito imobiliário, cabe destacar que em 2011, esse tipo de crédito foi o maior entre as operações de crédito do Sistema Financeiro Brasileiro. De acordo com a Tabela 2, a seguir, pode-se perceber melhor esse aumento na quantidade de unidades financiadas pelo SFH:

23 Entrevista concedida por Raquel Rolnik (2009b) à revista Istoé Independente.

24 CERQUEIRA, Sofia, 2011. disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?Option=com_content&view=article&id=7792:veja-parte-1-precos-nas-alturas&catid=159:clipping&Itemid=75. Acesso em: 01 abril 2011

²⁵ Rolnik, Raquel, 2011. Disponível em <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/02/03/aumento-do-teto-do-financiamento-do-minha-casa-minha-vida-evidencia-preocupante-da-explosao-dos-precos-dos-imoveis-no-brasil/>> Acesso em: 10 março 2011

Tabela 2 - Resumo dos financiamentos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação no período 2006-2010, Brasil.

Ano Jan-dez	Unidades	Valor (R\$)	Acréscimo no n.º de unidades (%)	Aquisição unidades prontas (%)	Financiamento para construção (%)
2006	111.296	9.177 milhões	71,29	52,74	47,26
2007	193.547	17.622 milhões	73,90	48,93	51,07
2008	294.863	28.986 bilhões	52,35	46,93	53,07
2009	293.522	32.96 bilhões	0,21	60,98	39,02
2010	406.263	54.08 bilhões	38,41	58,19	41,81

Fonte: Sistema Financeiro de Habitação.

Doar ou financiar uma casa própria não é a única forma de atender às demandas habitacionais de um país. O sonho da casa própria domina o imaginário do brasileiro, mas existem outras alternativas que merecem ser mais trabalhadas pelo governo. Rolnik (2009) discute algumas delas, e cita como exemplo a política de subsídio aos aluguéis, que já se mostrou eficiente em outros países; a utilização dos milhões de casas e apartamentos vazios, garantindo o acesso a um estoque já existente; o estabelecimento de regras de uso do solo urbano para aumentar a oferta de terra à população de baixa renda; e a continuidade às políticas de transformação das favelas em bairros.²⁶

Porém, é inegável que as políticas voltadas para as questões habitacionais brasileiras avançaram nos últimos anos. Agora, importa saber se essas políticas irão se concretizar, ou seja, não serão apenas medidas paulatinas, mas se caracterizarão pela continuidade de uma política realmente social de habitação.

No momento, a realidade do mercado habitacional brasileiro mostra uma íntima relação entre a política habitacional implantada pelo Ministério das Cidades e o aumento na produção de moradia pelo setor imobiliário, com forte verticalização da habitação. Aumento esse que cidades de porte médio, localizadas em diferentes regiões, vêm sofrendo. Nesse sentido, o próximo capítulo traz toda a discussão realizada durante a pesquisa em torno da produção e apropriação do espaço urbano, através da oferta de moradia vertical pelo mercado imobiliário formal, da cidade de Campos dos Goytacazes, localizada na região Norte do estado do Rio de Janeiro.

²⁶Entrevista concedida por Raquel Rolnik (2009b) à revista Istoé.

CAPÍTULO 2

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES: DAS RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES AOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS.

O município de Campos dos Goytacazes localiza-se na região Norte do Estado do Rio de Janeiro, a 234 km da capital (Figura 1). Com um total de 4.027 Km² de extensão territorial, caracteriza-se por ser o maior município em extensão do estado do Rio de Janeiro.

Delimitação geográfica do município de Campos dos Goytacazes

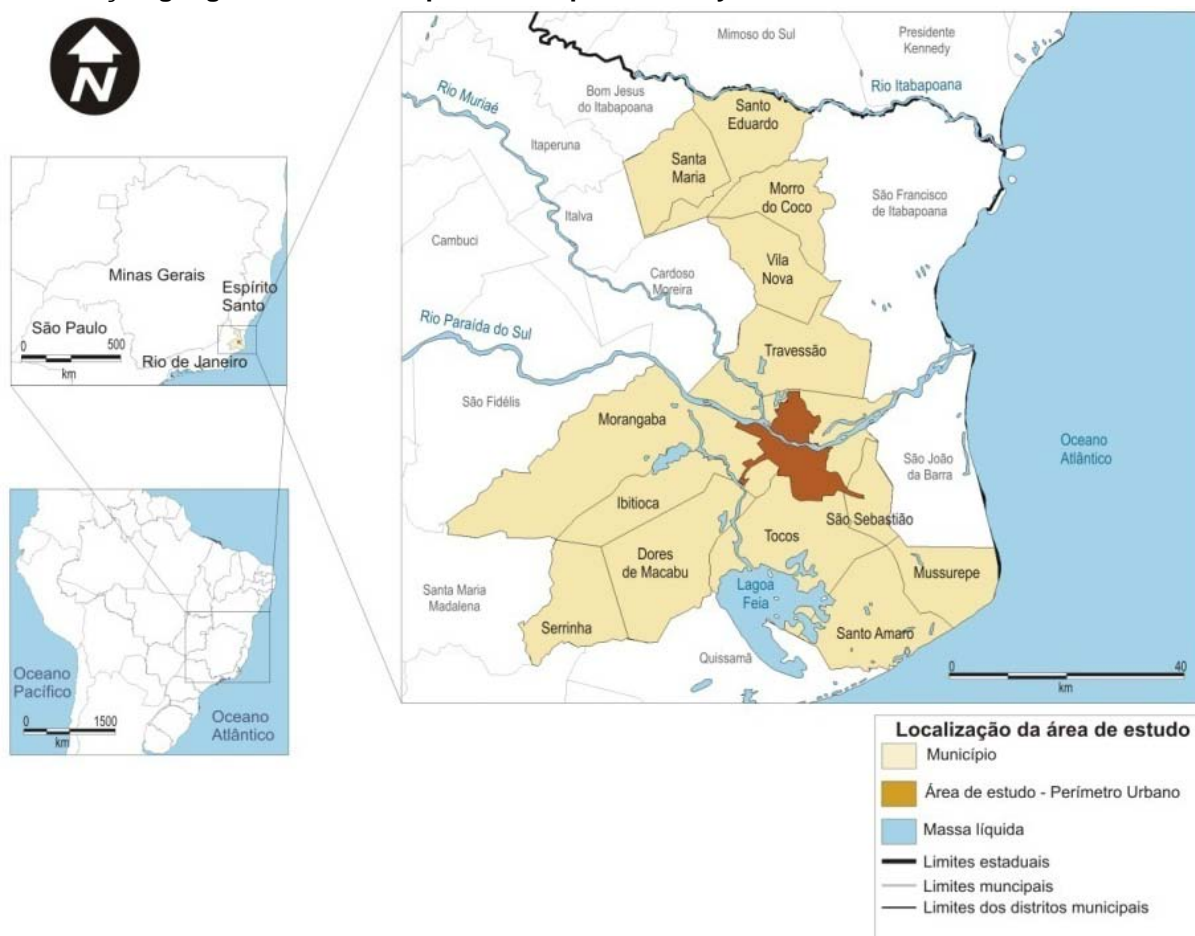


Figura 01: Localização geográfica do município de Campos dos Goytacazes.

Extraído de: Terra (2007).

Fonte: Malha digital IBGE (2001).

Da população total do município de 463.545 habitantes, segundo estimativas do IBGE / 2010, 44.098 habitantes residem na área rural enquanto que 418.565 estão localizados na área urbana, o que mostra a elevada concentração urbana da população. Há algumas décadas, esse quadro de distribuição populacional era

totalmente diferente, com a maioria da população concentrando-se nas áreas rurais. A dinâmica de migração, o processo de urbanização da cidade, as transformações na realidade socioeconômica e na sua configuração espacial estão intimamente relacionadas aos processos econômicos da região.

Durante os séculos XIX e XX a região Norte Fluminense teve como base econômica a indústria sucroalcooleira, e Campos do Goytacazes se destacava nacionalmente como grande produtor. Porém, na década de 50, as usinas que já passavam por dificuldades econômicas, se viram diante do agravamento de problemas de gestão e produtividade; o que levou à perda de grande parte do mercado nacional (SILVA E CARVALHO, 2004).

As dificuldades continuaram, e na década seguinte, muitas usinas fecharam suas portas, o que ocasionou um intenso fluxo migratório em direção à cidade²⁷. Segundo Faria (2001), a aceleração do processo de urbanização e industrialização de Campos intensificou-se justamente após 1960, o que resultou no aumento do déficit habitacional e da favelização.

Pensando na evolução urbana de Campos e em seus diferentes momentos históricos, observa-se que fatores distintos determinaram o curso da urbanização e da expansão do mercado de terras e de moradias na cidade. O capítulo três inicia-se com uma explanação do processo de organização sócio-espacial, com foco na produção da habitação e na sua influência na diferenciação das áreas residenciais, segundo padrões sociais e econômicos.

2.1 O processo histórico de organização do espaço urbano campista.

No processo de formação das cidades no período colonial, o centro era a área onde as atividades religiosas, políticas, administrativas, comerciais e judiciárias, representantes dos poderes dominantes da época, se localizavam. Dominar o centro e o acesso a ele sempre significou não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio de toda uma simbologia (VILLAÇA, 2001). Era no centro que estava a representação máxima da vida urbana no Brasil.

²⁷ Tanto os engenhos como as usinas provinham os trabalhadores de moradias em forma de vilas próximas às usinas e aos terrenos das fazendas (SILVA E CARVALHO, 2004)

Em relação à formação do espaço urbano de Campos do Goytacazes, a Igreja Matriz, a casa de Misericórdia, a Casa de Câmara e Cadeia e o Pelourinho reforçavam a importância do centro - localizado em torno da Praça São Salvador - e se mantinham como pontos altamente estratégicos para o exercício da dominação.²⁸

A estrutura urbana do espaço campista sempre esteve estreitamente relacionada à economia agrária sucroalcooleira. Até o fim do século XVIII, enquanto Vila de São Salvador de Campos, estudos realizados por Lamego (1974, apud FARIA, 1992) mostram que o espaço urbano campista ainda era um vilarejo voltado para a realização de alguns negócios, em especial o embarque e desembarque de mercadorias pelo Rio Paraíba, que era o único meio de transporte da época. As casas eram térreas “de pau a pique e taipa” e as ruas tortuosas eram definidas pelas construções.

Durante o século XVIII e início do século XIX Campos aumentou sua importância no cenário nacional com a atividade canavieira. Como resultado, em 1835 a Vila de São Salvador de Campos é elevada à condição de cidade e recebe o nome de Campos dos Goytacazes. Na mesma década é inaugurado o primeiro engenho a vapor na região. O cenário da época, que perdurou até 1850, condizia com a realidade de um município de economia rural, no qual “as residências das famílias mais abastadas, os grandes sobrados rurais, se concentravam no campo, junto aos engenhos (...) onde se desenvolviam a vida social dos proprietários de terras” (FARIA, 1992: 24). Ao mesmo tempo, com o Segundo Reinado (1833 - 1840), alguns senhores construíram suas casas na cidade, que eram sofisticadas para a época e ainda se destacam nos dias de hoje.

Faria (1992: 35) mostra que é nesse período, final do século XVIII e meados do século XIX, que a Praça São Salvador se confirma como espaço de concentração das atividades políticas, comerciais e sociais da época²⁹. Como diz a autora, “na Praça, a cidade se representa a si mesma”. Tamanhos atrativos fizeram com que em torno dessa área passassem a se localizar os Solares dos Senhores de Terras e os principais comércios, reforçando a sua centralidade. (Foto A - anexo 1).

²⁸ A atual área central de Campos, ou Zona Centro Histórica segundo legislação urbanística (Figura 18, p.80), coincide com o núcleo original da cidade, que ocorreu no entorno da Praça São Salvador, às margens do rio Paraíba do Sul, devido à grande dependência com o rio, por ser ele a principal via de circulação de mercadoria e pessoas da época.

²⁹ Antes de receber o nome de Praça São Salvador, a mesma era chamada de Praça Principal ou Praça da Constituição.

Em 1880 já havia intensa vida urbana na cidade de Campos e esta começou a se transformar e organizar o espaço para se adaptar aos progressos trazidos pela mecanização dos engenhos. No entanto, como a indústria açucareira estava em plena ascensão, a maioria da população ainda se localizava nas áreas rurais, como mostra o censo de 1920, segundo o qual dos 173.102 mil habitantes do município, 45.430 viviam na cidade e 128.672 no campo.

Durante o período colonial, o espaço urbano de Campos apresentava o mesmo padrão das cidades coloniais brasileiras analisadas no capítulo 1. Com o crescimento da área urbana, as deficiências presentes no espaço acentuaram-se: insalubridade, vários terrenos localizados em áreas pantanosas e péssimas condições das moradias da camada pobre – simbolizadas pelos cortiços. A cidade enfrentava diversos problemas de ordem sanitária, que eram agravados pelas constantes enchentes do rio Paraíba do Sul (FARIA, 2003).

No final do século XIX esse cenário sofre transformações que visavam romper com as características coloniais da cidade (POHLMANN, 2003). Campos passou, então, a ser um espaço de intervenções e de controle mais sistemáticos sobre a população e seus hábitos, recebendo uma série de reformas e modificações no espaço público e no privado (moradia), engendradas pelos médicos e engenheiros sanitaristas responsáveis pela execução da política higienista já consolidada nas capitais.

Através de um discurso do então prefeito Benedito Pereira Nunes publicado na Gazeta do Povo em novembro de 1906, Faria (2000) exemplifica como essas reformas interferiram no espaço da cidade, principalmente na habitação da população mais pobre moradora dos casebres antigos que não atendiam às condições básicas de higiene, mas eram alugados à classe trabalhadora:

O problema de salubridade das habitações exige, mais do que nunca, a atenção do poder municipal. É necessário melhorar as condições de higiene das casas, transformar o sistema de edificações, expurgar a cidade dos velhos casebres, focos de infecção de toda a espécie – da tuberculose e da peste, principalmente. No ano passado fiz demolir nos termos da lei, 45 desses velhos pardieiros e as enchentes completaram, em parte, esta obra de saneamento. (FARIA, 2000)

Porém, vale ressaltar que as intervenções urbanísticas em curso não eram motivadas apenas pelo discurso de cunho sanitário. A busca pelo lucro imobiliário já se fazia presente na atuação de grupos imobiliários campistas e de empresários, que viam na produção de imóveis destinados à habitação e aos pontos comerciais uma atividade lucrativa para a reprodução do capital – eram os representantes da forma rentista de produção da moradia. Nesse sentido, conforme demonstra Pohlmann (2003), várias ações do poder público campista acabaram atendendo aos interesses das classes dominantes:

Luiz Sobral realizou a retirada dos cortiços da área central considerando a **crescente pressão dos grupos imobiliários e os interesses dos grupos empresariais** atentos às oportunidades de investimentos, desapropriando prédios insalubres e terrenos da zona de utilidade pública. **Isto gerou uma valorização do solo urbano, principalmente na área central da cidade**, ocasionando uma mudança no estilo arquitetônico, na morfologia social e urbana, como também nas representações e práticas culturais. Paralelamente às obras públicas de infraestrutura (instalação de água, esgoto, iluminação, alargamento de ruas), iniciou-se a ocupação deste espaço por casas comerciais de luxo, cafés, teatros e nas adjacências desta área, começaram a serem construídas as edificações da burguesia, dos intelectuais e dos profissionais liberais que faziam parte da elite social campista (POHLMANN, 2003: 79. Grifo nosso).

As intervenções ocorreram de forma expressiva no centro da cidade que, como visto, concentrava as atividades políticas, sociais e comerciais da época. Outras obras realizadas na Praça São Salvador ou no cruzamento das ruas 7 de Setembro com a 13 de Maio, chamado Boulevard da Imprensa, reforçam a assertiva sobre o centro e sua valorização enquanto área importante para a economia da cidade e para os interesses das classes de alto status, como: o alargamento das ruas 21 de Abril, Sete de Setembro e Constituição (hoje Alberto Torres); a urbanização da Praça das Verduras que se transformou em praça de lazer; a instalação de uma fonte na Praça São Salvador; a renovação de edifícios importantes e a construção de outros prédios nas décadas de 1910 e 1920. (FARIA, 2001).

Ao privilegiarem a parte central, dotando-a dos símbolos do progresso, as ações do poder público excluíam a população pobre que nela morava para novas áreas sem infraestrutura, localizadas na periferia da cidade. Ao mesmo tempo, a população que possuía condições de arcar com os custos de residir na área central,

nela permanecia. Segundo Povoá (2002, apud XAVIER, 2004), Campos passou a apresentar uma dupla configuração: um centro urbanizado, saneado e esteticamente burguês e os bairros periféricos, ocupados por trabalhadores pobres, desprovidos de saneamento e de outros serviços de infraestrutura básica. Configuração que corresponde ao segundo período de segregação das cidades brasileiras, baseado na dualidade centro x periferia, todavia apresentando uma cronologia um pouco diferenciada em relação às capitais.

Esse processo exemplifica o chamado urbanismo moderno “à moda da periferia” de que fala Maricato (2008), no qual o governo, ao realizar obras para a eliminação das epidemias e promover o embelezamento paisagístico, permitiu a segregação territorial e implantou as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista.

Já nas primeiras décadas do século XX a divisão social do espaço urbano campista começou a se modificar. Nesse período, a burguesia, influenciada pela arquitetura e urbanismo modernos, passou a necessitar de espaços maiores para abrigar um novo padrão de moradia. Como o centro – que hoje corresponde ao Centro Histórico – apresentava uma estrutura urbana colonial, com ruas estreitas e tortuosas, e uma área já densamente povoada, ele se mostrou inviável para absorver tal padrão, e paulatinamente, perdeu sua função de moradia (FARIA, 2001).

Assim, novos eixos de expansão foram delineados pela “burguesia nascente” da época, direcionando o crescimento da cidade para o oeste (Figura 2). Vários são os motivos, ou os fatores locacionais, que podem explicar a direção desse movimento: É uma das áreas mais altas da cidade; já era dotada de alguns serviços e infraestrutura como a Estação de Ferro Leopoldina e o alinhamento da Rua Alberto Torres (antiga Rua da Constituição); e já possuía algumas construções que lhe garantiam prestígio, como a sede e hospital da Sociedade Portuguesa de Beneficência e o Liceu de Humanidades de Campos (FARIA, 2001).



Figura 2: Expansão urbana ainda não consubstanciada em direção ao oeste¹.
Fonte: www.museuvirtualcampos-rj.blogspot.com. Acesso em: 23 abril 2011.

Nota:

⁽¹⁾ Em destaque, a arborização e as casas distantes umas das outras, ao contrário dos quarteirões estreitos da área central.

Analisando a expansão urbana para o lado oeste da cidade observa-se a pertinência da teoria de Villaça (2001), discutida no primeiro capítulo, sobre o padrão espacial das cidades brasileiras segundo setores de círculo, no qual a expansão das classes de maior renda ocorre a partir de um ponto de contato com o centro - as longas radiais - e através de setores de círculos por bairros próximos ao centro.

No caso de Campos, a Rua Alberto Torres seria o ponto de contato que facilitou o crescimento do espaço urbano para o oeste (Figura 3).



Figura 3: Expansão urbana para o oeste da cidade, com destaque para a Rua Alberto Torres¹.
Fonte: Arquivo de Teresa J. Peixoto Faria.

Nota:

⁽¹⁾ A Rua Alberto Torres está indicada com a seta vermelha, acrescentada na foto pela autora.

Esse eixo de expansão corresponde hoje, principalmente, à Avenida Pelinca e aos bairros do seu entorno, mais precisamente aos bairros inseridos na área

delimitada pelas avenidas José Alves de Azevedo a leste, Alberto Torres ao norte e 28 de Março ao sul e oeste (Figura 4).

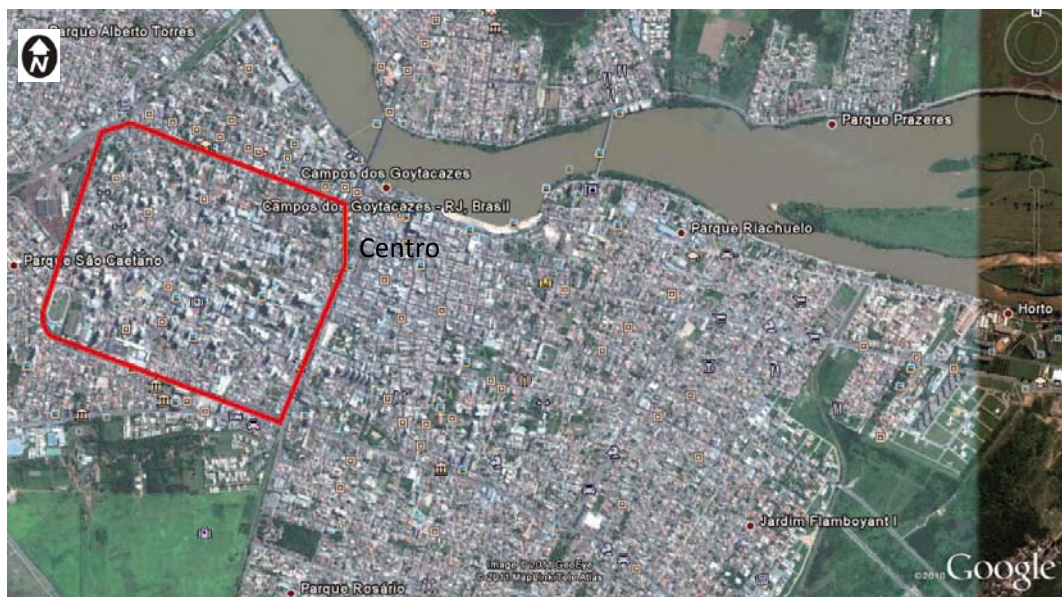


Figura 4: Delimitação do quadrante oeste da cidade de Campos dos Goytacazes com o bairro Avenida Pelinca e seu entorno.¹

Fonte: [www. Googleearth](http://www.Googleearth). Acesso em: 10 janeiro 2011.

Nota:

(¹) A indicação do quadrante vermelho foi acrescida na foto pela autora.

Com a vinda da burguesia para essa região demarcada, a área passou a atrair novos investimentos do poder público e privado, com obras de infraestrutura urbana e com a instalação de um setor de comércio e serviço diversificado, consolidando-se como novo ponto de centralidade da cidade, que continuou a atrair a construção de moradias voltadas à população de alta renda. Inicialmente com as habitações unifamiliares, e após a segunda metade do século XX com os condomínios de apartamentos. (FARIA, 2001)³⁰.

Durante a maior parte do século XX o crescimento da cidade continuou perpetuando a dualidade centro x periferia, visto que o centro e as áreas próximas ao centro permaneceram sendo dotados da maioria dos serviços urbanos públicos e privados e ocupados pelas camadas de mais alta renda, enquanto que a periferia permaneceu predominantemente subequipada e ocupada pela população de baixa renda.

³⁰ Esse processo reafirma a hipótese de Villaça (2001) ao dizer que o centro da cidade se deteriora, ou perde parte de sua importância enquanto centralidade, em decorrência da saída da população rica para outras áreas.

O mapa adaptado por Terra (2007) (Figura 5) com base nos mapas elaborados por Carvalho (2004) e Faria (1998) a partir de observações e estudos sobre o espaço urbano de Campos, mostra a fragmentação do espaço da cidade em áreas centrais e periféricas, segundo a definição dual do que vem a ser esse padrão de segregação, exemplificada no primeiro capítulo por LAGO (2000), VILLAÇA (2001) e CALDEIRA (2008).

Configuração espacial de Campos dos Goytacazes: dualidade centro-periferia.

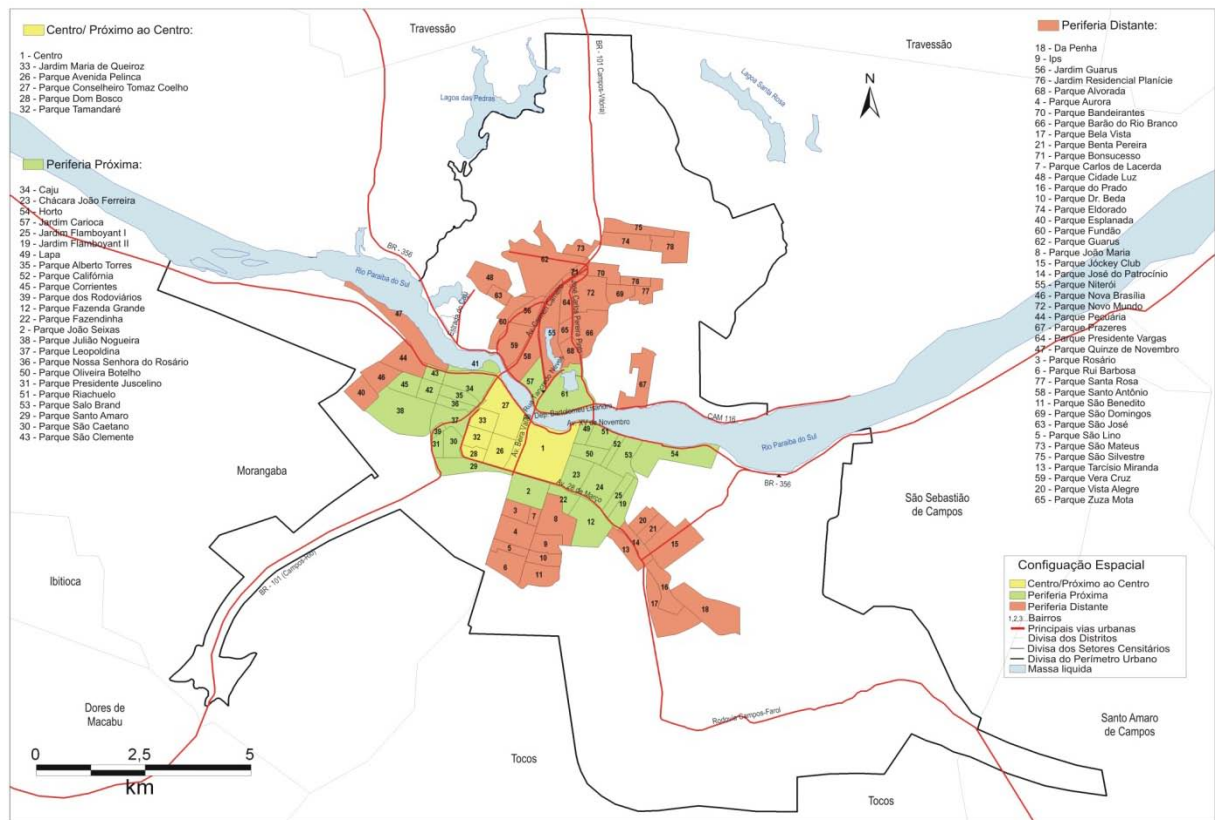


Figura 5: Configuração espacial de Campos dos Goytacazes: dualidade centro-periferia. Extraído de: Terra (2007).

Fonte: Adaptado de Carvalho (2004) e Faria (1998) sobre a malha urbana do IBGE (2001).

Ao longo do processo de urbanização, as contradições do espaço urbano campista se ampliaram e tornaram-se mais complexas, sobretudo nas últimas décadas. Para Faria (2005), dois dos principais motivos teriam sido a implantação incompleta dos planos urbanísticos elaborados desde 1902 e a ausência de políticas públicas concretas para a periferia.

A partir de 1980 Campos consolidou o modelo de expansão complexa e orientada do centro em direção à periferia, favorecendo os interesses das classes dominantes e do mercado imobiliário. Faria (2001) destaca que nesse período ocorreu a acentuação de alguns processos, como a favelização e os loteamentos ilegais; o surgimento dos condomínios fechados residenciais horizontais, voltados para a classe média e alta, localizados nas áreas periféricas; e a verticalização, concentrada na área central e nos bairros ao entorno da Avenida Pelinca, cuja ocupação pela população de mais alta renda já estava consolidada através de habitações unifamiliares. Esse momento corresponde, justamente, ao terceiro período da segregação brasileira vista no capítulo 1, no qual se consolida a figura do incorporador imobiliário e emerge o que Lago (2000) chamou de “novas modalidades de segregação socioespacial”. Segundo Faria (2005):

O processo de verticalização, observado principalmente nas áreas centrais e adjacências, revela de um lado a permanência do alto valor (simbólico e econômico) destes espaços, pela presença de edifícios residenciais para as camadas de alta e média renda, de serviços, comércios mais sofisticados e shopping centers, e de outro a permanência da velha configuração espacial da cidade de Campos marcada pela oposição centro-periferia (FARIA, 2005: 4798 apud Terra, 2007)³¹

A compreensão da dimensão histórica do desenvolvimento urbano de Campos permite perceber que não há nele um único padrão de segregação socioespacial, mas que, conforme afirma Prêteceille (2004), existem tantos modelos de segregação quanto maior o grau de complexidade da estrutura urbana e da desigualdade social.

³¹ Ver FARIA, Teresa P. Configuração do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. In: X ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 2005, São Paulo. Anais...São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005, p. 4778-4799.

2.2 A dimensão histórica da produção de moradia em Campos dos Goytacazes.

Na cidade colonial, como discutido no primeiro capítulo, os dois grandes grupos sociais da época, os homens livres e os escravos, misturavam-se no tecido urbano. Da mesma forma, Campos era uma cidade pouco segregada no período colonial e não havia uma estrutura social em que os espaços de moradia fossem bem definidos.

Sobre a arquitetura residencial urbana de Campos na primeira metade do século XIX, Faria (1992) relata que as moradias, constituídas basicamente pelos sobrados e casas térreas, apresentavam as seguintes características: geminadas, o que ocasionava uma precária ventilação e iluminação; construídas diretamente sobre o alinhamento; sem elevação em relação ao terreno e em lotes estreitos e longos (Figura 6). Essas características existiam independentemente da condição socioeconômica das famílias. Eram os adornos externos, os enfeites internos, a forma e a área das residências que distinguiam o status dos moradores (Foto B - anexo 1).



Figura 6: Avenida Sete de Setembro, localizada no centro da cidade de Campos, e suas características coloniais do início do século XX.

Fonte: Arquivo de Teresa J. Peixoto Faria.

A produção de moradia, no período compreendido entre o final do século XIX e início do século XX, caracterizava-se pela autoconstrução - por aqueles que podiam realizá-la - e para uma grande parcela da população que não tinha condições de construir suas casas, nem mesmo nos moldes mais simples, as habitações eram construídas a partir da produção rentista; produção essa que

caracterizou o primeiro estágio da expansão da produção capitalista da moradia, através dos casebres ou cortiços localizados no centro. O discurso do então prefeito Benedito Pereira Nunes em 1906 ratifica tal realidade:

[...] Os velhos casebres que existem até hoje e onde vive a classe operária pagando baixos aluguéis, confirmam este estado de coisas. Atentados flagrantes às regra de higiene, legitimando de maneira criminoso o direito dos proprietários pouco escrupulosos, exploradores conscientes dos pobres moradores de casebres úmidos, verdadeiros pardieiros pagos com o suor das vítimas (FARIA, 2000: 02. Grifo nosso).

No início do século XX, diante dos princípios higienistas e das novas concepções de morar e construir, orientadas pelas novas regras de arquitetura e urbanismo e introduzidas pela burguesia nascente no Brasil - por influência da sociedade moderna européia - as habitações presentes no espaço urbano de Campos dos Goytacazes iniciaram um período de várias transformações das quais se destacam: os afastamentos em relação aos limites laterais dos terrenos, que pouco a pouco ocorreram nas duas divisas; o surgimento das casas com porão, para evitar a umidade; a transformação da casa em espaço exclusivamente residencial; e o afastamento da casa em relação à via pública. (Figura 7).

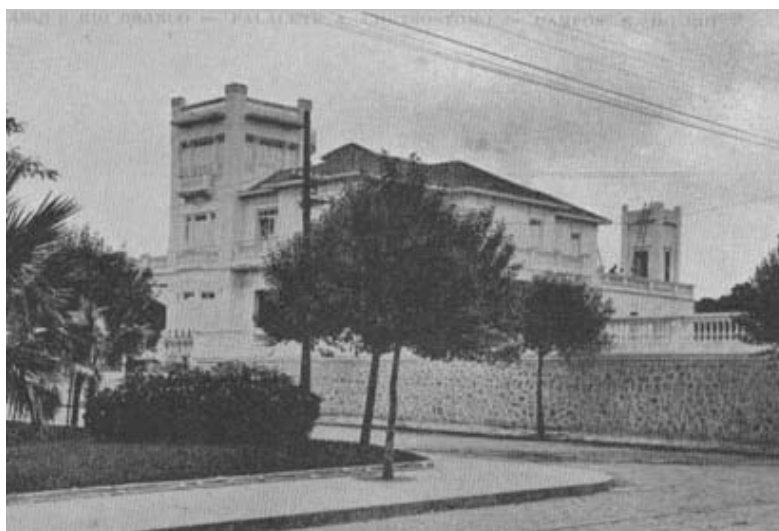


Figura 7: Arquitetura residencial da burguesia nas primeiras décadas do século XX. Residência de “Finazinha” de Queiroz, construída em 1917.

Fonte: www.museuvirtualcampos-rj.blogspot.com. Acesso em: 23 abril 2011.

No entanto, nesse período não houve grandes mudanças na dinâmica de produção habitacional: a maior parte das novas características contemplava apenas um grupo de maior renda, com condições de arcar com os elevados custos da autoconstrução e do terreno necessário para a produção dessas moradias; a forma

unifamiliar continuou sendo o padrão de moradia; e a forma rentista o principal modo de obtenção de lucro imobiliário. Vale ressaltar que uma mudança significativa ocorreu na dinâmica de atuação dos pequenos capitalistas imobiliários, que não puderam mais construir os cortiços na área central.

Na segunda metade do século XX, com base no novo padrão de produção de moradia consolidado nas capitais, as formas de habitação até então predominantemente unifamiliares passaram a dividir o território com os edifícios de apartamentos. Nessa nova dinâmica de produção de moradia introduzida em Campos surge a figura do incorporador imobiliário, responsável por criar as condições econômicas necessárias para a verticalização.

2.2.1 A consolidação dos edifícios de apartamento como novo padrão de moradia: o processo de verticalização.

A intensificação da produção de edifícios de apartamentos na cidade de Campos dos Goytacazes e a consolidação dessa forma de morar trouxe novas problemáticas sociais, simbólicas, econômicas e políticas para a sua realidade urbana. Fazendo um breve levantamento do processo de verticalização na cidade, observa-se que, inicialmente, as construções não excediam dois pavimentos, localizavam-se no centro e eram caracterizadas pelos sobrados e solares coloniais. Segundo Faria (2004), as primeiras edificações com três andares foram construídas no início do século XX, com destaque para o prédio da Joalheria Rennes (Foto C - anexo 1).

Pereira (2004 apud FARIA, 2004.) lembra que a verticalização aparece no plano elaborado por Coimbra Bueno em 1944, como solução para o crescimento da cidade devido ao excesso de brejos e lagoas existentes. Como os brejos foram drenados, os investimentos nessas construções tornaram-se desnecessários e elas continuaram podendo ser erguidas apenas na área central.

Observando a evolução do processo de verticalização em Campos, verifica-se que o mesmo pode ser dividido em três momentos distintos³²: **I)** O primeiro corresponde à década de 1940, quando, segundo Faria (2004), surgiu os edifícios com mais de quatro pavimentos, os quais eram para fins comerciais e localizavam-

³² As informações referentes às datas dos edifícios destacados em cada momento da verticalização foram coletadas através de entrevista com os síndicos dos empreendimentos. As fotos e informações estão em anexo.

se no centro da cidade, em torno da Praça São Salvador, com destaque para o edifício onde hoje funciona o hotel Boulevard e a sede dos Correios e Telégrafos. (Foto D - anexo 1).

II) O segundo momento iniciou-se na década de 1960: foi o período em que surgiram os primeiros edifícios com mais de oito pavimentos, os quais inicialmente continuaram se localizando no centro, principalmente em torno da praça São Salvador, para fins comerciais. Um dado interessante é que o *primeiro* edifício com mais de cinco andares da cidade foi construído para fins residenciais, em 1961, na Rua dos Goytacazes, para atender à classe média da época, visto que possui ampla dimensão interna e dois apartamentos por andar (Foto E - anexo 1).

Atualmente, o entorno da Praça São Salvador representa de maneira significativa as mudanças trazidas pela verticalização à paisagem do espaço urbano de Campos dos Goytacazes (Figura 8).



Figura 8: Vista parcial da Praça São Salvador, centro da cidade de Campos, 2010.
Fonte: Arquivo de Teresa J. Peixoto Faria.

Nesse segundo momento, os edifícios verticais residenciais já haviam se consolidado como moradia da classe média no Brasil; processo que segundo estudos sobre a cidade do Rio de Janeiro e São Paulo se iniciou na década de 40, após serem rejeitados pela classe média que os associava aos cortiços (SOMEKH, 1997; SEVCENKO, 1998 e Vaz, 2002).

Durante a década de 80, o fenômeno da verticalização passou a se deslocar para espaços já consolidados, com destaque para a Avenida Pelinca e seu entorno, porém, através de edifícios que não ultrapassavam quatro pavimentos. Na época, dois condomínios residenciais se destacaram por ultrapassarem essa média e representarem o novo padrão de moradia: o Condomínio Barão da Lagoa Dourada, conhecido como Pelincão e localizado na Avenida Pelinca, e o Condomínio Duas Lagoas, conhecido com Lacerdão e localizado na rua Carlos de Lacerda, próximo à rodoviária do centro (FARIA, 2004).

Outro edifício representativo na inserção desse novo padrão é o Residencial Salette, localizado na rua Ipiranga, por ter sido o primeiro voltado para um grupo de maior de status socioeconômico. Em conversa com o síndico do Residencial, durante visita de campo para coletar informações sobre a data de fundação do edifício, o mesmo relatou que o edifício foi construído para uma população de maior renda. Possui três elevadores (um de serviço e dois sociais), um rall de entrada todo em granito, apartamentos com mais de 100 m², salão de festas e piscina.

III) O terceiro momento corresponde ao início do século XXI, quando os edifícios de apartamentos passaram a ser lançados em um ritmo acelerado, através da figura consolidada do incorporador. A partir de 2006/2007 a cidade vivencia o início de um intenso processo de verticalização, com forte concentração de edifícios de apartamentos na área oeste da cidade, na já citada área da Avenida Pelinca e seu entorno³³ (Figura 9). Os motivos para essa concentração estão ligados aos fatores históricos elencados anteriormente, que conferiram a essa área o status de residência da população de maior renda, o que possibilitou uma estrutura urbanística dotada de infraestrutura e também de uma rede bem equipada de serviços e comércios.

Ademais, a escolha por concentrar os lançamentos imobiliários nessa área da cidade exemplifica uma estratégia do setor imobiliário para reproduzir o capital investido, haja visto que para alcançar maiores lucros os terrenos precisam ser dotados do que Ribeiro (1997) chama de “características de construtibilidade” que incluem condições físicas e de localização dos serviços públicos e dos símbolos sociais no espaço.

³³ Durante a coleta de dados não foi possível conseguir informações referentes ao quantitativo total de edifícios de apartamentos lançados na cidade de Campos a partir de 2006/2007.



Figura 9: Vista parcial do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, com destaque para a área central da cidade¹.

Fonte: www.skyscrapercity.com. Acesso em: 10 janeiro 2011.

Nota:

(1) A indicação do quadrante vermelho foi acrescida na foto pela autora.

À direita da figura 09 observa-se o lado oeste da cidade e seu adensamento vertical. O retângulo vermelho mostra a localização do centro da cidade. Interessante notar que a parte norte da cidade, na qual está o distrito de Guarus, é constituída predominantemente de construções horizontais, e pelo levantamento realizado dos novos lançamentos verticais, ela ainda é uma área que interessa pouco ao setor imobiliário. Segundo relato de corretores durante conversas informais nos stands de vendas e do Sr. Pedro Paulo, gerente da imobiliária Pedro Paulo Imóveis, o motivo é a pouca procura por habitações verticais pela população campista nessa área.

Durante o terceiro momento do processo de verticalização, iniciou-se também um intenso lançamento de edifícios de apartamentos em dois bairros a leste da cidade, o Jardim Flamboyant I e II (Figura 10).



Legenda:

- Jardim Flamboyant I
- Jardim Flamboyant II

Figura 10: Delimitação dos bairros Jardim flamboyant I e II.

Fonte: www.Googleearth. Acesso em: 10 janeiro 2011.

Contudo, as moradias verticais desses dois bairros apresentam uma tipologia diferente das localizadas na área central e nos bairros a oeste da cidade, o que interfere na paisagem e urbanização da área.

Diante dessas diferenças bem marcantes em relação à tipologia e localização dos empreendimentos, os mesmos foram divididos - a título de análise - em duas categorias:

Categoria 1: corresponde aos prédios que possuem entre três e seis pavimentos-tipo; localizam-se no Bairro Jardim flamboyant I e II, e em menor número em algumas outras áreas da cidade; e, no geral, não investem, ou mesmo investem pouco, em áreas de lazer (Figura 11). Em relação às estratégias de vendas, muitos não investem em propagandas consideradas “atrativas”, até porque são construídos por pequenos investidores e a margem de lucro não justifica grandes gastos³⁴. (Imagem A - anexo 3)



Figura 11: Urbanização do bairro Flamboyant.
Fonte: www.skyscrapercity.com, 2010. Acesso em: 10 fevereiro 2011.

b) **Categoria 2:** abarca os edifícios de apartamentos com mais de seis pavimentos-tipo. A maioria localiza-se na área central e seu entorno, e nos bairros a oeste (delimitado na figura 04, p.62). Os equipamentos de lazer são mais comuns e os investimentos com lançamento são maiores (Figuras 12 e 13).

³⁴ Existem as exceções, como os edifícios Arboretto e Sunrise lançados no bairro Jardim Flamboyant I e II, com sete e cinco pavimentos-tipo cada, e uma área de lazer bem equipada.



Figura 12: Verticalização do bairro Pelinca e seu entorno
Fonte: www.skyscrapercity.com. Acesso em: 10 fevereiro 2011.



Figura 13: Vista parcial do quadrante oeste da cidade e sua verticalização.
Fonte: Arquivo pessoal, 2011.

Esses dados podem ser ratificados na pesquisa realizada por Alvarenga (2011) na qual foi levantado o número de edifícios de apartamentos em três áreas distintas, que incluem o Jardim Flamboyant e o quadrante oeste onde estão localizados os bairros estudados, como mostra a Tabela 3. A relevância maior da tabela para este trabalho está na possibilidade de se confirmar a concentração diferenciada das categorias 1 e 2. Para se referir justamente ao quadrante do bairro Avenida Pelinca e seu entorno o autor utilizou a expressão “Quadrado Mágico”, que de acordo com sua pesquisa, é a expressão utilizada pelo mercado imobiliário campista.

Tabela 3: Gabarito dos edifícios encontrados no bairro Avenida Pelinca e seu entorno e nos bairros Jardim Flamboyant I e II.

Número de andares ¹	Quadrado Mágico	Flamboyant ²
1	0	11
2	0	100
3	32	8
4	8	0
5	6	2
6 – 10	41	0
≥ 11	50	0
TOTAL	137	121

Fonte: Alvarenga, 2011

Notas:

⁽¹⁾ O número de andares corresponde aos pavimentos-tipo, não contando o embasamento.

⁽²⁾ Corresponde aos bairros Jardim Flamboyant I e II.

Os edifícios menores encontrados na área do “Quadrado Mágico” correspondem, em sua maioria, ao segundo momento da verticalização da cidade, citado anteriormente (a partir da década de 60). Outro dado relevante é o total de 121 edifícios localizados no Jardim Flamboyant, pois mostram como esse espaço passou por um rápido processo de verticalização, visto que os lançamentos de edifícios se intensificaram a poucos anos em relação ao “Quadrado Mágico”, aproximadamente a partir de 2007/2008. A área do Flamboyant, que se consolidou através do loteamento para a construção de moradias unifamiliares à população de maior status socioeconômico (Figuras 14 e 15), passou assim a conviver com os edifícios de apartamentos a ponto de as ruas urbanizadas mais recentemente serem, quase totalmente, ocupadas por esse tipo de empreendimento (Figura 16).



Figura 14: Vista parcial do bairro Jardim Flamboyant I com suas residências unifamiliares
Fonte: Arquivo pessoal, 2011.



Figura 15: Vista parcial do bairro Jardim Flamboyant I com destaque para os edifícios de apartamentos junto às residências unifamiliares.
Fonte: Arquivo pessoal, 2011.



Figura 16: Vista parcial do bairro Jardim Flamboyant II com o predomínio dos edifícios de apartamentos.
Fonte: www.skyscrapercity.com. Acesso em: 10 fevereiro 2011

Para exemplificar a concentração de edifícios de apartamentos nos bairros Jardim Flamboyant I e II e nos bairros a oeste, localizados no chamado “quadrado mágico”, foram realizados o mapeamento de 98 empreendimentos lançados entre 2006 e 2010³⁵ (Figura 17)³⁶. Note que o bairro Jardim flamboyant II apresenta um número de edifícios próximo ao dos quatro bairros do quadrante oeste e do centro, porém em uma área menor; o que mostra o adensamento de edifícios nas ruas do bairro.³⁷

³⁵ A tabela com o nome e localização dos edifícios de apartamentos encontra-se no apêndice 2-C.

³⁶ Vale ressaltar que a Figura 17 possui apenas os bairros que posteriormente serão trabalhados pelas tabelas de localização e tipologia dos 36 empreendimentos da amostra cedida pela imobiliária H.

³⁷ Número de edifícios de apartamentos por bairro:

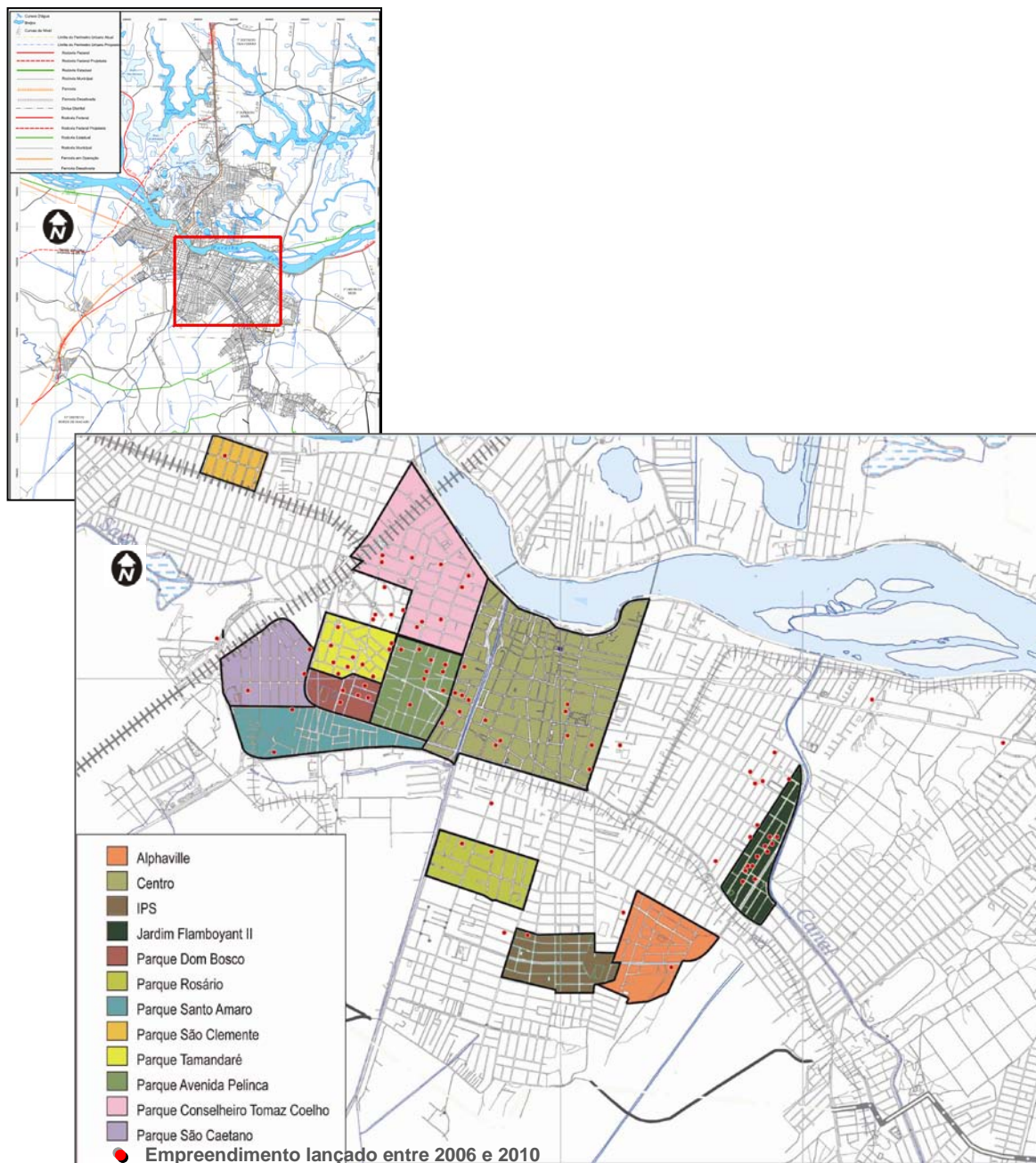


Figura 17: Campos dos Goytacazes: Distribuição espacial de empreendimentos verticais lançados entre 2006 e 2010.

Fonte: Dados coletados durante pesquisa de Campo, 2010

Jardim Flamboyant II: 11; Centro: 14; Parque Dom Bosco: 5; Parque Tamararé: 10; Parque Avenida Pelinca: 9; Parque Conselheiro Tomaz Coelho: 9.

Uma das consequências dessa espacialidade da verticalização em duas áreas principais é o aumento do número de apartamentos em um mesmo espaço, o que leva ao crescimento e adensamento populacional dessas áreas. Para compreender melhor essa questão foram organizadas duas tabelas divididas por bairros, utilizando-se a tabela cedida pela imobiliária H (Anexo 4-A), contendo 36 edifícios de apartamentos lançados entre 2006 e 2010, como explicado na metodologia.

A Tabela 4 traz a localização dos 36 empreendimentos contidos na Tabela A. Do total dos 36 edifícios, 20 estão localizados nos bairros a oeste do centro: Parque Dom Bosco, Parque Tamandaré, Parque Avenida Pelinca e Parque Conselheiro Tomaz Coelho. A segunda maior concentração é justamente no bairro Jardim Flamboyant II. As informações levantadas são coerentes com a tabela de Alvarenga (2011), já apresentada nesse capítulo.

Tabela 4. Localização dos Empreendimentos por Número de pavimentos, Campos dos Goytacazes, 2006 - 2010

BAIRRO	NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS					TOTAL	
	PAVIMENTOS:	3 a 5	6 a 8	9 a 13	14 a 17		18 a 22
Alphaville		1	0	0	0	0	1
Centro		0	0	0	2	1	3
IPS		1	0	0	0	0	1
Jardim Flamboyant II		4	2	1	0	0	7
Parque Dom Bosco		0	0	1	1	1	3
Parque Rosário		0	1	0	0	0	1
Parque Santo Amaro		0	0	0	0	1	1
Parque São Clemente		0	1	0	0	0	1
Parque Tamandaré		0	0	0	1	3	4
Parque Avenida Pelinca		0	0	1	3	1	5
Parque Conselheiro Tomaz Coelho		0	0	4	0	4	8
Parque São Caetano		0	1	0	0	0	1
TOTAL		6	5	7	7	11	36

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H.

Para tornar mais claro o impacto da verticalização no adensamento populacional cabe analisar a Tabela 4 com a de número 5, exemplificada a seguir, que mostra a relação diretamente proporcional entre a quantidade de unidades habitacionais dos bairros e o número de pavimentos dos empreendimentos. Três bairros podem ser utilizados como exemplo: no centro da cidade, os 3 empreendimentos construídos são responsáveis por um total de 325 unidades; No

Jardim Flamboyant II, os 7 edifícios presentes na amostragem são responsáveis por 114 unidades, pois apresentam poucos pavimentos-tipo (como mostrado pela Tabela 3, p.73).

Tabela 5. Localização das Unidades de Apartamentos por Número de Pavimentos, Campos dos Goytacazes 2006-2010.

BAIRRO	PAVIMENTOS	NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS					TOTAL	NÚMERO DE EDIFÍCIOS
		3 a 5	6 a 8	9 a 13	14 a 17	18 a 22		
Alphaville		7	0	0	0	0	7	1
Centro		0	0	0	121	204	325	3
IPS		12	0	0	0	0	12	1
Jardim Flamboyant II		42	44	28	0	0	114	7
Parque Dom Bosco		0	0	40	42	120	202	3
Parque Rosário		0	60	0	0	0	60	1
Parque Santo Amaro		0	0	0	0	640	640	1
Parque São Clemente		0	48	0	0	0	48	1
Parque Tamandaré		0	0	0	48	130	178	4
Parque Avenida Pelinca		0	0	36	256	34	326	5
Parque Conselheiro Tomaz Coelho		0	0	108	0	614	722	8
Parque São Caetano		0	24	0	0	0	24	1
TOTAL		61	176	212	467	1742	2658	36

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

Diminuindo a escala de análise, observa-se que nos citados bairros localizados no quadrante oeste da cidade, a verticalização é mais intensa. Afinal, os 20 empreendimentos nele localizados levaram para a região 1.428 unidades habitacionais. Em contrapartida, os bairros Alphaville, IPS, Jardim Flamboyant II, Parque Rosário, Parque São Caetano e Parque São Clemente possuem 12 edifícios responsáveis por apenas 217 apartamentos.

Um exemplo de como os condomínios verticais modificam a ocupação de uma área está no bairro Santo Amaro, onde um único empreendimento abrigará 640 famílias. Esses dados também mostram como a verticalização potencializa o lucro imobiliário, visto que proporciona a multiplicação efetiva do solo urbano, como já assinalado por Somekh (1997). Devido a essa multiplicação, um único espaço que antes era unifamiliar passa a ser ocupado por um número muito maior de famílias morando em apartamentos.

Os números mostram também a importância de se gerenciar o território da cidade a fim de contemplar um crescimento ordenado e compatível com a estrutura urbana, como por exemplo, com a estrutura da malha viária e da rede de esgoto,

que com a verticalização passa a atender um número por vezes inimaginável para determinada área.

Como parte integrante desse gerenciamento está o Estado, ator social que se destaca nos processos de produção e apropriação do espaço, e atua através de vários mecanismos, como as legislações urbanísticas, as construções de infraestrutura nas áreas urbanas e as políticas habitacionais, em particular aquelas que disponibilizam créditos destinados a comercialização e construção, estimulando a demanda e a oferta da moradia.

2.3 O papel do Estado na divisão funcional e social do espaço

A produção do espaço social está diretamente ligada ao entrelaçamento de processos econômicos, políticos, sociais e culturais. Em relação ao papel do Estado na divisão funcional e social do espaço campista as análises serão voltadas para três questões. A primeira discutirá as legislações urbanísticas; a segunda consistirá em analisar a oferta de financiamentos por parte do governo Federal; e a terceira questão analisará a distribuição dos equipamentos urbanos.

2.3.1 As leis de uso e ocupação do solo de Campos dos Goytacazes

No decorrer do desenvolvimento de Campos a cidade passou pela intervenção de três planos urbanísticos: em 1902, pelo engenheiro Saturnino de Brito; em 1944, pela empresa Coimbra Bueno; e em 1979, com a elaboração do PDUC (Plano de Desenvolvimento Urbanístico e Territorial de Campos). Atualmente está em vigor o Plano Diretor aprovado em 2008.

O plano de Saneamento elaborado pelo engenheiro campista Saturnino de Brito, em 1902, baseou-se na política higienista que se iniciava no Brasil, logo, nas preocupações com as questões sanitárias dos aglomerados urbanos. Porém, como salienta Lopes (1988), o trabalho profundamente técnico e bem elaborado procurou não só indicar as soluções para os problemas sanitários, mas também para os problemas urbanísticos da cidade, incluindo as casas populares. Além disso, em seu plano, Brito preservou a estrutura do centro (atual centro histórico)³⁸.

³⁸ LOPES, Alberto Costa. *Evolução urbanística de Campos: aspectos de legislação*, 1988.

A respeito do plano urbanístico elaborado em 1944 pela firma Coimbra Bueno engenheiros, Urbanistas e Arquitetos Cia, a prefeitura municipal encomendou-o no intuito de organizar o crescimento da cidade em uma década de forte crescimento econômico e urbano. Dele participou o famoso urbanista francês Alfred Agache que trouxe as ideias já aplicadas no Rio de Janeiro para a cidade de Campos. Sua preocupação era com a renovação urbana, e nesse aspecto, previu a abertura de novas avenidas e a desapropriação na área central para a implantação de modernos conjuntos arquitetônicos – o que vale salientar, não ocorreu. O plano de caráter racionalista propôs o primeiro código de Edificações de caráter urbanístico moderno, inspirado na cidade de Buenos Aires, e dispôs sobre loteamentos, zoneamento e normas de construção, entre vários outros temas. Vale ressaltar que o plano é o primeiro a contemplar as terras de Guarus. (LOPES, 1988)

Porém, a maioria das questões propostas nos dois planos não foram executadas. Ademais, a partir da década de 70, houve grande êxodo rural devido a forte crise do setor sucroalcooleiro. Com isso, o poder público municipal deparou-se com uma rápida e complexa ocupação urbana. Em 1979, como resposta mitigadora aos problemas decorrentes da carência em infraestrutura urbana, principalmente nas áreas periféricas que estavam passando por um intenso processo de favelização, foi elaborado o PDUC - Plano de Desenvolvimento Urbanístico e Territorial de Campos (FARIA, 2001).

O PDUC, desenvolvido com base no Plano de 1944, implementou as seguintes leis: Lei dos Perímetros Urbanos; Lei de Zoneamento e Uso do Solo; Lei de Parcelamento do Solo e Código de Obras. Mas, como o plano não tratava de intervenções urbanísticas propriamente ditas, não trouxe transformações significativas para as áreas dotadas de menor infraestrutura (FARIA, 2001). No entanto, contribuiu para o processo de verticalização da cidade, por não ter estabelecido gabarito máximo para as construções.

O último Plano Diretor foi aprovado em 2008 e traz importantes diretrizes acerca da verticalização, algumas mantidas dos Planos anteriores e outras adequadas à nova realidade da cidade. A lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano propicia uma reflexão de como a legislação urbanística permite ou não o adensamento da verticalização. Para realizá-la é necessário relacionar a Tabela 6 com a Figura 18, a seguir.

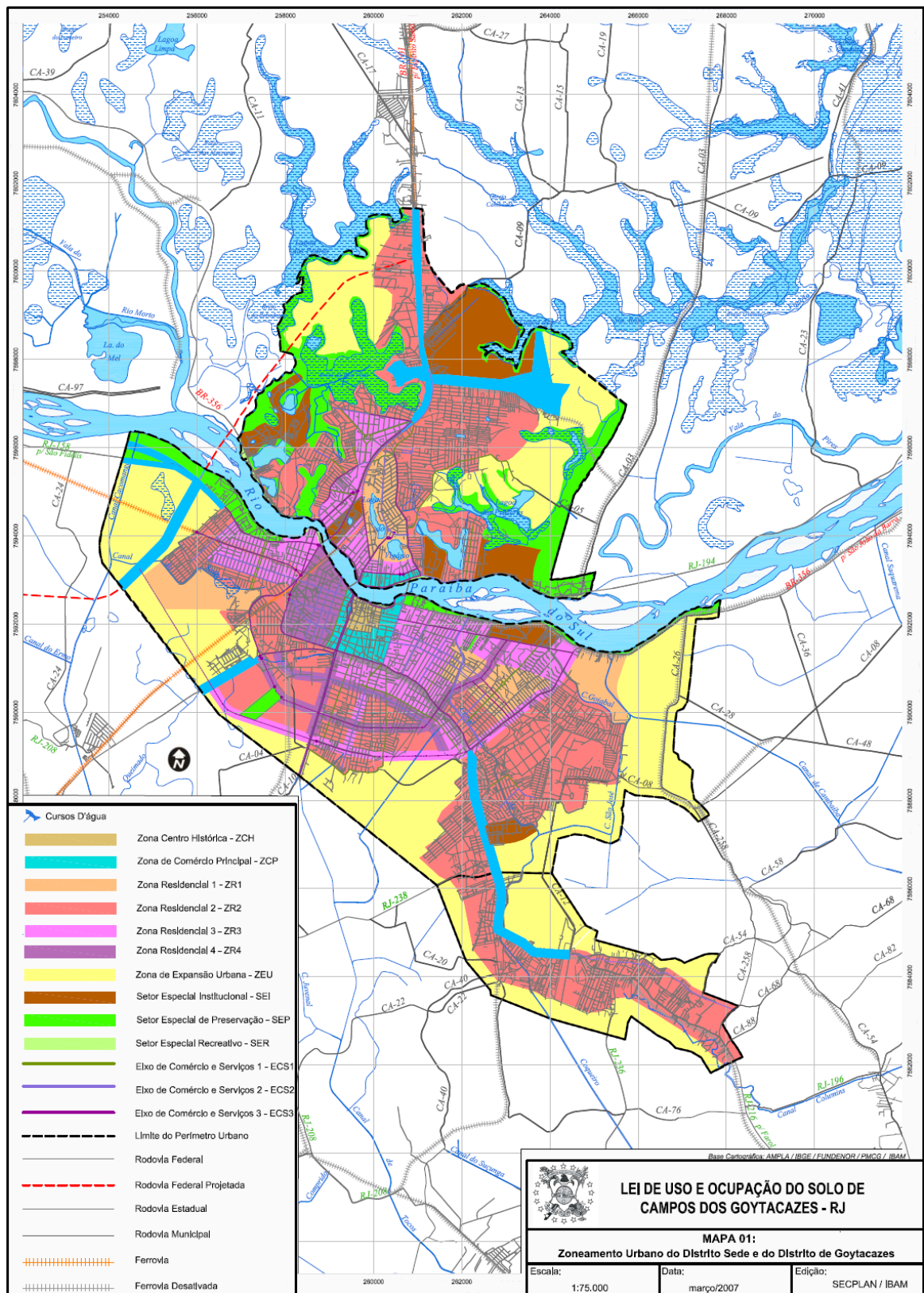


Figura 18 - Campos dos Goytacazes: Mapa do zoneamento urbano segundo Lei de Uso e Ocupação do Solo, 2007.¹

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Campos dos Goytacazes, 2007.

Nota:

(1) A indicação do norte foi acrescida na figura pela autora.

Tabela 6 - Índices e parâmetros de intensidade de ocupação do solo¹

ZONAS	CARACTERÍSTICAS	SEM OUTORGA		COM OUTORGA	
		CAT	TO	CAM	CAB
ZAP	Comércio e Indústria / Atividades GI -4	1,0	70%	-	-
ECS1	Comércio Local / Atividades GI -1	ZR1 - 2,0	60%	-	-
		ZR2/3 - 3,0	70%	-	-
		ZR4 - 3,5	80%	-	-
ECS2	Comércio de Bairro / Atividades GI -2	ZR1 - 2,5	70%	-	-
		ZR2/3 - 3,5	70%	4,5	3,5
		ZR4 - 4,5	80%	5,5	4,5
ECS3	Comércio Principal / Atividades GI -3	ZR1 - 3,0	80%	4,0	3,0
		ZR2/3 - 4,0		5,0	4,0
		ZR4 - 5,0		6,0	5,0
ZCH	Residencial / Comercial / Serviços	3,0	80%	-	-
ZCP	Residencial / Comercial / Serviços	5,0	80%	-	-
ZR1	Uni e bifamiliar	1,0	50%	-	-
ZR2	Multifamiliar / baixa densidade	2,0	60%	-	-
ZR3	Multifamiliar / média densidade	3,0	60%	4,0	3,0
ZR4	Multifamiliar / alta densidade	4,0	70%	5,0	4,0
SEI	Institucional			-	-
SEP	Preservação			-	-
SER	Recreação			-	-

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Campos dos Goytacazes, 2008.

Notas:

(¹) CAT: Coeficiente de aproveitamento do terreno; TO: Taxa de Ocupação; CAM: Coeficiente de Aproveitamento; Máximo do Terreno; CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico de Terreno.³⁹

O completo entendimento da tabela exige a compreensão sobre o funcionamento do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno. Para tanto, será utilizado a Zona Residencial 4 (ZR4) que corresponde aos bairros ao entorno da Avenida Pelinca. Supondo que um investidor adquiriu um terreno de 1000 m² na ZR4 e deseja aproveitar o seu máximo sem outorga⁴⁰, como o índice de CAT dessa Zona é 4,0, e a TO é de 70%, o proprietário poderá construir 4.000 m², ocupando 700 m² (1000 x 70%) do terreno. Nesses termos, para alcançar o máximo do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno a alternativa é verticalizar. Para saber o mínimo de andares que podem ser erguidos, basta dividir o CAT pela TO, que nesse caso seria $4000 \text{ m}^2 / 700 \text{ m}^2 = 5,71$ pavimentos-tipo. Cada andar pode ter no máximo 700 m².

Desejando construir com o direito de outorga os cálculos serão os mesmos, mas, terá que utilizar o CAM (que no caso da ZR4 é 5,0) em lugar do CAT, o que permitiria a construção de 7,14 pavimentos-tipo. O instituto da Outorga Onerosa do

³⁹ CAT: Coeficiente de aproveitamento do terreno corresponde à relação entre a área do terreno e a área total construída da edificação.

TO: Taxa de Ocupação percentual de área do terreno que pode ser ocupado por edificação ou edificações.

CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno é o fator multiplicador da área do terreno para determinação da área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, para efeito da Outorga

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico de Terreno é o fator multiplicador da área do terreno para cálculo da área total construída da edificação Onerosa do Direito de Construir.

⁴⁰ Art.95. "Nas áreas urbanas previstas para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir as edificações projetadas poderão exceder o Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CAB estabelecido para a cidade (ou para a área), desde que não ultrapasse o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno - CAM fixado para a área, respeitados os demais parâmetros de intensidade de ocupação estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. O potencial construtivo excedente incluído na edificação projetada estará sujeito ao pagamento de contrapartida."

Direito de Construir constitui justamente uma alternativa de alcançar um maior potencial construtivo dos terrenos.

Na ZR4, independente do tamanho do terreno, sempre que se quiser construir aproveitando o seu máximo, os edifícios terão 5,71 pavimentos-tipo sem outorga e 7,14 pavimentos-tipo com outorga (O princípio vale para todas as outras Zonas, o que muda é a quantidade de pavimentos quando os coeficientes forem diferentes).

Ainda utilizando a ZR4 como exemplo, se for de interesse do investidor construir mais andares com apartamentos menores é possível, basta não ultrapassar o máximo de 4.000 m² do CAT. Assim, se ele desejar construir 12 pavimentos, cada andar poderá ter no máximo 333,33 m² (4.000 m² / 12). Supondo que cada andar terá 4 apartamentos, a metragem de cada um será de 83,33 m². Vale ressaltar que se está calculando a quantidade de pavimentos-tipo. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, artigo 22:

O Gabarito Máximo da Edificação corresponde ao número máximo de pavimentos-tipo estabelecido para a Zona Urbana ou Eixo de Comércio e Serviço em que o imóvel se situe [...] § 1º - Não são considerados pavimentos-tipo para efeito do cálculo do Gabarito Máximo da Edificação, as coberturas, os pilotis, as caixas d'água, as casas de máquina dos elevadores e o subsolo para garagem, salvo indicação em contrário. (PDUC, 2008: 07)

Comparando a figura 18 com a figura que delimita os bairros trabalhados na pesquisa (Figura 19) fica mais fácil perceber as normas de cada uso e ocupação do solo. O centro - exceto o centro histórico - está situado na Zona de Comércio Principal (ZCP) cujo CAT é de 5,0 com TO de 80%, ou seja, maior taxa de todas as Zonas. No entanto, na Zona Centro Histórica (ZCH) as normas são diferentes, visando à preservação arquitetônica da paisagem e o respeito dos limites estruturais da área. Segundo o artigo 22, § 2º, o gabarito máximo das edificações, destinadas a qualquer atividade, será de 4 (quatro) pavimentos, devendo a edificação ter altura máxima de 13,00m (treze metros). Diferentemente das outras regiões, os pilotis e pavimentos de acesso e portarias, de garagens, de lojas e de sobrelojas foram considerados incluídos no gabarito.

Entre as Zonas Residenciais, o maior Coeficiente de Aproveitamento do Terreno e a maior Taxa de Ocupação, com e sem outorga, pertence a alguns bairros a oeste da cidade: Parque Avenida Pelinca, Parque Dom Bosco, Parque

Tamandaré, Parque Jardim Maria de Queiroz e Parque Conselheiro Tomás Coelho. Bairros que concentram um intenso processo de verticalização.

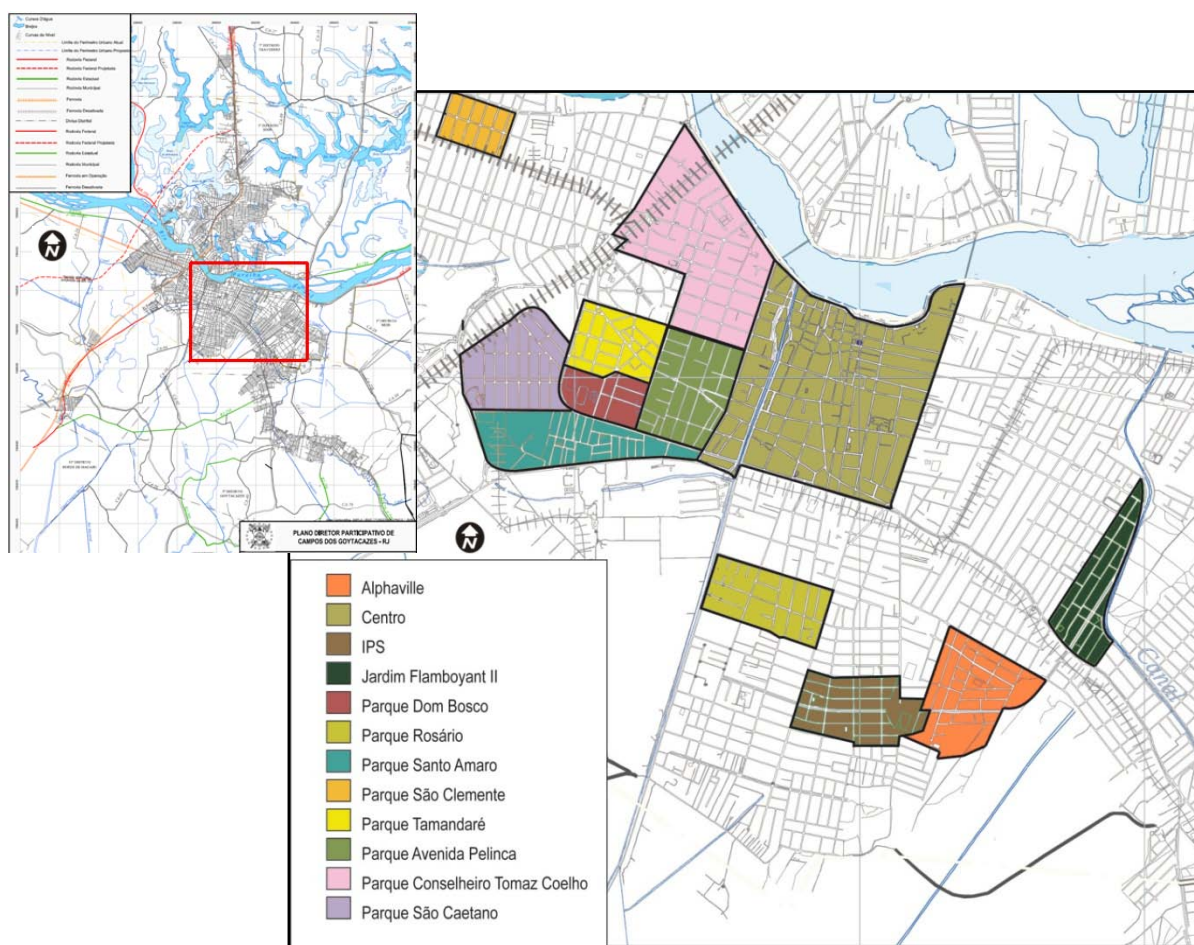


Figura 19 - Campos dos Goytacazes: delimitação espacial dos bairros analisados na pesquisa.
 Fonte: Plano Diretor Participativo de Campos dos Goytacazes – RJ, 2008.

Em todas as Zonas Residenciais existem os Eixos de Comércio e Serviços (ECS) que, de acordo com a Zona Residencial em que estão, apresentam um CAT e uma TO diferenciada. Sua finalidade é incentivar legalmente a maior ocupação dos principais eixos da cidade, permitindo sempre um aproveitamento do terreno maior do que no restante da Zona atravessada pelo corredor, promovendo assim a distribuição da área comercial por toda a cidade. Por exemplo, o ECS1 localizado na ZR1 possui um Coeficiente de Aproveitamento do Terreno de 2.0; já esse mesmo ECS1 ao cortar a ZR4 possui um de CAT igual a 3.5. De acordo com o artigo 70:

Os Eixos de Comércio e Serviços - ECS, correspondem a faixas da Zona Urbana localizadas ao longo de uma via, de estímulo à implantação ou reforço de um centro de comércio e serviços, de apoio ao uso residencial, de abrangência local ou regional (PDUC, 2008:14).

A lei determina a divisão em 3 Eixos de Comércio e Serviço (ECS1, ECS2, ECS3) com delimitações de atividades específicas de comércio, serviço e uso residencial unifamiliar e multifamiliar para cada Eixo, de acordo com o grau de impacto gerado por tais atividades.

Entre as exceções presentes na lei de Uso e Ocupação do Solo, algumas impactam diretamente à construção vertical. O parágrafo terceiro do artigo 22 impõe restrições para logradouros com menos de 11,00m de largura, limitando nesses um gabarito máximo de cinco pavimentos, quando afastados das divisas, e três pavimentos quando colados nas divisas, sem embasamento; já o parágrafo quarto restringe a verticalização das Zonas e Eixos de Comércio e Serviço da área urbana da sede municipal em 24 pavimentos, incluindo os pilotis de acesso e os pavimentos do embasamento⁴¹.

De maneira geral, em se tratando da verticalização, a legislação campista legitima a estrutura urbana já consolidada na cidade, reforçando a densidade ocupacional de algumas áreas, como nos bairros já listados a Oeste da cidade e em partes do centro. É notório que a legislação não estabelece a quantidade máxima de andares que podem ser construídos em cada Zona, salvo as exceções. Mas, como os índices e parâmetros de intensidade de ocupação do solo verificados na Tabela 6 são calculados segundo o tamanho do terreno, a lei limita a viabilidade econômica de empreendimentos que desejam construir edifícios de enormes proporções nas áreas já densamente verticalizadas. Visto que, para isso, é necessário adquirir um terreno com grandes dimensões, que estão cada vez mais escassos nessas áreas já consolidadas.

2.3.2. Análise dos números sobre o financiamento habitacional em Campos dos Goytacazes

Além da legislação urbanística, a participação das políticas de financiamento habitacional na produção do espaço é importante para analisar as questões voltadas à produção de moradia. Um dos motivos é que os financiamentos, como destacado por Botelho (2007), são fundamentais para que haja uma demanda solvável maior.

⁴¹ O embasamento corresponde aos pavimentos que servem de base à edificação, destinados aos acessos, às áreas de estacionamento de veículos e às dependências de uso comum da edificação, não sendo nele incluídos os pavimentos-tipo, podendo abrigar unidades comerciais se o zoneamento urbano permitir (Lei n. 7.974, de 31 de março de 2008. Dispõe sobre o uso e ocupação do Solo.)

Nesse sentido, será discutida a repercussão das políticas de financiamento na obtenção da casa própria em Campos dos Goytacazes.

Nos últimos anos o setor imobiliário investiu na construção de imóveis voltados para as classes de menor poder aquisitivo. Um dos motivos são as facilidades trazidas com o programa MCMV e com as novas leis de financiamento imobiliário, principalmente para as faixas entre 3 e 6 salários mínimos: um leque de possibilidades de financiamentos bancários a prestações baixas, juros menores e prazos de até trinta anos para quitar a dívida, como mostrado no primeiro capítulo (VOLOCHKO, 2008).

Vale lembrar que a coleta de dados apenas através da Caixa Econômica Federal ocorreu pelo fato de ser a mesma o agente operador e principal agente financeiro dos recursos do FGTS⁴². Outra questão importante que deve ser esclarecida, antes de se analisar as tabelas, é que não foi possível levantar as informações dos financiamentos de edifícios de apartamentos separadamente, visto que a CEF não pôde informar quais números seriam referentes às construções verticais. Desse modo, as tabelas seguintes discutirão os financiamentos para a produção de moradia sem detalhar aqueles que são fruto do MCMV e nem os que são referentes aos edifícios de apartamentos.

A uniformidade dos dados está na fonte dos recursos para o financiamento, que nesse caso é o FGTS. Mesmo não podendo especificar os valores pertencentes ao MCMV, cabe verificar se os recursos do governo para financiamento estão repercutindo positivamente no município de Campos, visto que o mesmo possui um déficit habitacional de 11.822 (IBGE)⁴³ moradias e uma distribuição desse déficit muito semelhante à distribuição das faixas de salário do Brasil⁴⁴.

Algumas informações mais precisas sobre a repercussão do programa MCMV puderam ser levantadas durante entrevistas realizadas com Fábio Colares, gerente de relacionamentos da Caixa Econômica Federal, em novembro de 2010 e maio de 2011. Entre elas está a de que em Campos dos Goytacazes não há moradia ofertada pelo programa na modalidade de 0 a 3 salários mínimos, e, até o mês de

⁴² A Caixa Econômica Federal é o banco encarregado da operacionalização dos Programas/Ações do Ministério das Cidades. Ser encarregado não exclui a participação de outros bancos na oferta de moradia pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Nas cidades com menos de 50.000 hab. a CEF não atuou pelo programa, mas, alguns bancos assim o fizeram. Porém, em número menor.

⁴³ Atualizado em 12/02/2010 - População estimada de 2009, conforme divulgado no site do IBGE

⁴⁴ Como mostrado no primeiro capítulo, 89,9 % do déficit habitacional no Brasil está entre a população que recebe até 3 Salários mínimos, segundo informações da CEF.

maio de 2011, o banco não havia recebido nenhum projeto para análise destinado a essa faixa de renda. É mister explicar que qualquer família que ganha até 3 salários mínimos, tendo condições financeiras pode adquirir um imóvel destinado a outras faixas de renda. O que não existe em Campos é a oferta de imóveis exclusivos para essa faixa de renda, a qual ocorreria com condições especiais: sem análise de risco de crédito; sem entrada ou pagamento durante a obra; com prestação mensal de 10% da renda familiar; com valor mínimo da prestação de R\$ 50,00; com prazo para pagamento de 10 anos; e subsídio concedido com recursos do FGTS entre R\$ 8.000,00 e R\$ 23.000,00.

O produto destinado exclusivamente à população com renda entre 0 e 3 salários mínimos também é diferente, sendo que as unidades habitacionais seguem uma padronização: a casa térrea tem 35 m² e o apartamento 42 m² e há uma planta a ser seguida (Anexo 3-B). Ademais, a realização da obra, incluindo a incorporação e a obtenção dos terrenos - que precisam ser mais baratos para se conseguir construir na faixa de preço exigida - segue uma lógica específica para se alcançar o lucro imobiliário. Nesse caso, as construtoras podem apresentar projetos às superintendências regionais da CAIXA em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente.

Existem até mesmo alguns critérios para a priorização dos projetos nos quais a prefeitura tem poder de atuação, tais como: 1) Estados e municípios que oferecerem maior contrapartida financeira, infraestrutura para o empreendimento, terreno e desoneração fiscal. 2) Menor valor de aquisição das unidades habitacionais. 3) Existência prévia de infraestrutura. 4) Atendimento a regiões que recebam impacto de grandes empreendimentos de infraestrutura, como usinas, hidrelétricas, portos etc. 5) Atendimento às áreas atingidas por catástrofes definidas pela defesa civil.

Todas as demais informações cedidas pela Caixa Econômica Federal estão exemplificadas nas tabelas a seguir, e relacionam a produção de moradia pelo mercado imobiliário formal com os financiamentos que utilizaram FGTS. A Tabela 7 traz informações da estimativa de financiamento imobiliário apenas para construção, ou seja, não inclui as modalidades de reforma.

Tabela 7: Estimativa de financiamento imobiliário para construção pela CEF em Campos dos Goytacazes, 2010.

ABRANGÊNCIA - 2010	FINANCIAMENTO (R\$)
Nacional	60 bilhões
Campos dos Goytacazes	R\$ 52.742.800,00

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2010.

Na referida entrevista realizada com Fábio Colares em maio de 2011, o gerente de relacionamentos da Caixa informou que as metas de financiamento, tanto nacional quanto local foram alcançadas, e mesmo superadas, pelo banco. Ora, os valores acima das expectativas vêm ao encontro com toda a discussão, levantada no primeiro capítulo, referente ao *boom* imobiliário brasileiro após as novas leis que incidiram sobre o setor imobiliário e depois do lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A repercussão em número de moradias financiadas para a construção dos mais de R\$ 52 milhões de reais fica mais visível através da Tabela 8. Primeiramente, os dados dessa tabela comprovam o aumento significativo do financiamento para a construção da casa própria a partir do ano de 2009.

Tabela 8: Financiamento realizado para construção com o uso do FGTS em Campos dos Goytacazes, 2008 – junho 2010.

ANO	UNIDADES FINANCIADAS
2008	19
2009	312
Jan. a jun./2010	322

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2010.

A tabela 8 também mostra como que, após 2009, os números de financiamentos continuaram aumentando em Campos, afinal, os meses de janeiro a junho de 2010 já superaram o financiamento de todo o ano anterior. Assim como na esfera nacional, grande parte das unidades financiadas a partir de 2008, segundo informações de Colares, foi pelo programa MCMV - aproximadamente 99%.

De acordo com o gerente de relacionamentos da Caixa, do total de 322 unidades financiadas entre janeiro e junho de 2010, a maior parte está voltada para a faixa de renda que ganha até 5 salários mínimos. Essa informação é confirmada pelos dados da Tabela 9, que exemplifica a grande inversão de unidades financiadas em relação às faixas de renda a partir de 2008.

Tabela 9: Faixas de Renda atendidas pelas unidades construídas com o uso do FGTS em Campos dos Goytacazes, 2008 - junho 2010.

FAIXA DE RENDA (SM)	UNIDADES FINANCIADAS		
	2008	2009	Junho/ 2010
Até 5	2	234	187
Acima de 5	17	78	135

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2010.

Enquanto que em 2008, das 19 unidades financiadas, apenas 2 estiveram voltadas para a população que ganhava até 5 salários mínimos, em 2009, o fluxo mudou totalmente e as famílias de menor renda foram as mais beneficiadas. Nota-se que durante o primeiro semestre de 2010 houve um equilíbrio entre as faixas de renda atendidas pelos financiamentos imobiliários.

Vale ressaltar que o atual momento econômico coincide com crescimento da população brasileira pertencente à classe C, que agora possui maiores condições de adquirir um imóvel. Em 2010, do total da população do país (191, 79 milhões), 53% pertenciam à classe C, enquanto as classes DE e AB eram formadas por 25% e 21% dos brasileiros, respectivamente. Dados mostram que a pirâmide social brasileira mudou consideravelmente desde 2005: “Enquanto a população cresceu 5,35% de 2005 a 2010, a classe C cresceu 62,12% e as classes AB inflaram 59,70%. Já as classes DE tiveram redução de 48, 41% no período”, o que corresponde a aproximadamente 45 milhões de habitantes.⁴⁵

As próximas tabelas trazem o número de empreendimentos que tiveram seus financiamentos coordenados pelas próprias incorporadoras junto a CEF. A Tabela 10 retrata a quantidade de projetos para a construção de empreendimentos que estavam em análise pela CEF no primeiro semestre de 2010.

Tabela 10: Número de empreendimentos novos em análise, por faixa de renda, em Campos dos Goytacazes – junho de 2010.

FAIXA DE RENDA	UNIDADES
3 a 6 SM	6
Acima de 6 SM	4

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2010.

De acordo com os dados da Tabela 10, as expectativas positivas quanto ao aumento das unidades financiadas para a população de menor renda,

⁴⁵ Informações levantadas pela pesquisa Observador 2011. Matéria disponível em: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2011/03/classe-c-chega-101-milhoes-de-brasileiros>. Acesso em: 22 março 2011.

principalmente pelo Programa MCMV, são coerentes. No entanto, um dado importante é que, dos 10 empreendimentos que estão sendo analisados, nenhum se enquadra na modalidade 0 a 3 salários mínimos, reforçando a falta de interesse do mercado imobiliário em atender a essa fatia de mercado em Campos. Em entrevista realizada com Fábio Colares no mês de maio de 2011, com o objetivo de atualizar alguns dados anteriores, foi informado que dos 10 empreendimentos citados acima, alguns já foram viabilizados pelo banco e até mesmo já estão sendo vendidos pelas incorporadoras.

A próxima tabela a ser analisada mostra os empreendimentos já realizados por incorporadoras que buscaram parcerias com a CEF para viabilizar a construção.

Existem duas maneiras de a incorporadora se relacionar com a CEF no momento da captação de recursos para o investimento na produção da habitação: 1º) Pelo financiamento na planta: nesse caso, a empresa, seguindo critérios contratados entre incorporador e Caixa, encaminha um número de compradores até o banco que vai realizar o financiamento à pessoa física. 2º) Pelo Financiamento à Produção de Imóveis (diretamente à própria incorporadora) com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). No caso dos empreendimentos da tabela 11, apenas o empreendimento “Fit Vivai” possui os dois tipos de captação. Os demais enquadram-se na primeira categoria.

Tabela 11: Financiamentos realizados pela CEF em Campos dos Goytacazes com a coordenação das incorporadoras, 2006 - junho de 2010.

Nome do Empreendimento	Incorporadora	Localização/Bairro	Unidades
Morada do Sol	Arco Incorporadora	Tarcísio Miranda	400
Residencial Parque das Rosas	Concreart	Jockey	24 ¹
Residencial Gran Reserva	IMBEG	Pecuária	320
Fit vivai	Construtora Tenda	Pq. Santo Amaro	640
Residencial Ipanema	RR Engenharia	Pq Julião Nogueira	12 ²
Edifício Delphinus	Concreart	Alphaville	12
TOTAL			1516

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2010

Notas:

⁽¹⁾ As únicas unidades que correspondem a residências unifamiliares referem-se as 24 do Residencial Parque das Rosas.

⁽²⁾ O Residencial Ipanema disponibilizará 10 blocos com 12 unidades cada, totalizando 120 unidades.

Algumas considerações importantes podem ser levantadas, e mesmo reforçadas, através da Tabela 11 e das informações cedidas por Colares. Em primeiro lugar, todas as 1516 unidades são voltadas para as faixas de renda abaixo de dez salários mínimos, o que exemplifica mais uma vez a atuação do mercado imobiliário em Campos na oferta de moradia para um nicho de mercado até então pouco explorado. Em segundo lugar, dos 6 empreendimentos lançados, apenas o Residencial Ipanema terminou de ser construído, porém, todas as 1516 unidades já foram vendidas (dados de maio de 2011), o que mostra que há demanda por essa forma de moradia.

Outro ponto importante refere-se ao impacto positivo do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Campos, visto que todos os 6 empreendimentos começaram a ser construídos a partir de 2009. Pelas próprias palavras de Colares, se a busca das mesmas informações fosse realizada no ano de 2008, não haveria nenhum “empreendimento desse porte na cidade”, ou seja, voltado para as faixas de renda abaixo de 10 salários mínimos.

Pensando nesse consumidor, as empresas do setor imobiliário continuam se movimentando para realizar novos investimentos na cidade. Segundo Colares, nos próximos dois anos as incorporadoras MRV e a CHL, ambas de outras regiões do país, devem lançar cerca de 3.500 apartamentos e 1.500 casas no mercado, respectivamente⁴⁶. Porém, nenhuma dessas habitações serão destinadas à categoria 0 a 3 salários mínimos do programa MCMV, que atenderia àquela população que normalmente é excluída dos programas de doação de casas populares, mas, pela renda que ganham não possuem condições financeiras de arcar com os financiamentos praticados pelo mercado.

De maneira geral, o programa Minha Casa Minha Vida trouxe repercussões positivas no acesso à habitação formal para a população de menor renda. No entanto, a maioria dos imóveis que estão sendo vendidos na cidade de Campos não se enquadra nas características dos empreendimentos da tabela nove e, por isso, requerem outro tipo de análise para se definir as faixas de renda por eles atendidas, como será feito nas próximas páginas.

Outra questão importante para ser discutida refere-se à localização dos empreendimentos mostrados na Tabela 11. Todos eles se encontram em áreas

⁴⁶ O fato de ser casa ou apartamento são apenas conjecturas do gerente de relacionamentos da CEF, baseadas na atuação das incorporadoras em outras cidades.

periféricas da cidade. O motivo está ligado à escassez de lotes vazios e ao alto valor dos terrenos nas áreas centrais e próximas ao centro, que impulsiona o setor imobiliário a migrar para áreas periféricas onde o valor do solo é menor e a metragem dos terrenos é maior, duas características necessárias para o mercado auferir maior lucro nas construções voltadas à população de menor renda, que normalmente são construídas por vários blocos padronizados (Figura 20).



Figura 20 - Condomínio vertical Dr. Elias construído no bairro Parque Califórnia, área periférica da cidade, para população de menor status socioeconômico.
Fonte: Arquivo pessoal, 2011.

Essa realidade, como mostrada no primeiro capítulo, condiz com a situação nacional e acarreta ao poder público a necessidade de equipar as áreas periféricas, com infraestrutura de transporte e serviços. Além disso, o governo passa a enfrentar o desafio de regular o uso do solo urbano e controlar a especulação fundiária, a fim de amenizar o crescimento desigual do espaço urbano.

Em Campos dos Goytacazes a estrutura fundiária, baseada em grandes propriedades, mostra-se como uma das causas de um crescimento urbano diferenciado. A forte concentração fundiária, no geral advinda das grandes propriedades de antigas fazendas de cana-açúcar e das usinas, condiciona a cidade a apresentar um crescimento com a presença de vazios urbanos, verdadeiros estoques especulativos localizados nas bordas da malha urbana. Reforçam-se, assim, os problemas de infraestrutura e serviços (Figura 21). Em entrevista com um dos agentes do mercado imobiliário foi visto que algumas dessas glebas de terras, localizadas nas franjas do perímetro urbano, estão embargadas por questões judiciais e outras são colocadas no mercado paulatinamente através de loteamentos realizados pelo próprio proprietário. Há também aquelas que são de interesse de incorporadoras, mas estão sendo retidas para a especulação.⁴⁷

⁴⁷ Um dos empresários entrevistado chegou a mostrar no computador algumas dessas áreas de interesse das incorporadoras, que o próprio estava tentando intermediar a compra.



Figura 21 - Vazios urbanos em Campos dos Goytacazes⁴⁸
Fonte: www.skyscrapercity.com.

Um dos instrumentos urbanísticos presentes no Estatuto das Cidades que pode ser usado pelo poder público para enfrentar o problema da especulação fundiária é o IPTU progressivo no tempo. Através do mesmo, o Estado tem o direito de punir proprietários de terrenos urbanos pouco ou não aproveitados com o aumento anual da alíquota do IPTU do imóvel, enquanto for descumprida a obrigação de fazer melhor uso do terreno.⁴⁹

Porém, o poder público de Campos dos Goytacazes não faz uso desse instrumento, mesmo tendo um número significativo de terras retidas para fins especulativos como parte constituinte da organização de seu espaço urbano. De certo, tal realidade representa um ônus para o governo na oferta de serviços públicos. Quanto mais glebas de terrenos vagos estiverem presentes no crescimento urbano mais esparsamente se distribuirá a população e maior será a extensão da infra-estrutura e dos serviços que o Estado tem por dever suprir à população.

⁴⁸ Os blocos em destaque, no primeiro plano da foto são o campus da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Hoje, o loteamento em frente a Universidade já está consolidado como condomínio fechado horizontal.

⁴⁹ Ver ROLNIK, Raquel (Org.). *Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade*. Brasília: MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010.

2.3.3. Estado: principal agente provedor da infraestrutura urbana

Posto que o Estado capitalista interfere na produção da troca capitalista ao realizar um papel importante no provimento de “bens públicos” e infraestruturas (HARVEY, 2006), a terceira e última forma de analisar o papel do Estado na divisão funcional e social do espaço, coloca em discussão como é sua atuação na distribuição dos equipamentos urbanos. Para tanto, utilizou-se a pesquisa de Terra (2007), que identificou a distribuição, setorial e territorial, dos investimentos em obras públicas realizados pelas gestões municipais no período compreendido entre 1993 e 2004. Para definir as unidades espaciais que foram pesquisadas, a autora baseou-se no conceito de áreas sociais elaborado por Esref Shevky, Margareth Willians e Bell e trabalhou com o método estatístico de análise fatorial por componentes principais.⁵⁰

Em suas análises de dados, Terra (2007) trabalhou com os índices de status socioeconômico e status familiar da população e utilizou os dados da Base de Informações por setor censitário - Censo Demográfico de 2000 e a malha digital 2001, ambos do IBGE. A partir desses dados caracterizou os grupos sociais residentes na cidade de Campos em baixo, médio-baixo, médio-alto e alto, segundo o seu status socioeconômico.⁵¹

O mapa da página seguinte, elaborado pela autora supracitada (Figura 22), com a configuração socioespacial da cidade de Campos dos Goytacazes de acordo com os grupos socioespaciais, demonstra a espacialização de cada grupo no perímetro urbano da cidade.

⁵⁰ Ver Corrêa. Roberto Lobato. Análise de áreas sociais: uma avaliação e questões. Departamento de Geografia. UFRJ, circulação limitada, jun. 2004.

⁵¹ Ver Terra (2007)

Configuração socioespacial da cidade de Campos dos Goytacazes em grupos socioespaciais, 2001.

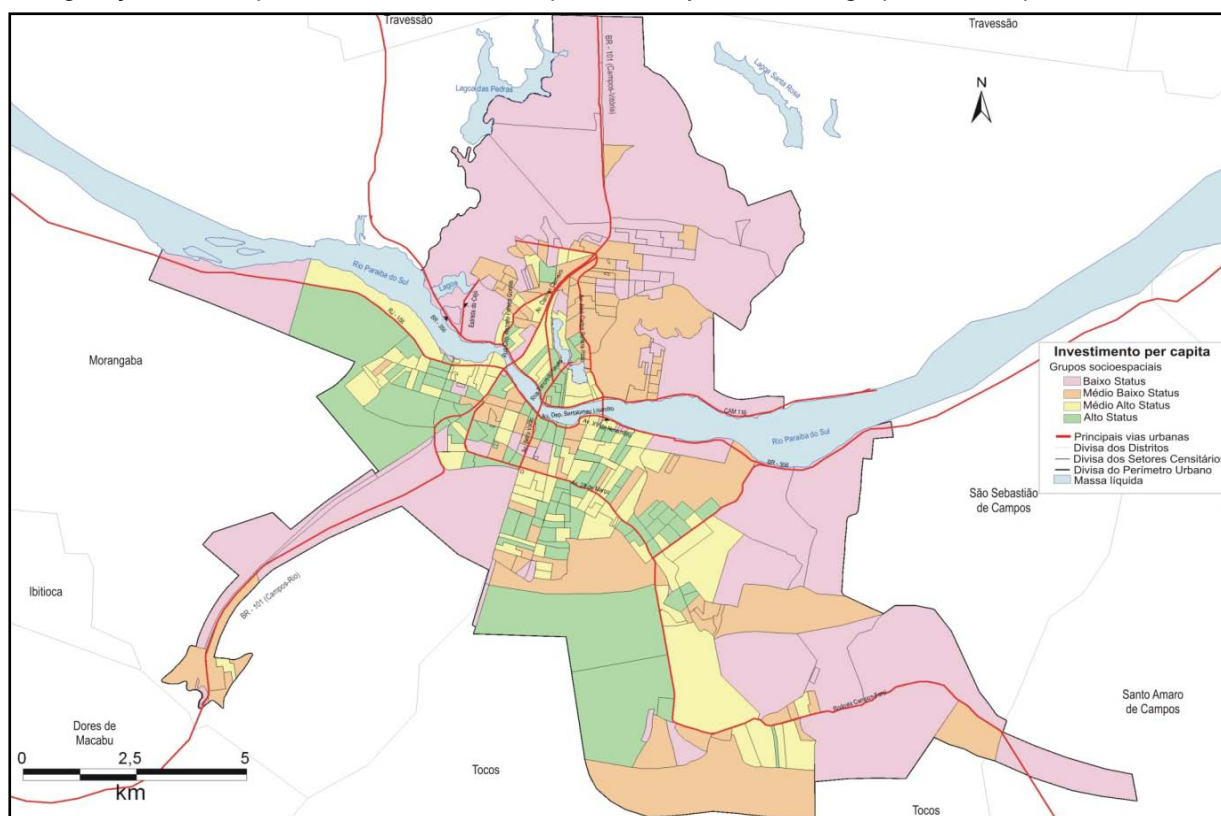


Figura 22 - Configuração socioespacial da cidade de Campos dos Goytacazes em grupos socioespaciais, 2001.

Extraído de: Terra (2007).

Fonte: Estimados por Terra (2007) a partir de dados do Censo Demográfico 2000 (IBGE, 2000).

Comparando o mapa acima com o que mostra a configuração espacial da cidade no padrão centro x periferia (Figura 5, p.64), percebe-se que existem algumas áreas em que um determinado grupo espacial é predominante. Em contrapartida, mostra que a segregação não impede a presença ou crescimento de outros grupos de diferentes status socioeconômicos no mesmo espaço. Os espaços onde está localizado o grupo espacial de alto status socioeconômico, por exemplo, são compostos por pessoas que recebem todas as faixas de salários analisadas por Terra (2007), quais sejam: até 1 salário mínimo (17%), entre 1 e 3 salários mínimos (29%), entre 3 e 10 salários mínimos (41%) e mais de 10 salários mínimos (12%).

Além disso, a área considerada a mais nobre da cidade, isto é, o quadrante a oeste do centro, não é composta apenas pela população de alto status. Pode-se aferir, então, que o processo de segregação, engendrado pelas burguesias urbanas, produz territórios que vão além do contraste centro-periferia. É como foi citado por Villaça (2001) e Lago (2000): o que se deve esperar de uma área segregada não é

uma total homogeneidade, mas sim um maior ou menor grau de homogeneidade, de acordo com a escala de análise utilizada.

No tocante aos investimentos por grupos socioespaciais nas gestões correspondentes a 1993-1996; 1997-2000; e 2001-2007, e sua distribuição no território, Terra (2007) chegou à conclusão de que os investimentos públicos foram se concentrando nas áreas predominantemente habitadas pela população de maior status socioeconômico, como mostra a Tabela 12:

Tabela 12. Padrão distributivo do investimento per capita por gestão, segundo grupos socioespaciais. Campos dos Goytacazes, 1993-2004¹

Grupos socioespaciais	Gestão 1		Gestão 2		Gestão 3	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Baixo <i>status</i>	175,86	40,8	109,98	19,2	242,66	18,5
Médio Baixo <i>status</i>	104,84	24,3	99,50	17,4	324,73	24,7
Médio Alto <i>status</i>	72,60	16,8	221,33	38,7	352,68	26,8
Alto <i>status</i>	77,98	18,1	141,14	24,7	394,69	30,0
Total	431,28	100,0	571,95	100,0	1314,76	100,0

Extraído de: Terra (2007)

Fonte: Dados produzidos e processados a partir de pesquisa no Diário Oficial do município.

Nota:

⁽¹⁾Valores reajustados para maio/2006 pelo IGP-DI – FGV.

A distribuição dos investimentos *per capita* em obras públicas na cidade, entre 1993 e 2004, pode ser mais bem compreendida com o auxílio do mapa elaborado pela autora (Figura 23). Ele exemplifica como o poder público privilegia a cidade econômica em detrimento da cidade social, nos termos de Santos (1993).

Distribuição dos investimentos per capita em obras públicas na cidade de Campos dos Goytacazes entre as gestões de 1993 e 2004

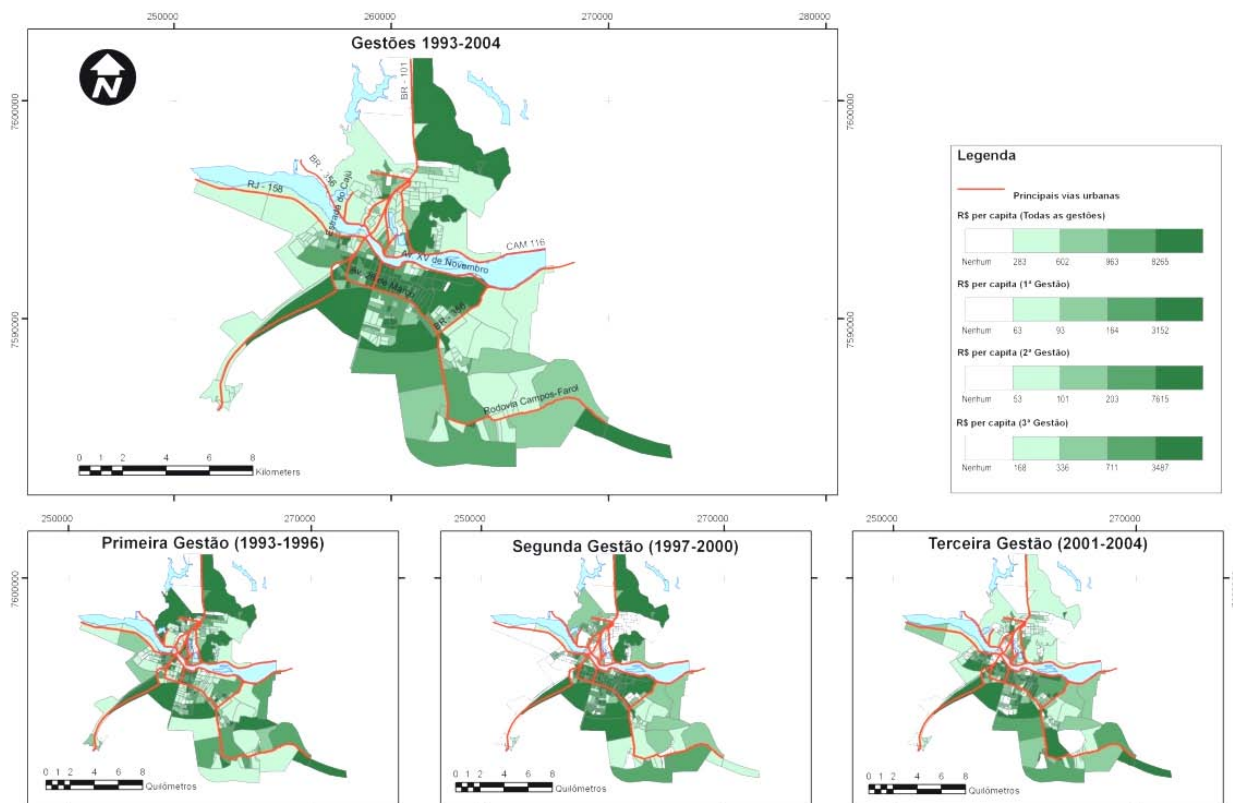


Figura 23: Distribuição dos investimentos per capita em obras públicas na cidade de Campos dos Goytacazes entre as gestões de 1993 e 2004

Extraída de: Terra (2007)

Fonte: Estimados a partir de dados das licitações (MONITOR CAMPISTA, 1834)

No município brasileiro que mais recebe renda petrolífera, o volume cada vez maior de recursos públicos foi utilizado de maneira extremamente desigual. Em termos de obras de infraestrutura, o centro e as áreas próximas a ele continuaram sendo os mais valorizados, acentuando a divisão social e a diferenciação do espaço urbano campista. O próprio poder público reconhece tal valorização ao cobrar valores mais elevados pelo metro quadrado de terreno nesses bairros (Tabelas 13 e 14).

Tabela 13: Valor do m² do terreno de bairros localizados na Zona Fiscal I cobrado pela Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes no cálculo do Valor Venal Territorial, 2010.

CÓDIGO	BAIRRO	VALOR M ² (UFICCA)
001	Centro	1,63
002	Dom Bosco	1,31
003	Parque Aven. Pelinca	1,31
004	Parque Tamandaré	1,31
006	Parque Maria Queiroz	1,00
008	Flamboyant I	1,13
009	Flamboyant II	0,82
120	Parque Conselheiro Tomaz Coelho	1,00

Fonte: Projeto de Lei, 2010 que dispõe sobre a regulamentação do Imposto Predial Territorial Urbano, Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes.

Tabela 14: Valor do m² do terreno de bairros localizados na Zona Fiscal II cobrado pela Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes no cálculo do Valor Venal Territorial, 2010.

CÓDIGO	BAIRRO	VALOR M ² (UFICCA)
015	Parque São Clemente	0,69
018	Parque São Caetano	0,57
019	Parque Santo Amaro	0,61
021	Parque Rosário	0,74
048	Parque IPS	0,53
057	Condomínio Alphaville	0,58

Fonte: Projeto de Lei, 2010 que dispõe sobre a regulamentação do Imposto Predial Territorial Urbano, Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes.

A concentração dos vultosos investimentos entre 1997 e 2004, demonstra um processo de espacialização do controle exercido pelas camadas de maior poder econômico. Para Villaça (2001), esse controle é exercido a partir de três mecanismos: controle do mercado imobiliário, controle do Estado e pela ideologia.

O Estado é controlado por essa classe através de algumas influências, quais sejam: pela influência que a população de maior renda exerce na localização dos aparelhos de Estado, que tendem a acompanhar a direção do deslocamento das camadas de maior status socioeconômico; pela produção de infraestrutura que, como visto antes, privilegia as áreas mais nobres; e pela legislação urbanística, que é produzida pelas classes de maior nível educacional e de renda. Como salienta Terra (2007:208), “essa legislação, segundo os estudiosos de política urbana, não contempla a cidade informal, ilegal, pois não apresenta mecanismos que possibilitem a obediência a essas leis.”

Para Lago (2000), a atuação da elite, em conjunto com o poder público, nos grandes projetos como o de reestruturação urbana da área central, aprofunda a segregação espacial expressa numa dualização sócio-política resultante, em parte, da fragmentação sociocultural da maioria da população. É como dizer que a segregação residencial é imposta pela diferenciação social. Ou seja, os moradores da cidade que pertencem aos grupos de status socioeconômico mais baixo tendem a encontrar obstáculos maiores para ascender socialmente, pelo fato das vias de acesso à mobilidade social (mercado e Estado) serem controladas pela população de maior status socioeconômico.

Após investigar a relação do Estado com a organização sócio-espacial da cidade segundo os três pontos comentados - legislação urbanística, política de financiamento imobiliário e produção de infraestrutura - cabe entender melhor o controle do mercado imobiliário na produção e apropriação do solo urbano campista; mais especificadamente na verticalização do espaço da cidade, que constituiu uma revolução da forma de construir, afetando a dinâmica da acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e interfere na oferta de moradia para a população.

CAPÍTULO 3

A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL NA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ.

Nos últimos anos, a estrutura do mercado imobiliário brasileiro e a forma tradicional de operar das construtoras vêm sofrendo mudanças, que muitos especialistas chamam de verdadeiras revoluções. Os motivos incluem juros em queda; maiores ofertas de financiamentos bancários; elevação da renda média da população; abundância de recursos para financiamento, principalmente com o programa federal Minha Casa Minha Vida; aperfeiçoamento na legislação; e elevação do capital de empresas através do lançamento de IPOs entre 2006 e 2007⁵² (MIELE, 2008).

Para se adaptar, o segmento de incorporação imobiliária passou a desenvolver novas estratégias de atuação como, por exemplo, a diversificação do portfólio de negócios nos vetores região geográfica e segmento de mercado, atuando em um modelo de negócio com características peculiares e até então pouco explorado (VOLOCHKO, 2008). Novas regiões geográficas tornaram-se essenciais nos negócios imobiliários visto que, por um lado, o mercado de terras nas grandes cidades está tornando o solo cada vez mais caro, inviabilizando vários negócios; por outro lado, empresas que abriram seu capital no mercado de ações passaram a lidar com a cobrança dos acionistas e do mercado por bons resultados e, como primeiro passo para comprovar o investimento do dinheiro ganho na venda de ações e mostrar seu poderio econômico, tiveram que buscar novos mercados para a compra de terrenos. São os chamados *landbanks* (banco de terrenos).

Algumas dessas construtoras e incorporadoras de regiões metropolitanas já investem na cidade de Campos dos Goytacazes, principalmente através de associações de risco com a formação de *joint-ventures*, como lembra Quinto e Barros (2008). Como exemplo, têm-se as empresas RJZ Cyrela Empreendimentos, a Rodobens Incorporadora, a Arco Incorporadora, a incorporadora Gafisa S.A, a construtora e incorporadora MRV Engenharia e a CHL. Todas elas com investimento em grandes empreendimentos.

52 IPO ou Initial Public Offering é a primeira oferta de ações de uma empresa ao público. Em outras palavras, o primeiro lançamento das ações na Bolsa de Valores.

Desde 2006/2007, como resultado das mudanças na estrutura do mercado imobiliário nacional, a cidade de Campos convive com um intenso processo de verticalização que, independente de ser engendrada por incorporadoras nacionais ou locais, a lógica de atuação do mercado imobiliário segue a mesma “máxima”, qual seja: transformar a moradia em mercadoria a fim de obter maior lucro através da multiplicação do solo. Frente a tal realidade, a pesquisa discutirá algumas questões que perpassam por essa lógica de atuação do setor.

3.1 Os fatores de localização envolvidos nas estratégias de venda dos edifícios de apartamentos

Ao pesquisar as propagandas do setor imobiliário, pode-se observar como os fatores que valorizam cada área são trabalhados pelo mercado. No processo de transformação da moradia em mercadoria, ou seja, em algo que possui um “valor” (no sentido de Marx), a localização da propriedade é elemento essencial para se alcançar o lucro almejado. Segundo Villaça (2001), de acordo com a localização desigual da infraestrutura, a cidade apresenta áreas de valores diversificados, tanto simbólicos quanto financeiros, o que ocasiona a produção e apropriação diferenciada do solo e a divisão econômica e social do espaço.

Os fatores locacionais são realmente importantes para o mercado imobiliário alcançar a renda diferencial, pois as pessoas tendem a adquirir um imóvel pensando não apenas em suas características internas, mas também nas vantagens que mais lhe chamam a atenção em um lugar. Ou seja, o mercado precisa conhecer os gostos, interesses e perfil dos compradores, e, na prática, ele busca esse conhecimento. Ribeiro (2007) aponta alguns fatores fundamentais que atuam na divisão econômica e social do espaço urbano, a saber: a divisão do trabalho; os fatores naturais de sítio; a existência ou não de equipamentos coletivos em quantidade e qualidade necessárias ao consumo; distância aos centros de emprego; e a divisão simbólica do espaço.

A divisão simbólica da cidade relaciona-se aos escritos de Lefèbvre (2001: 69), para o qual o espaço é um “produto repleto de ideologia e a sociedade que dele faz parte consome tantos signos quanto objetos: signos da felicidade, da satisfação, do poder, da riqueza, da ciência, da técnica, etc... O signo é comprado e vendido”. É

claro que, como visto na discussão teórica, a exaltação dos símbolos não é a mesma para todas as pessoas, e o valor das mercadorias é determinado também por uma capa ideológica que expressa ou absorve um estilo de vida exclusivo, frequentemente elitista.

Em Campos, os fatores de localização envolvidos na apropriação do espaço urbano a partir da produção de edifícios de apartamentos pelo mercado formal são principalmente: a relação de acessibilidade ao centro de emprego e aos equipamentos coletivos localizados, em sua maioria, na área central e nos bairros ao entorno da Avenida Pelinca; e a divisão simbólica do espaço. É visível a falta de interesse pelo Rio Paraíba do Sul enquanto fator natural de sítio para a localização da moradia, algo comum nas cidades brasileiras e que em Campos pode ser explicado, em parte, pelas constantes enchentes do rio Paraíba do Sul.

Ao examinar a evolução do crescimento urbano de Campos, percebe-se que a proximidade com o centro sempre foi relevante, desde o período colonial. Mesmo com a diminuição da sua função habitacional e com os processos de expansão da cidade, que conferiram novas centralidades ao seu espaço, observou-se que a proximidade e acessibilidade ao centro continuam sendo fator de atração para investimentos imobiliários verticais, já que este ainda concentra grande parte das principais atividades da vida urbana (Figuras 24 e 25).



Figura 24: Importância do centro da cidade para a população campista sendo utilizada pelo Mercado imobiliário.¹

Fonte: Propagandas impressas de condomínios.

Nota:

(1) A seta vermelha foi acrescentada na figura pela autora.



Figura 25: Foto da Praça São Salvador, no centro da cidade de Campos, utilizada pelo mercado imobiliário como fator positivo de localização.

Fonte: Propagandas impressas de condomínios.

Outros fatores locacionais, importantes para a população de Campos e explorados pelo setor imobiliário, podem ser observados através das campanhas publicitárias e das conversas com os corretores no momento da venda de um apartamento. Nos bairros em torno da Avenida Pelinca as propagandas do setor imobiliário exploram, principalmente, a proximidade ao centro, a oferta de serviços públicos e privados e o comércio forte e diversificado que nela se localizam - como bares, restaurantes, shopping Center, bancos e serviços médicos. Materiais publicitários (Figuras 26 e 27) exemplificam melhor como a propaganda desempenha um papel importante na valorização das áreas.



Figura 26: Portfólio destacando alguns dos serviços oferecidos no bairro Avenida Pelinca.

Fonte: Anúncios publicitários impressos.



Figura 27: Anúncio publicitário com destaque para a Avenida Pelinca.

Fonte: Anúncio publicitário impresso.

Notas:

- (1) A figura é simbólica porque o empreendimento localiza-se no bairro Flamboyant e, mesmo a Av. Pelinca não estando perto, o mapa de localização destaca qual rua seguir para chegar até ela.
- (2) O círculo vermelho foi acrescentado à figura pela autora

Outro aspecto continuamente destacado pelas propagandas imobiliárias é a existência de uma aura de “nobreza” que seria típica da região da Pelinca, por ter sido ocupada por uma população de maior status socioeconômico ao longo da evolução do espaço urbano de Campos. Os textos colocados nos portfólios são um bom exemplo de como o setor imobiliário explora as relações entre o valor-de-uso das coisas e o sistema de signos de status presentes nos lugares (Figuras 28 e 29). Santos (1987) tem uma discussão bastante pertinente sobre essa relação do homem com o lugar. Segundo ele:

Cada homem vale pelo lugar onde está. O seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território [...] A possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. (SANTOS 1987: 81)



Edifício Luxor:

O encontro entre luxo e praticidade. Em todo o apartamento, qualidade e aconchego. Três suítes garantem conforto e privacidade para você e sua família. O Edifício Luxor se ergue na nobre região entre a Avenida Pelinca e a Rua Formosa, deixando você no centro do que há de melhor na Pelinca e distante o suficiente para gozar da tranquilidade e silêncio deste local privilegiado.

Figura 28: Texto usado como estratégia de venda pelas incorporadoras.

Fonte: Anúncio publicitário impresso.



Absoluto Club Residence:

Viver aqui é a expressão máxima de tudo o que você quer. Empreendimento único e diferenciado, com localização privilegiada numa rua verde, estritamente residencial e no ponto mais nobre da cidade, o coração da Pelinca. Um verdadeiro clube de morar com projeto arquitetônico absolutamente integrado à paisagem, valorizando ainda mais seu espaço de viver.

Figura 29: O valor simbólico da moradia explorado pelo setor imobiliário.
Fonte: Anúncio publicitário impresso.

Na verdade, o mercado sempre busca valorizar em uma área as características que ele observa ser importante para o consumidor, ou a demanda solvável. Nos bairros Flamboyant I e II, por exemplo, as propagandas e falas dos corretores voltam-se para a arborização do bairro e para o fato do mesmo ser estritamente residencial. No Flamboyant I existem duas praças arborizadas que, segundo os corretores, “dão um charme especial ao local”. (Foto F - anexo 1)

Da mesma forma, outros empreendimentos localizados próximos às áreas verdes enfatizam em suas estratégias de venda as amenidades ambientais, que conforme o mercado imobiliário, podem ser desfrutadas com mais exclusividade pelos moradores de tais locais. O Parque Jardim São Benedito, no centro da cidade, é um desses exemplos (Figuras 30 e 31)

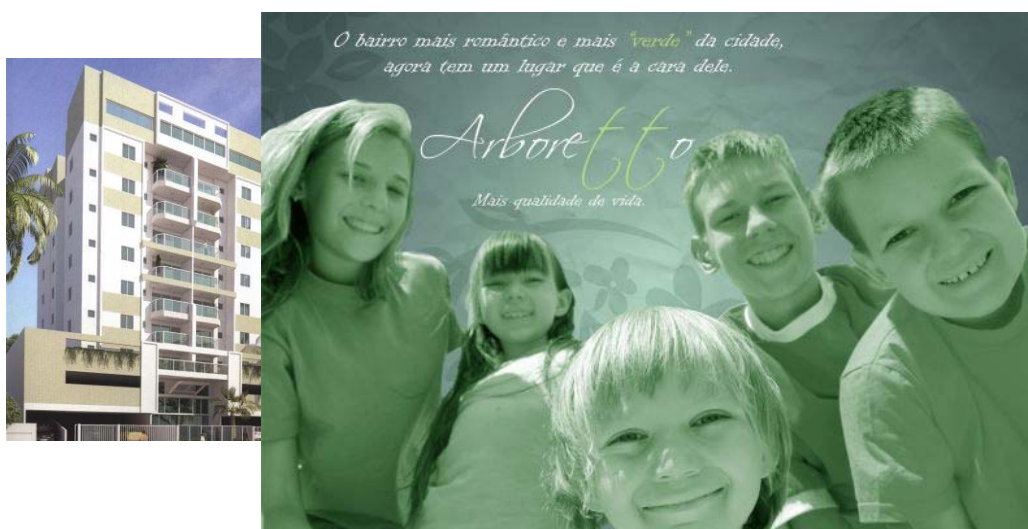


Figura 30: Propaganda com ênfase na presença de áreas verdes no bairro Flamboyant II¹.
Fonte: Anúncio publicitário impresso.

Nota:

⁽¹⁾ Este é um dos edifícios lançados após 2006 nos bairros Jardim Flamboyant, que possuem mais de seis pavimentos-tipo e uma área de lazer equipada.



Figura 31: A valorização das áreas verdes pelo mercado imobiliário formal.¹

Fonte: Anúncio publicitário impresso.

Nota:

(1) O edifício Le Jardin Vert localiza-se em frente o Parque São Benedito e traz a praça do parque na imagem. O texto também enfatiza a área verde, colocando o contato com ela como significado de mais qualidade de vida e saúde.

Outro fator locacional que está sendo bastante explorado nos últimos anos é a proximidade com as instituições de ensino, visto que a cidade possui um número considerável de Instituições de Ensino Superior. Em sua maioria, esse nicho de mercado é formado por apartamentos mais simples em relação a sua tipologia, e suas propagandas enfatizam a compra do imóvel como sendo um ótimo investimento. Como exemplo tem-se o Allto Residence, que disponibiliza 24 apartamentos de um quarto e 24 unidades de dois quartos (Figura 32).



Figura 32: Propaganda de edifício localizado próximo a faculdades.¹

Fonte: Anúncio publicitário impresso

Nota:

(1) A frase escrita no folheto diz que o empreendimento está localizado “em um bairro residencial tranquilo, com um potencial comercial estruturado, e perto de ótimas faculdades”. A média do m2 das unidades com um quarto é de 31,45 m2 e enquanto a de dois quartos é de 40,1 m2.

Todas essas estratégias de exaltação dos símbolos ligados à qualidade de vida, ao status socioeconômico e ao investimento com retorno garantido, são exploradas pelo mercado com um objetivo principal: valorizar o solo urbano, e suas características ímpares (como a “não-reprodutibilidade de um valor de uso”) a fim de alcançar o que Ribeiro (1997) chama de “sobrelucro de localização”. O autor ressalta que, algumas vezes, como no loteamento de condomínios distantes do centro, os símbolos são criados pelo mercado da construção civil. Segundo ele:

O que é vendido não são apenas quatro paredes, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço. A importância desses elementos locais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão direta da diferenciação do espaço, em termos objetivos – desigualdades quantitativas, qualitativas e locais do sistema de objetos imobiliários -, e em termos subjetivos - diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano (RIBEIRO, 1997: 81)

Assim, a representação social que as pessoas adquirem em relação a casa é fortemente utilizada pelo mercado, de forma que o recurso aos valores simbólicos inerente às localizações torna-se uma estratégia de marketing que influencia no preço final do produto. Isso mostra que as relações entre o homem e o bem imobiliário vão além da análise puramente econômica. Afinal, como foi ensinado por Santos (2004), é a sociedade que anima e dá sentido às formas espaciais, atribuindo a elas um conteúdo e, ao mesmo tempo, impondo a importância da inseparabilidade entre os objetos materiais e os processos sociais.

3.2 As vendas de unidades verticais em Campos e a dinâmica do preço dos imóveis pelo mercado imobiliário

Quando se discute a atuação do setor imobiliário em Campos, surgem alguns questionamentos quanto ao fluxo das vendas dos empreendimentos. Um deles diz respeito à capacidade de absorção, pela população campista, da quantidade de oferta de imóveis lançados. Para analisar essa questão optou-se por levantar o VSO (Venda Sobre Oferta) de Campos dos Goytacazes, ou seja, a relação entre as unidades disponíveis para venda em um determinado período e as efetivamente escrituradas no mesmo período.

O objetivo inicial era relacionar o VSO de Campos com os de outras cidades. Porém, não foi possível pelo fato dos números disponibilizados pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI) seguirem uma metodologia específica. Enquanto esta pesquisa aborda apenas os imóveis residenciais, a ADEMI inclui, em uma mesma porcentagem, imóveis comerciais e residenciais, e gerencia os dados mensalmente, incluindo os lançamentos e os empreendimentos de meses anteriores no mesmo cálculo.⁵³

Além disso, buscou-se analisar o VSO mensal do setor imobiliário campista, porém, houve grande dificuldade para a obtenção dos dados. As imobiliárias visitadas informaram que não possuem os dados organizados dessa forma e as visitas ao cartório e à prefeitura demonstraram a inviabilidade de levantamento desses dados, no tocante ao tempo destinado à pesquisa. Diante de tais limitações, a pesquisa levantou apenas uma média do VSO do ano de 2010, como mostra a tabela 15.

A média foi calculada com base na Tabela A (anexo 4) que contém 8 empreendimentos lançados no ano de 2010, totalizando 476 unidades habitacionais. Desse total, mais da metade foi vendida em um ano de comercialização.

Tabela 15: VSO dos lançamentos verticais em Campos dos Goytacazes, 2010.

ANO	Unidades disponíveis	Unidades escrituradas	VSO
2010	476	284	59,7%

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

Um VSO de 59,7% é considerado satisfatório para os especialistas do setor imobiliário. Afinal, há de se considerar que as unidades colocadas no mercado, em 2010, concorreram com aquelas remanescentes de anos anteriores. Além disso, a habitação apresenta algumas peculiaridades em relação a outras mercadorias, como a diferenciação das moradias pelas suas características internas e também pela sua localização no espaço. Ou seja, os compradores esperam encontrar, em um mesmo imóvel, uma tipologia adequada a sua realidade, características arquitetônicas, localização e um preço compatível com sua renda.

⁵³ A Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI) elabora levantamentos mensais com o VSO das capitais, principalmente do estado do Rio de Janeiro e São Paulo. Esses dados não podem ser considerados 100% confiáveis porque as próprias imobiliárias mandam os dados para a Associação, podendo mascarar as vendas de acordo com interesses sazonais. Mas já auxilia nas análises do mercado imobiliário, possibilitando um panorama geral da oferta e procura de móveis. Ver <<http://ademi.webtexto.com.br/index.php3>>.

Em relação aos valores desses empreendimentos, observa-se que a dinâmica de preço que ocorre em Campos faz parte da mesma lógica presente no mercado imobiliário nacional: embora a oferta da mercadoria-habitação tenha aumentado consideravelmente, as políticas habitacionais buscaram propiciar condições de compra a uma maior parcela da população, fazendo com que a demanda crescesse em ritmo mais elevado do que a oferta, e provocando aumento dos preços.

Além disso, este é um setor especulativo e atua baseado também em perspectivas futuras, perspectivas essas bastante positivas para o município de Campos dos Goytacazes devido ao complexo portuário do Açu e as previsões do aumento populacional trazidas por ele. Tais perspectivas foram várias vezes citadas pelos incorporadores e corretores como motivo para a elevação do preço dos imóveis. É como já citado por Harvey (1980) ao se referir a algumas características do solo que influenciam o seu preço e que também se enquadram na lógica de produção da moradia: são permanentes e possuem valores de uso e de troca atuais e futuros.

Para analisar a valorização do preço médio dos edifícios de apartamentos em Campos buscou-se compará-los com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e o Índice Nacional de Construção Civil (INCC) no período compreendido entre 2007 e 2010. A utilização desses índices é puramente explicativa, não podendo ser vista como uma análise fiel da realidade. Sobre o INCC, Lima Jr. (2011), enfatiza que o mesmo não “abarcas condições regionais específicas” por ser uma média nacional. No entanto, ambos os índices são bastante utilizados como parâmetros nesse tipo de estudo.⁵⁴

A Tabela 16 traz a variação média de cada índice e a média da valorização sofrida pelos imóveis locais. Para se chegar a essa média local, calculou-se o valor percentual da valorização acumulada (ou seja, utilizou-se o juro composto)⁵⁵ de cada empreendimento desde o seu lançamento até dezembro de 2010, com base na Tabela A(anexo 4).⁵⁶

⁵⁴ Disponível em: <http://www.revistamercadoimobiliario.com.br/>. Acesso em:

⁵⁵ A fórmula dos Juros Compostos é: $M = C \cdot (1 + i)^t$ Onde: M = Montante, C = Capital, i = taxa de juros, t = tempo.

⁵⁶ A tabela presente no 4-B apresenta o cálculo realizado em cada empreendimento

Tabela 16: Média da valorização imobiliária dos empreendimentos verticais em Campos dos Goytacazes, 2007-2010.

Média da valorização Imobiliária Local	IPCA ⁵⁷	INCC ⁵⁸
10,06%	5,14%	7,19%

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

De acordo com a Tabela 16, entre 2007 e 2010, em média, os investimentos imobiliários em edifícios de apartamentos na cidade de Campos dos Goytacazes sofreram valorização acima da inflação e acima do Índice Nacional de Construção Civil. Esses dados estão mais detalhados na tabela seguinte.

Ao considerar que uma das questões que nortearam esta pesquisa foi justamente investigar a influência dos edifícios de apartamentos na divisão social da cidade, tabularam-se as valorizações dos empreendimentos por bairros, como mostra a Tabela 17. Para se chegar aos números da mesma, foram computadas as valorizações acumuladas entre 2007 e 2010 (utilizando o cálculo do juro composto) de cada empreendimento no bairro e, posteriormente, calculada a média para cada bairro. Em seguida, calculou-se a diferença entre a valorização imobiliária e a média do IPCA e INCC, subsequencialmente (tabela A - apêndice 1).

Tabela 17: Valorização dos Empreendimentos verticais por Metro Quadrado, Campos dos Goytacazes, 2007-2010

BAIRRO	MÉDIA ANUAL DE VALORIZAÇÃO	VALORIZAÇÃO ANUAL – IPCA ¹	VALORIZAÇÃO ANUAL – INCC ²	ENTRADAS ANALISADAS ³
Alphaville	0,00%	-5,14%	-7,19%	0
Centro	10,66%	5,52%	3,48%	4
IPS	4,17%	-0,97%	-3,02%	1
Jardim Flamboyant II	32,17%	27,03%	24,99%	7
Parque Dom Bosco	14,84%	9,70%	7,65%	4
Parque Rosário	4,84%	-0,30%	-2,35%	1
Parque Santo Amaro	-5,35%	-10,49%	-12,54%	2
Parque São Clemente	8,76%	3,62%	1,57%	1
Parque Tamandaré	11,03%	5,89%	3,84%	3
Parque Avenida Pelinca	11,79%	6,65%	4,61%	2
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	8,08%	2,94%	0,89%	10
Parque São Caetano	15,00%	9,86%	7,81%	1
Média geral	10,06%	4,92%	2,88%	40

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H.

Notas:

(1) Valorização acumulada menos o IPCA acumulado

(2) Valorização acumulada menos o INCC acumulado

(3) Apenas os empreendimentos que possuem os preços na data de lançamento e no mês de dezembro de 2010 puderam ser analisados.

57 <http://www.portalbrasil.net/ipca.htm>

58 <http://www.portalbrasil.net/incc.htm>

Ao elaborar a Tabela 17, com os empreendimentos separados por bairros, notou-se que a dinâmica de preço dos imóveis não é homogênea, varia segundo especificidades como o tipo de empreendimento, sua gestão e sua localização. Embora a média dos preços possa dar a impressão de que todos os investimentos no ramo imobiliário tenham sido lucrativos, a análise mais detalhada demonstra uma realidade diferente. Os motivos para tais números são bem diversos, já que a mercadoria habitação relaciona-se com o mercado de terras, com as intempéries da construção civil, com a renda diferencial e de monopólio, com a intangibilidade do produto moradia. Enfim, o setor imobiliário trabalha com uma mercadoria com valores de troca bem diferenciados das demais.

Alguns edifícios, por exemplo, valorizaram abaixo do IPCA e do INCC, como é o caso do Edifício de apartamentos localizados no bairro IPS, que valorizou 4,17% ao ano, ou seja, menos - 0,97% em relação à inflação e -3,02% em relação ao INCC. Outros empreendimentos tiveram valorização negativa, como ocorreu no Parque Santo Amaro, onde está sendo construído o Fit Vivai.

Esse empreendimento foi lançado em setembro de 2008 e ofereceu unidades de 2 e 3 quartos custando em média R\$ 121.203,05 e R\$ 154.391,73, respectivamente. No entanto, no final de 2010 essas mesmas unidades estavam em venda por R\$ 105.000,00 e R\$ 137.000,00. Os principais motivos da diminuição do preço foram citados pela gerente de venda Cláudia Márcia: rapidamente o empreendimento vendeu um número suficiente de unidades a ponto de a incorporadora suspender as vendas antes do previsto, mas, por questões de gestão, o início das obras atrasou. Com isso, várias pessoas começaram a tentar devolver os apartamentos que tinham sido comprados e outras desistiram das unidades reservadas. Ou seja, a credibilidade do empreendimento foi abalada, e o preço das unidades restantes teve que ser diminuído para voltar a vender como anteriormente.⁵⁹ O que mostra como o setor imobiliário depende da aceitação e confiança por parte do mercado consumidor.

No caso do bairro Jardim Flamboyant II o que precisa ser explicado é a elevada média anual dos sete empreendimentos nele localizados, 32,17%. O responsável por esse número é apenas um empreendimento, o Arboretto. Lançado

⁵⁹ A prática de suspender as vendas é comum entre as empresas do setor. Após conseguir captar o valor necessário para o início do empreendimento, as vendas são suspensas e voltam a ocorrer após um determinado período, com preços mais elevados devido à valorização do empreendimento.

em junho de 2010 com o valor médio de R\$ 1.345,82 m², iniciou suas vendas por R\$ 2.417,27 m² em dezembro do mesmo ano, ou seja, em sete meses o empreendimento valorizou 79,6% (169,07% a.a).

Uma questão importante a ser esclarecida sobre a valorização média dos empreendimentos, calculada entre 2007 e dezembro de 2010, é que a mesma é influenciada pelas vendas das unidades ao longo dos anos. Deve-se levar em consideração que, para calcular essa valorização no lançamento de um empreendimento, são computados os valores de todas as unidades, o que inclui as mais caras e a mais baratas. No entanto, quando os cálculos são refeitos, computam-se apenas as unidades restantes, o que pode gerar uma diminuição no preço médio de venda do empreendimento (caso essas unidades sejam as mais baratas) ou uma elevação desse preço (situação em que as unidades restantes são as mais caras).

No geral, as análises dos dados mostraram a realidade da dinâmica de preço dos edifícios de apartamentos em Campos. Exemplificaram também duas questões importantes relacionadas às construções verticais, quais sejam: as áreas historicamente voltadas para uma população de maior status socioeconômico - o quadrante oeste da cidade e o centro (Figura 19, p.84) – continuam sendo as mais valorizadas; e, entre os bairros localizados fora desse quadrante, o Jardim Flamboyant apresenta a maior média anual de valorização por m².

Como último ponto a respeito da atuação do setor imobiliário na cidade, a pesquisa buscou analisar os segmentos de mercados por ele atendidos. Dizer qual faixa de renda pode comprar um determinado imóvel seria redundante, visto que a população de maior renda tem oportunidade de comprar os apartamentos mais caros e a de menor poder aquisitivo só pode adquirir os imóveis mais baratos. Assim, para a realização da Tabela 18, optou-se por discutir os valores que devem ser pagos às incorporadoras desde a data da compra até a entrega das chaves do imóvel.

A escolha por esse cálculo surgiu das análises das propagandas, das tabelas de preços e das visitas a alguns *stands* de vendas. Essas análises mostraram que, na maioria dos casos, o impedimento para comprar um imóvel está justamente no valor elevado que deve ser pago à incorporadora durante a obra do empreendimento (que costuma chegar a 50% ou 60% do valor total das unidades).

No mercado de financiamento imobiliário algumas propagandas estampam apenas os valores das mensalidades, que muitas vezes são até baixas, e discorrem sobre as vantagens de comprar um imóvel financiado (prestações baixas, valorização do imóvel depois de construído). Porém, quando os corretores são procurados, as formas de pagamento costumam desiludir os compradores de “primeira viagem”. Tabelas de preço de venda dos imóveis (Figura 34) contrapostas aos seus anúncios publicitários (Figura 33) mostram como o mercado de imóveis financiado atua.

UNIDADE	M ²	PREÇO	ATO	TBV 01		dez-09		TBV 01		Opção 1*		Opção 2**		
				60 / 90 Dias	24 Mensais 1º em 05/Abr/2010	3 Semestrais Em 05/Jun/2010	1 PARCELA Em 05/Mar/2012	PARCELA Em 05/Jan/2013	PARCELA Em 05/Jun/2012	360 MENSALIS				
													1º	360º
													em Jul/2012	em Jun/2042
1º ANDAR														
101	71,72	204.300,00	12.258,00	5.107,50	766,13	4.086,00	8.172,00	449,07	146.699,39	1.629,99	407,50			
102	71,72	196.700,00	11.802,00	4.917,50	737,63	3.934,00	7.868,00	432,36	141.242,14	1.569,36	392,34			
103	54,14	147.100,00	8.826,00	3.677,50	551,63	2.942,00	5.884,00	323,34	105.626,43	1.173,63	293,41			
104	52,99	136.900,00	8.214,00	3.422,50	513,38	2.738,00	5.476,00	300,92	98.302,23	1.092,25	273,06			
105	58,65	167.000,00	10.020,00	4.175,00	626,25	3.340,00	6.680,00	367,08	119.915,80	1.332,40	333,10			
106	59,22	156.200,00	9.372,00	3.905,00	585,75	3.124,00	6.248,00	343,34	112.160,76	1.246,23	311,56			

CAPITAL DAS PARCELAS					Opção 1*		Opção 2**	
UNIDADE	CAPITAL DAS 24 Mensais	CAPITAL DAS Semestrais Em 05/Jun/2010	CAPITAL DA PARCELA Em 05/Mar/2012	CAPITAL DA PARCELA Em 05/Jan/2013	CAPITAL DA PARCELA Em 05/Mar/2012	CAPITAL DA PARCELA 360 MENSALIS		
1º ANDAR								
101	18.387,00	12.258,00	8.172,00	408,60	142.601,40	142.601,40		
102	17.703,00	11.802,00	7.868,00	393,40	137.296,60	137.296,60		
103	13.239,00	8.826,00	5.884,00	294,20	102.675,80	102.675,80		
104	12.321,00	8.214,00	5.476,00	273,80	95.556,20	95.556,20		
105	15.030,00	10.020,00	6.680,00	334,00	116.566,00	116.566,00		
106	14.058,00	9.372,00	6.248,00	312,40	109.027,60	109.027,60		

Figura 33: Exemplo de tabela de venda de imóveis verticais financiados.
Fonte: Tabela de vendas, imobiliária H.

Figura 34: Anúncio publicitário destacando o valor das parcelas mensais no caso de financiamento do imóvel.
Fonte: Anúncio publicitário impresso

Ao analisar as formas de financiamento, constata-se que o comprador precisa ter uma renda ou uma quantia em dinheiro compatível não só com os valores das prestações mensais, mas também com as parcelas intermediárias. Além disso, as prestações são reajustadas mensalmente pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Há empreendimentos em que somam-se a esses fatores a exigência de uma renda mínima, como é o caso do empreendimento Fit Vivai, que anunciou parcelas a partir de R\$ 300,00 e exigiu renda mínima que variava entre R\$ 3.400,00 e R\$ 5.400,00.

Com base nessa realidade, formulou-se a Tabela 18, disposta a seguir, para mostrar a renda mínima mensal necessária ao pagamento das prestações de 2279 unidades verticais contidas na tabela A (anexo 4), que está sendo utilizada como amostragem. Para calcular os dados da tabela 16, partiu-se do pressuposto de que o consumidor não irá comprometer mais de 30% de sua renda mensal (limite máximo de endividamento recomendado pelo mercado e imposto pela CEF ao realizar financiamentos). É necessário explicar que, no caso dos cálculos realizados, não foram computados os juros que incidem sobre as prestações mensais e o pagamento à incorporadora seria mensal e fixo, inexistindo entrada, intermediárias e pós-chave. A tabela que originou tais informações está em anexo (apêndice 1-A) e também foi utilizada para a realização das análises seguintes.

Tabela 18: Distribuição dos Apartamentos por Faixa de Renda para Financiamento Total, Campos dos Goytacazes - 2010 ¹

BAIRRO	FAIXA DE RENDA						TOTAL
	de 2700	de 5001	de 7501	de 10000	de 12500	mais de	
	a 5000	a 7500	a 10000	a 12500	a 15000	15000	
Alphaville	0	0	0	0	0	0	0
Centro	0	204	0	65	0	0	269
IPS	0	8	0	0	0	0	8
Jardim Flamboyant II	0	24	32	0	38	10	104
Parque Dom Bosco	0	0	0	62	0	140	202
Parque Rosário	0	0	0	0	60	0	60
Parque Santo Amaro	640	0	0	0	0	0	640
Parque São Clemente	24	0	0	0	0	0	24
Parque Tamandaré	0	0	0	0	0	134	134
Parque Avenida Pelinca	0	0	0	0	0	148	148
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	160	282	0	120	0	128	690
Parque São Caetano	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	824	518	32	247	98	560	2279

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H.

Nota:

(1) Do total de 2.658 apartamentos, apenas 2.279 unidades puderam ser utilizadas por terem informações completas a respeito dos preços atuais e dos valores a serem pagos até a entrega das chaves.

A maior concentração de unidades habitacionais, 824 de um total de 2279 apartamentos, está entre a faixa de renda de R\$ 2.700,00 a R\$ 5.000,00. No entanto, a grande maioria das habitações analisadas está voltada para uma faixa de renda elevada, visto que das 2279 unidades, 937 exigem uma renda mensal acima de R\$ 7.501,00. A análise se torna mais impactante quando se observa os 560

imóveis, do total de 2279 unidades, que exigem uma renda mensal acima de R\$ 15.000,00 para serem comprados. Assim, a Tabela 18 mostra que a porcentagem de unidades voltadas para a população de menor renda é pequena, posto que a renda mínima mensal necessária para se adquirir uma dessas unidades lançadas a partir de 2006 ainda é alta.

No início de 2011, o número de empreendimentos com valor abaixo de R\$ 100.000,00 sendo ofertado na cidade de Campos pelo mercado imobiliário formal era irrisório frente aos que possuem o preço acima desse valor. No caso da amostragem (tabela A - anexo 4), apenas o Allto Residence está nessa faixa, custando R\$ 63.549,36. Na verdade, o mais importante é entender que o valor a ser pago durante a construção é um dos grandes impedimentos para uma parcela considerável da população adquirir um imóvel, tendo como exemplo o próprio Allto Residence que exige uma renda mínima mensal de R\$ R\$ 4.315,1 (nos termos da metodologia adotada pela tabela).

Assim, a análise dos dados leva à conclusão de que os edifícios de apartamentos em Campos são voltados, em sua maioria, para uma população de maior status socioeconômico, exercendo pouca contribuição para a diminuição do déficit habitacional nas faixas de renda de menor poder aquisitivo. A crise da moradia, portanto, se expressa não apenas pela extrema precariedade das condições habitacionais a que é submetida grande parcela da população urbana, mas também, pelas dificuldades de acesso à habitação ofertada pelo mercado formal (RIBEIRO, 1997).

CAPÍTULO 4

A OFERTA DE IMÓVEIS VERTICAIS E A ATUAL DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Durante todo o trabalho buscou-se relacionar a organização do espaço urbano com as formas de produção da moradia, bem como com as forças políticas, econômicas e as práticas - ou modo de vida - sociais. A base para essa escolha está, principalmente, nas teorias de Lefèbvre e Milton Santos, para os quais a sociedade produz e se apropria do seu espaço através das condições e do perfil das técnicas presentes no modo de produção, e o espaço faz a sociedade por meio da localização e distribuição dos seus elementos na superfície terrestre.

A localização e distribuição da moradia em Campos, desde as casas unifamiliares no século XVIII até os edifícios de apartamentos, é um bom exemplo dessa relação dialética entre sociedade e espaço. Diante do *boom* imobiliário pelo qual a cidade vem passando desde 2006/2007, vários questionamentos foram levantados à respeito da interferência dos edifícios de apartamentos na divisão social do espaço urbano de Campos. Para responder a tal questão, foram formuladas algumas tabelas com a localização dos empreendimentos segundo sua tipologia e preço, com base na tabela A (anexo - 4). A análise das informações inicia-se com a dimensão interna dos apartamentos, como mostra a Tabela 19.

Tabela 19: Localização dos Apartamentos por m², Campos dos Goytacazes, 2006-2010

BAIRRO	DIMENSÃO INTERNA (M ²)					
	30 a 70	71 a 100	101 a 150	151 a 200	Maior que 200	
Alphaville	7	0	0	0	0	
Centro	257	68	0	0	0	
IPS	10	0	2	0	0	
Jardim Flamboyant II	0	66	48	0	0	
Parque Dom Bosco	120	62	20	0	0	
Parque Rosário	60	0	0	0	0	
Parque Santo Amaro	640	0	0	0	0	
Parque São Clemente	48	0	0	0	0	
Parque Tamandaré	0	40	74	64	0	
Parque Avenida Pelinca	0	208	84	34	0	
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	420	162	52	48	40	
Parque São Caetano	0	24	0	0	0	
TOTAL	1562	630	280	146	40	2658

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

Com base na Tabela 19 nota-se que os apartamentos entre 30 e 70 m², que são a maioria, estão presentes em várias áreas da cidade, incluindo os bairros com maior status socioeconômico como o Parque Conselheiro Tomaz Coelho. Porém, quando se analisam as unidades com as maiores metragens, elas aparecem apenas nos bairros localizados no quadrante a oeste do centro.

Como esses números são uma média, vale ressaltar que alguns empreendimentos tiveram a média do m² elevada pelo fato de o edifício possuir coberturas. Por exemplo, o edifício Arboretto localizado no Flamboyant II possui apartamentos com uma média de 125,71 m², porém, das suas 28 unidades, 24 apresentam média entre 87,15 m² e 90,15 m². O motivo do aumento da metragem dos imóveis está nas 4 coberturas com média entre 148,25 m² e 164,28 m². Os outros exemplos estão no Edifício Dom Atilano, Ônix Residence (ambos no Flamboyant) e Real Tower (no Parque Conselheiro Tomaz Coelho).

Outro fator de diferenciação da tipologia dos empreendimentos corresponde ao número de quartos por unidade, como mostra a Tabela 20. No geral, o maior número de empreendimentos está oferecendo unidades habitacionais de dois quartos, os quais aparecem em todos os bairros analisados. As disparidades surgem quando se observa que, dos 84 apartamentos com quatro quartos, todos estão localizados nos bairros de maior status socioeconômico (Parque Tamandaré e Parque Conselheiro Tomaz Coelho).

Tabela 20: Localização dos Apartamentos por Número de Quartos, Campos dos Goytacazes, 2006 - 2010

BAIRRO	NÚMERO DE QUARTOS				
	1	2	3	4	
Alphaville	0	7	0	0	
Centro	0	257	68	0	
IPS	2	8	2	0	
Jardim Flamboyant II	0	60	54	0	
Parque Dom Bosco	0	140	62	0	
Parque Rosário	0	60	0	0	
Parque Santo Amaro	0	320	320	0	
Parque São Clemente	24	24	0	0	
Parque Tamandaré	0	40	102	36	
Parque Avenida Pelinca	0	96	230	0	
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	120	300	254	48	
Parque São Caetano	0	24	0	0	
TOTAL	146	1336	1092	84	2658

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H.

Uma terceira característica analisada é o número de suítes por unidades habitacionais, elemento que segundo informações do Sr. Marco Antônio C. Esposel é muito procurado pelas famílias que pretendem comprar um imóvel. A Tabela 21 traz os 2471 apartamentos que possuem esse diferencial, do total de 2.658 unidades contidas na tabela A (anexo 4).

Tabela 21: Localização dos Apartamentos por Número de Suítes, Campos dos Goytacazes, 2006 - 2010

BAIRRO	NÚMERO DE SUÍTES					
	0	0/1	1	2	3	
Alphaville	0	0	0	0	0	
Centro	0	0	325	0	0	
IPS	10	0	2	0	0	
Jardim Flamboyant II	0	0	114	0	0	
Parque Dom Bosco	0	0	82	0	0	
Parque Rosário	0	0	0	0	0	
Parque Santo Amaro	0	320	320	0	0	
Parque São Clemente	48	0	0	0	0	
Parque Tamandaré	0	0	126	52	0	
Parque Avenida Pelinca	0	0	290	0	36	
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	120	240	314	32	16	
Parque São Caetano	0	0	24	0	0	
TOTAL	178	560	1597	84	52	2471

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

Mais uma vez, ao agrupar os bairros que ficam no quadrante oeste da cidade pode-se perceber como os mesmos concentram a maioria dos imóveis com suíte. Ademais, as 136 unidades, do total de 2471 que possuem duas e três suítes, só são encontradas nesses bairros. No geral, a grande maioria entre os 2471 apartamentos analisados, que corresponde a 1597 unidades, apresenta uma suíte. Ou seja, o mercado imobiliário busca atender ao anseio de uma população que procura esse diferencial.

Outro diferencial referente à tipologia dos empreendimentos corresponde às vagas na garagem pertencentes a cada unidade habitacional, como mostra a Tabela 22. Um único empreendimento, localizado no Parque São Clemente, não oferece vaga para todos os moradores. Os 24 apartamentos desse edifício possuem um quarto e são vendidos com a propaganda principal de ser um excelente investimento para aluguel, pois estão sendo construídos próximos a uma grande faculdade da cidade.

Tabela 22: Localização dos Apartamentos por Número de Vagas na Garagem, Campos dos Goytacazes, 2006 - 2010

BAIRRO PELO SETOR CENSITÁRIO	VAGAS						
	0	1	1 e 2	2	2 e 3	3	3 e 4
Alphaville	0	7	0	0	0	0	0
Centro	0	257	0	68	0	0	0
IPS	0	10	0	2	0	0	0
Jardim Flamboyant II	0	50	12	52	0	0	0
Parque Dom Bosco	0	20	120	20	42	0	0
Parque Rosário	0	0	60	0	0	0	0
Parque Santo Amaro	0	320	320	0	0	0	0
Parque São Clemente	24	24	0	0	0	0	0
Parque Tamandaré	0	0	0	90	28	60	0
Parque Avenida Pelinca	0	0	96	194	36	0	0
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	0	582	20	72	16	0	32
Parque São Caetano	0	0	0	24	0	0	0
TOTAL	24	1271	628	524	122	63	32

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

A Tabela mostra que a maioria dos apartamentos oferece uma vaga na garagem. Novamente os bairros do quadrante a oeste do Centro se sobressaíram, pois todos os 217 empreendimentos com 2 e 3 e mais de 3 vagas na garagem estão localizados nessa área.

A Tabela 23 discorre sobre os equipamentos de lazer presentes nos empreendimentos imobiliários, que nos últimos anos transformaram-se em elementos-chave na valorização das habitações verticais. Em relação a Campos, o que pode ser observado é que os investimentos em áreas de lazer são um dos fatores que diferenciam as duas categorias de verticalização analisadas no início desse capítulo. Na categoria 1 estão os prédios que possuem entre três e seis pavimentos-tipo e investem pouco em áreas de lazer. Já a categoria 2 abarca os edifícios de apartamentos com mais de seis pavimentos-tipo e que investem significativamente em equipamentos de lazer.

A análise da Tabela 23 torna evidente a concentração espacial diferenciada dos empreendimentos que mais investem em equipamentos de lazer, os quais, mais uma vez, em sua maioria também se localizam nos bairros do quadrante oeste da cidade. O que coincide com a tipologia e localização das duas categorias de verticalização. Nota-se, por exemplo, que nos bairros Parque Rosário, IPS, Parque São Clemente e Parque São Caetano, as unidades habitacionais apresentam apenas dois equipamentos de lazer.

Tabela 23: Localização dos Apartamentos por Instalações de Equipamentos de Lazer, Campos dos Goytacazes, 2006 - 2010

BAIRRO	Unidades lançadas	Piscina	Sauna	Salão festas	Play	Ginástica	
Alphaville	7	0	0	0	0	0	
Centro	325	269	269	325	269	325	
IPS	12	2	0	12	0	0	
Jardim Flamboyant II	114	48	48	84	28	28	
Parque Dom Bosco	202	162	202	202	202	202	
Parque Rosário	60	0	0	60	60	0	
Parque Santo Amaro	640	640	640	640	640	640	
Parque São Clemente	48	0	48	0	48	0	
Parque Tamandaré	178	178	178	178	178	178	
Parque Avenida Pelinca	326	326	326	292	180	326	
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	722	682	702	682	482	686	
Parque São Caetano	24	24	0	0	0	24	
TOTAL	2658	2331	2413	2475	2087	2409	11715

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

No atual momento de verticalização, os edifícios de apartamentos em Campos, assim como nas demais cidades brasileiras, valorizam cada vez mais a área externa do edifício, enquanto o interior dos apartamentos vai tendo sua metragem reduzida. Existem as exceções, como os apartamentos de luxo ofertados e localizados na região da Pelinca – que ao mesmo tempo investem em equipamentos coletivos e em apartamentos de grandes metragens para aumentar sua valorização, dadas as exigências de um público específico (imagem C - anexo 3).

Mas, na maioria das vezes, o que se observa é a exaltação da área de lazer em relação ao espaço da moradia. Como estratégia de mercado, os condomínios que apresentam apartamentos com pequena metragem, precisam investir na área de lazer para atrair cada vez mais clientes. A imagem C (anexo 3) exemplifica melhor essa tendência que, como visto, surgiu no Brasil na década de 70 como maneira de compensar a diminuição da área total dos apartamentos.

LEGENDA EQUIPAMENTOS

- 1 - PORTARIA E ESPERA
- 2 - ACESSO DE PEDRESTE COM PULMÃO DE SEGURANÇA
- 3 - ACESSO DE VEÍCULOS
- 4 - HALL SOCIAL
- 5 - CHURRASQUEIRA COM FORNO DE PIZZA
- 6 - ÁREA PARA JOGOS
- 7 - APOIO ÁREA PARA JOGOS COM ARQUIBANCADA
- 8 - SPIRIBOL
- 9 - PLAYGROUND TEMÁTICO COM MOTIVOS INDÍGENAS
- 10 - APOIO PARA MÃES E BABÁS COM ESTAR SOB PERGOLADO
- 11 - SOLARIUM EM DECK DE MADEIRA
- 12 - PISCINA ADULTO
- 13 - PISCINA INFANTIL
- 14 - DECK MOLHADO
- 15 - CAMINHADA COM EQUIP. DE GINÁSTICA
- 16 - ESTAR SOMBREADO POR ÁRVORE
- 17 - ÁREA DE JOGOS GRAMADA
- 18 - LAN HOUSE
- 19 - JOGOS INFANTIL
- 20 - BRINQUEDOTECA
- 21 - SALÃO DE FESTAS INFANTIL
- 22 - FITNESS
- 23 - JOGOS ADULTO
- 24 - SALÃO DE FESTAS GOURMET



Figura 35: Exaltação da área de lazer nos lançamentos imobiliários.¹

Fonte: Anúncios publicitários.

Nota:

(1) Edifício Fit Vivai, lançado em setembro 2008 pela Incorporadora Gafisa, empresa de atuação nacional, com unidades de 2 e 3 quartos. As primeiras com média de 51,81m² e média de R\$ 2.026 o m². As segundas com média 64,99 m² e média de R\$ 2.026 o m². Valores tabelados em dezembro de 2010

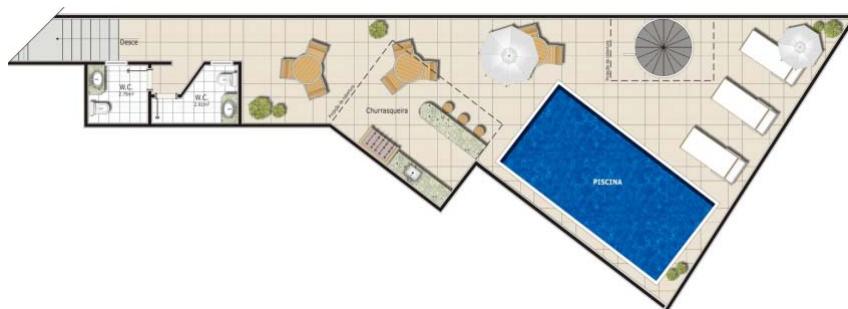


Figura 36: Investimento dos empreendimentos verticais em área de lazer.¹

Fonte: Anúncios publicitários.

Nota:

(1) Edifício Dubai Residence, lançado em fevereiro de 2010, com unidades de 2 quartos. Com média de 75,79 m², custava R\$ 3.200,39 o m² em dezembro de 2010. Com padrão simples, não deixa de investir em equipamentos de lazer.

Todas essas características listadas nas tabelas anteriores acabam por interferir no valor do imóvel, mas, ainda existe o fator da localização que é determinante no preço final da casa-mercadoria. Ou seja, empreendimentos com tipologias semelhantes localizados em áreas distintas possuem valores diferenciados. Pensando em como o valor dos imóveis influencia na obtenção da casa própria e na divisão social do espaço, foram realizadas algumas considerações

a respeito dos preços dos apartamentos, estabelecidos pelo mercado imobiliário em Campos.

A Tabela 24 mostra a relação de localização e preço das unidades pesquisadas. Do total de 2.658 apartamentos a tabela pôde analisar apenas 2.614, pelo fato de algumas unidades não citarem o preço atual por já terem sido vendidas: 4 unidades no bairro IPS; 24 unidades de dois quartos no Parque São Clemente; 16 unidades de dois quartos no Parque Tamandaré.

Tabela 24 - Localização dos Apartamentos por Preço Atual, Campos dos Goytacazes, 2010

BAIRRO	FAIXA MÉDIA DE PREÇOS (x R\$ 1.000,00)										TOTAL
	50	101	151	201	251	301	400	500	600	700	
Alphaville	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Centro	0	0	0	121	136	68	0	0	0	0	325
IPS	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Jardim Flamboyant II	0	0	42	44	0	28	0	0	0	0	114
Parque Dom Bosco	0	0	0	140	0	62	0	0	0	0	202
Parque Rosário	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	60
Parque Santo Amaro	0	640	0	0	0	0	0	0	0	0	640
Parque São Clemente	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Parque Tamandaré	0	0	0	0	24	24	50	0	28	36	162
Parque Avenida Pelinca	0	0	0	0	96	112	84	0	34	0	326
Parque Cons. Tomaz Coelho	0	120	220	242	0	92	0	16	32	0	722
Parque São Caetano	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	24
TOTAL	24	775	322	571	256	386	134	16	94	36	2614

Fonte: Dados cedidos pela imobiliária H

De acordo com a Tabela 24, apenas um empreendimento possui valores abaixo de R\$100.000,00 e corresponde ao Allto Residence e suas 24 unidades. O maior número de imóveis está na segunda faixa de preço e tem como maior representante o edifício Fit Vivai, que com quatro torres é responsável por 640 unidades, do total de 775 apartamentos na faixa de preço médio entre R\$ 101 mil e R\$ 150 mil reais. Empreendimento realizado pela Incorporadora Gafisa, de âmbito nacional, o Fit Vivai representa as novas estratégias de grandes incorporadoras, que passaram a diversificar seus portfólios de negócios nos vetores região geográfica e segmento de mercado. Segundo a empresa, o conceito Fit se baseia em “Projetos Padronizados, que permitem obter ganho em escala, aumento da produtividade e redução de custo!”

Novamente as unidades localizadas nos bairros a oeste do centro se sobressaíram, haja vista que os apartamentos com valores acima de R\$ 400.000,00 estão todos localizados nessa área. Entre todos estes, o empreendimento mais caro é o Lumière, com 36 unidades, que na data de lançamento custava em média R\$ 638.000,00 e em dezembro de 2010 as 12 unidades restantes estavam sendo vendidas pela faixa de R\$ 791.933,34. Entre os bairros que não estão no tão citado quadrante oeste da cidade, a tabela mostra que o Flamboyant apresenta as unidades com maior valor, afinal, a média dos preços dos seus apartamentos está entre R\$151 mil e 301 mil reais.

Vale abrir um parêntese para trazer a opinião de pessoas que não estão envolvidas no setor imobiliário a respeito dessa elevação do preço⁶⁰. Para parte delas, Campos é uma cidade que não apresenta amenidades (leia-se, por exemplo, orla marítima, vista para montanhas, grandes monumentos, proximidade dos grandes centros) que justifiquem o preço elevado, como das 146 unidades acima de R\$ 500.000,00. Porém, não se pode negligenciar que o setor imobiliário explora as vantagens locacionais historicamente construídas em cada cidade, que, no caso de Campos dos Goytacazes, estão estreitamente relacionadas à infraestrutura urbana e de comércio e ao sistema de significados sociais que normalmente estão ligados ao status social do lugar.

Além disso, é importante reforçar que algumas características intrínsecas à mercadoria habitação tornam sua análise mais complexa que outras mercadorias, e por vezes justifica o preço elevado: relaciona-se com valores atuais e futuros; possui localização fixa e um valor de uso não-reprodutíveis⁶¹, o que ocasiona um preço de monopólio; está ligada às características de construtibilidade do terreno, o que confere à habitação uma renda diferencial; e a situação de concorrência é pequena, por sua construção ser descontínua no tempo e no espaço (HARVEY, 1980; RIBEIRO, 1997).

Relacionando os valores presentes na tabela 24, que contém o preço atual e a localização dos empreendimentos por bairro, é possível concluir que o setor imobiliário formal cria um muro imaginário, e quase intransponível, para muitas famílias que não apresentam condições de arcar com os preços balizados pelo jogo

⁶⁰ Essas opiniões foram acrescentadas à pesquisa através de conversas informais.

⁶¹ Todas as unidades de um edifício de apartamentos podem ter, por exemplo, a mesma metragem, mas possuem preços diferenciados quanto ao andar (os localizados nos primeiros são mais baratos), a posição em relação ao sol, por ser frentes ou fundos, etc.

do mercado (o que inclui a especulação imobiliária e fundiária). Ademais, proporciona, com a localização dos diferentes empreendimentos verticais, uma nítida divisão social do espaço urbano.

De maneira geral, a moradia entendida enquanto mercadoria abre um leque de discussões sobre os mecanismos de mercado e como os mesmos influenciam na obtenção da habitação formal. Além de interferir na oferta de moradia, o setor imobiliário acaba por influenciar na organização sócio-espacial das cidades. Castells (2000) já havia chamado a atenção para a relação entre localização da habitação e diferenciação social, dizendo que a forma da distribuição espacial da mesma acaba por produzir a diferenciação social do próprio espaço.

Assim, importa compreender que as problemáticas relacionadas à habitação devem ser relacionadas a um conceito mais amplo de políticas públicas, que extrapola a dimensão de construção e doação de casas populares para as famílias de menor renda. Nesse sentido, é necessário que algumas questões sejam levadas em consideração, quais sejam: que a moradia é vista como uma mercadoria, e como tal, está sujeita aos mecanismos do mercado. Por isso, pesquisas que analisam não apenas as ações do Estado, mas também partem do prisma dos mercados imobiliário e de terras são importantes para elucidar a questão do acesso à moradia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A organização interna das cidades, salvo as diferenças de escala, revela problemáticas semelhantes, cuja análise sistêmica permite verificar que os fatores econômicos, políticos e sociais se causam mutuamente. No decorrer do trabalho, as questões habitacionais se apresentaram como um bom exemplo de tal afirmação, visto que o acesso à moradia formal está diretamente relacionado ao mercado imobiliário, às políticas sociais e à demanda final, a qual não tem um papel passivo nas escolhas das localizações dos investimentos imobiliários na cidade.

Ao longo do processo de urbanização da cidade de Campos dos Goytacazes as habitações unifamiliares foram responsáveis pelo início do processo de diferenciação residencial, e, como consequência, contribuíram para a consolidação do padrão de segregação socioespacial centro x periferia. Esse processo se tornou mais complexo a partir da década de 80, período em que começaram a surgir os condomínios fechados nas periferias, os loteamentos irregulares se intensificaram em áreas próximas ao centro e o processo de verticalização se consolidou. Na verdade, a linha de trabalho seguida defende que a segregação nunca impediu a presença ou o crescimento de grupos de diferentes status socioeconômico no mesmo espaço.

Em relação ao fenômeno da verticalização, constatou-se que foi a partir dos anos de 2006/2007 que o mesmo se intensificou no espaço urbano campista. Enquanto nova forma de produção capitalista, os edifícios de apartamentos interferem no espaço urbano de Campos de maneira bem distinta das residências unifamiliares. A partir dessa realidade, procurou-se investigar até que ponto a localização das recentes moradias verticais, de acordo com o grupo de status sócio-econômico, está reforçando a segregação urbana ou está mudando a divisão social da cidade.

De forma geral, através das análises da tipologia e do preço de uma amostra de 36 empreendimentos verticais, lançados em Campos a partir de 2006, pôde-se concluir que a produção de edifícios de apartamentos, devido a sua localização e preço, está reforçando a divisão social e a diferenciação do espaço. Esta divisão e diferenciação, herdada desde o período colonial, está baseada no padrão centro x periferia, no qual a área central e alguns bairros a oeste do centro (leia-se Parque

Dom Bosco, Parque Tamandaré, Parque Avenida Pelinca, Parque Jardim Maria de Queiroz e Parque Conselheiro Tomaz Coelho) sempre foram considerados os espaços nobres da cidade.⁶²

Isso significa que a verticalização do espaço urbano campista enfrenta o movimento de elitização do mercado, com a concentração de edifícios nas áreas nobres, que continuamente foram privilegiadas pelas intervenções do poder público e valorizadas pela iniciativa privada, que mantém grande parte dos investimentos em serviços localizados nessas áreas. É o movimento cíclico de produção - valorização - apropriação do solo urbano perpetuando-se.

A localização dos edifícios de apartamentos em Campos expôs que a verticalização da cidade não é simplesmente uma consequência da escassez do solo, visto que o setor imobiliário poderia investir em apartamentos de alto padrão nas áreas periféricas, assim como é feito com os condomínios horizontais para a população de maior poder aquisitivo. O adensamento da verticalização no bairro Avenida Pelinca e seu entorno e nos bairros Jardim Flamboyant é principalmente consequência da atuação do mercado imobiliário, que escolhe investir baseado nos anseios do consumidor e em seu poder de compra para consumir não apenas a moradia concreta, mas todos os signos nela incorporados: o signo da segurança, da felicidade, da satisfação, dos status social, da praticidade, da modernidade, como exemplificado pelas propagandas analisadas.

Assim, nas áreas periféricas, habitadas predominantemente pela população de menor status socioeconômico, estão localizados os edifícios com uma tipologia caracterizada por serem vários blocos com poucos pavimentos-tipos (o que permite a falta de elevador), pouco ou nenhum equipamento de lazer, arquitetura, materiais e acabamentos padronizados e simples, preços mais acessíveis. Em contrapartida, as áreas consideradas nobres recebem os empreendimentos mais verticalizados, com áreas de lazer cada vez mais equipadas, preços elevados, arquitetura imponente, materiais e acabamentos sofisticados e um apelo à aura de superioridade e modernidade que ideologicamente é apresentado pela propaganda como sendo característico dos edifícios.

⁶² Os estudos sobre o padrão de segregação centro x periferia tiveram como base os trabalhos de Faria (2005).

Tal realidade demonstra que a utilidade da moradia enquanto mercadoria e seu preço final são determinados tanto pelas suas características de construção, quanto pela sua localização no espaço construído.

Outra questão investigada durante a pesquisa referiu-se ao acesso da população de menor renda às unidades verticais lançadas em Campos durante o período de 2007 a 2010. É visível o empenho do governo federal em criar as condições institucionais para viabilizar uma nova política habitacional no país, a partir da criação do ministério das Cidades. Os números evidenciados pelo estudo comprovam que, nos últimos anos, o mercado imobiliário brasileiro vivenciou uma verdadeira revolução que elevou a produção de habitação pelo mercado imobiliário formal.

Segundo a Caixa Econômica Federal, o momento favorável do setor imobiliário brasileiro repercutiu positivamente na produção da moradia formal em Campos dos Goytacazes, principalmente devido ao programa federal Minha Casa Minha Vida. Contudo, como mostrado pelos dados disponibilizados pela CEF, a maior parte dos financiamentos habitacionais foram voltados para a construção de residências multifamiliares à população que ganha na média de 5 salários mínimos.

Ademais, a pesquisa demonstrou que esses números ainda são irrisórios frente ao déficit habitacional do município, que em fevereiro de 2010 era de 11.822 moradias, conforme dados do IBGE. É necessário que a política habitacional brasileira tenha maior impacto na produção da moradia formal para as famílias de menor renda. O fato de não haver nenhuma moradia ofertada pelo programa MCMV na modalidade de 0 a 3 salários mínimos, reforçou essa necessidade. E mais, demonstrou a importância do apoio do poder público municipal, visto que para essa modalidade as construtoras podem apresentar projetos às superintendências regionais da CAIXA em parceria com os municípios que têm a liberdade de oferecer uma contrapartida financeira, Infraestrutura para o empreendimento, terreno e desoneração fiscal.

De certo, é inegável a relevância do crescimento da oferta de moradia - tanto vertical quanto horizontal - para a população de menor renda. Porém, no que diz respeito aos edifícios de apartamentos, as análises dos 36 empreendimentos demonstraram que a maior parte da oferta de unidades verticais ainda exclui a população de menor renda do mercado imobiliário formal. Tomando apenas uma

tabela como exemplo, entre as que foram elaboradas na dissertação, das 2658 unidades analisadas apenas 24 apresentam uma faixa média de preço atual entre R\$ 50 e R\$ 100 mil reais. Todas as outras unidades apresentaram valores acima de R\$ 100.000,00, como foi o caso das 775 unidades que estão entre a faixa média de R\$ 101 a R\$ 150 mil reais; e das 1149 unidades que correspondem à faixa média de preço entre R\$ 151 e R\$ 300 mil reais. Além disso, mesmo as unidades de menor valor, não estão acessíveis a grande parte da população devido às formas de pagamentos praticadas pelo mercado.

Vale ressaltar que a dinâmica de preço elevado presente em Campos é parte da mesma lógica do mercado imobiliário nacional: embora a oferta da mercadoria-habitação tenha aumentado consideravelmente, as políticas habitacionais buscaram propiciar condições de compra a uma maior parcela da população, o que elevou a demanda em ritmo mais elevado do que a oferta, contribuindo para o aumento dos preços.

Todas essas informações vão ao encontro da afirmação de Ribeiro (2007: 334) para quem “a restrição ao amplo acesso ao mercado habitacional não é ocasionada pela quantidade reduzida de unidades lançadas, mas pelo preço regulador do mercado”. Preço esse que, junto com a especulação fundiária e com a atuação do Estado, interferem diretamente na divisão social do espaço urbano.

Diante de toda a discussão teórica e as análises da realidade da produção e apropriação do espaço urbano campista, nota-se como as ações do setor imobiliário (sem se esquecer do mercado fundiário) e do Estado devem ser consideradas pelas políticas públicas de habitação ao que se refere à produção e oferta da moradia. Isso leva ao entendimento sobre a necessidade de se aprofundar os estudos referentes à dinâmica do setor imobiliário na cidade, como já vem sendo feito em várias capitais e algumas cidades de porte médio, através de instituições privadas e públicas.

As políticas públicas de habitação devem sempre estar atentas aos aspectos não apenas econômicos, mas também simbólicos e sociais presentes no processo de verticalização e intrínsecas ao planejamento urbano, à diferenciação residencial, à divisão econômica e social do espaço, às mudanças na paisagem, e mesmo à resignificação do conceito de morar e suas novas formas de sociabilidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRANCHES, Sérgio Henrique. *Política social e combate à pobreza: a teoria da prática*. 4. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1998.

ABREU, Maurício de Almeida. *Pensando a cidade no Brasil do passado*. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato. *Brasil: Questões atuais da reorganização do território*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996.

ABREU, Maurício de Almeida. *A evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Iplanrio, 1997.

ALVARENGA, Felipe Medeiros. *Estudo sobre os impactos da concentração de recursos na área do “quadrado mágico” em Campos dos Goytacazes - RJ*. 2011. Monografia (conclusão de curso) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Curso de Ciências Sociais, Campos dos Goytacazes.

APPADURAI, Arjun. *A vida social das coisas: Mercadorias sob uma perspectiva cultural*. Rio de Janeiro: EDUFF, 2008.

ARRETCHE, Marta. *Estado federativo e políticas sociais: Determinantes da descentralização*. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

AZEVEDO, Sérgio De; ARAÚJO, Maria Bernadete. *A questão do “déficit habitacional” nas favelas: os pressupostos metodológicos e suas implicações políticas*. In: ROSA, Júnia Santa (Org.). *Política habitacional e a integração urbana de assentamentos precários: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos*. 2. ed. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades, Governo Federal, 2008.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: FAPESP, 1998.

_____. *Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula*. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, n.1, 2008. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/sumario_01.html> Acesso em: 16 agosto 2010.

BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.

BURGESS, Ernest W. *O crescimento da cidade: introdução a um projeto de pesquisa*. In: PIERSON, Donald (Org.). *Estudos de ecologia humana: leituras de Sociologia e Antropologia Social*. 2. ed. Tomo I. São Paulo: Livraria Martins Editora, 1970.

CALDEIRA, T. P. do R. *Cidades de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

CAMPOS DOS GOYTACAZES. Lei n. 7.974, de 31 de março de 2008. Dispõe sobre o uso e ocupação do Solo Urbano segundo revisão do Plano Diretor de Campos Dos Goytacazes / RJ.

CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. *Espaço: um conceito-chave da Geografia*. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; Corrêa, Roberto Lobato. *Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995a.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995b.

_____. *Análise de áreas sociais: uma avaliação e questões*, Departamento de Geografia. UFRJ, circulação limitada, jun. 2004.

ENGELS, Friedrich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. São Paulo: Global, 1985.

FARIA, Teresa P. *Arquitetura residencial urbana em Campos dos Goytacazes: Transformações ao longo do século XIX e início do século XX*. 1992. Monografia (conclusão de curso) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Curso de especialização em História da Arte e da Arquitetura no Brasil, Rio de Janeiro.

_____. *As reformas urbanas de Campos e suas contradições. O plano de 1944: uma nova ordem social e urbana*. CD-ROM dos Anais do 6º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Natal - RN. 2000.

_____. *Projeto urbanístico e a configuração sócio-espacial da cidade de Campos dos Goytacazes*. Anpur, 2001.

_____. *Gênese da rede urbana da Região Norte e Noroeste Fluminense à luz do relatório engenheiro Henrique Luiz Niemayer Bellegarde*. X Encontro Nacional da Anpur, 2003.

_____. *O processo de verticalização de Campos do Goytacazes*, IV Encontro Regional da ANPUHES, 2004.

FREITAG, Bárbara. *Teorias da cidade*. São Paulo: Papyrus, 2006.

GALESI, René; CAMPOS NETO, Candido Malta. *Modernismo e urbanidade: os pioneiros da moradia vertical em São Paulo*. Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br>>. Acesso em: 20 dezembro 2010.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

IPEA. *Boletim de políticas sociais: Acompanhamento e análise*. nº. 14, 2007.

JULKOVSKI, Marcos Antônio. *Política Habitacional Brasileira: trajetória de uma política de exclusão*. Disponível em: < <http://br.monografias.com/trabalhos3/politica-habitacional-brasileira-exclusao/politica-habitacional-brasileira-exclusao.shtml>>. Acesso em: 17 agosto 2010.

LAGO, Luciana Corrêa do. *Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempos de crise*. Rio de Janeiro: Renavan, 2000.

LEFÈBVRE, Henry. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP e A editora, 1999.

_____. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. *A revolução urbana*. 3. ed. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LEMO, Carlos Alberto Cerqueira. *Transformações do espaço habitacional ocorridos na arquitetura brasileira do século XIX*. Anais do museu paulista, 1993. Nova Série. n. 1. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/anaismp/v1n1/a09v1n1.pdf> Acesso em: 23 dezembro 2010.

LOJKINE, J. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. 3. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2008.

MARX, Karl. *O capital. Crítica da economia política*. São Paulo: Nova Cultural, 1996. Livro primeiro: o processo de produção do capital. Volume VI. Tomo 1 (Prefácios e Capítulos I a XII).

MASSEY, Dorey. *Pelo espaço: uma nova política da espacialidade*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009.

MELO, Marcus André B. C. de. *Anatomia do fracasso: intermediação de interesses e a reforma das políticas sociais na Nova República*. Revista DADOS, Rio de Janeiro, v. 36, n 2, p. 119-163, 1993.

MIELE, S. A. de. F. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008. Disponível em: <www.ffiich.usp.br/dg/gesp/baixar/livro_savio.pdf>. Acesso em: 08 setembro 2010.

MONTARDO, Sandra Portella. *De Simmel a Wolton: técnica e comunicação na modernidade*, 2005. Disponível em: <<http://www.bocc.ubi.pt/pag/montardo-sandra-simmel-wolton.pdf>>. Acesso em: 07 dezembro 2010.

PARK, Robert Ezra. *A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano*. In: O fenômeno urbano. 4. ed. 1979.

_____. *Ecologia humana*. In: Pierson D, organizador. *Estudos de ecologia humana: leituras de sociologia e antropologia social*. São Paulo: Martins Fontes; 1948.

POHLMANN, Maria Alice Ribeiro de Oliveira. *O Discurso higienista na construção da cidade moderna: o papel da revista "A Aurora - Letras - Artes - Ciencia"*. 2003. Dissertação (Mestrado) em Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes.

PRÉTECEILLE, Edmond. *A construção social da segregação urbana: convergências e divergências*. Espaço e Debates: Revista de estudos regionais e urbanos. Segregações urbanas, São Paulo, n. 45, 2004.

QUINTO, Luiz de Penedo; BARROS, Carlos Eduardo de. *Impactos macroeconômicos do capital imobiliário no Brasil e suas repercussões em uma cidade de porte médio: Campos dos Goytacazes*. VII Seminário internacional da LARES, 2008.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; LAGO, L. *Reestruturação nas Grandes Cidades Brasileiras: o modelo centro/periferia em questão*, 1994. Disponível em: <www.observatoriodasmetropoles.net>. Acesso em: 13 agosto 2010.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira: Fase, 1997.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: FAPERJ, 1997.

SANTOS, Wanderley Guilherme dos. *Cidadania e justiça: a política social na ordem brasileira*. Rio de Janeiro: Campus, 1979.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. São Paulo: Nobel, 1987.

_____. *A natureza do espaço: técnica e tempo/razão e emoção*. 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

_____. *Por uma geografia nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica*. 6. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008^a.

_____. *Da totalidade ao lugar*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008b.

_____. *Metamorfose do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia*. 6. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008c.

_____. *A urbanização brasileira*. 5. ed. Editora da Universidade de São Paulo: São Paulo, 2009.

SEVCENKO, Nicolau. Introdução: O prelúdio republicano, astúcias da ordem e ilusões do progresso. In SEVCENKO, Nicolau (Org.): *História da Vida Privada no Brasil*, Vol. 3. São Paulo, Cia das Letras, 1998.

SILVA, Roberto Cezar R. S. da; CARVALHO, Ailton Mota de. *Formação econômica da região norte fluminense*. In: PESSANHA, Roberto Moraes; SILVA NETO, Romeu

e (Orgs). *Economia e desenvolvimento do norte fluminense: da casa-de-açúcar aos royalties de petróleo*. Campos dos Goytacazes: Wtc editora, 2004.

SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. 2. ed. Bertrand Brasil: Rio de Janeiro, 2005.

_____. *A prisão e a ágora: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

_____. *A B C do desenvolvimento urbano*. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

SOUZA, Maria Adélia A. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Lucitec, 1994.

SOUZA, Gláucia Prado de. *O desenvolvimento do programa Habitar Brasil no conjunto residencial Homero Linhares: Uma análise da participação social e da qualidade de vida*. 2008. Dissertação (mestrado) em Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes.

SOMEKH, N. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

TERRA, Denise Cunha Tavares. *Uma leitura espacial da apropriação desigual das rendas petrolíferas em Campos dos Goytacazes*. 2007. Tese (Doutorado) em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

VAZ, Lílian Fessler. *Modernidade e moradia: habitação coletiva no rio de janeiro nos séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002.

VILLA, Simone Barbosa. *O mercado imobiliário em Ribeirão Preto: produção de apartamentos no início do século 21 sob a ótica paulistana*. VII Seminário Internacional da LARES, 2008.

VILLAÇA, Flávio. *O espaço intra-urbano*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VOLOCHKO, D. *A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008. Disponível em: < http://www.fflch.usp.br/dg/gesp/baixar/livro_danilo.pdf >. Acesso em: 18 junho 2010.

XAVIER, D. *Políticas de lazer e segregação sócio-espacial: O caso de Campos dos Goytacazes*. 2004. Dissertação (Mestrado) em Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes.

WEBER, Max. *Conceito e categorias da cidade*. In: *O fenômeno urbano*. 4. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.

WIRTH, Louis. *O urbanismo como modo de vida*. In: O fenômeno urbano. 4. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.

SÍTIOS CONSULTADOS

ADEMI - Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário. Disponível em: <<http://ademi.webtexto.com.br/index.php3>>

Cartilha Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/cartilha_minha_casa_minha_vida.pdf>. Acesso em: 06 julho 2010.

CERQUEIRA, Sofia. Com uma valorização de até 380% nos últimos cinco anos, os imóveis das áreas nobres do Rio já se equiparam aos de Nova York, Paris e Tóquio. E não há nenhum sinal de que ficarão mais baratos nos próximos anos. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=7792:veja-parte-1-precos-nas-alturas&catid=159:clipping&Itemid=75>. Acesso em: 01 abr 11

Programa Minha Casa Minha Vida. Medida provisória nº 514, de 2010. destaques. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/images/stories/Arquivos/SNH/ArquivosPDF/MedidaProvisoria/MedidaAlteracoesDestaques.pdf>>. Acesso em: 15 maio 2011.

Revista Istoé. Por que você ainda vai comprar uma nova casa. Nº Edição: 2114, 14.Mai.10 Disponível em: <http://www.istoe.com.br/reportagens/73156_por+que+voce+ainda+vai+comprar+uma+nova+casa+parte+1>. Acesso em: 07 julho 2010.

ROLNIK, Raquel, 2009a. Estamos perdendo a chance de mudar o paradigma da política habitacional Disponível em: <<http://mercadoetico.terra.com.br/arquivo/estamos-perdendo-a-chance-de-mudar-o-paradigma-da-politica-habitacional>>. Acesso em: 10 setembro 2010

ROLNIK, Raquel, 2009b. Só crédito não resolve a habitação. Revista Istoé Independente. 18 mar 2009. Entrevista concedida a João Leos. Nº Edição: 2053 Março 2009.

ROLNIK, Raquel, 2011. Aumento do teto do financiamento do Minha Casa, Minha Vida: evidência preocupante da explosão dos preços dos imóveis. Disponível em: <http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/02/03/aumento-do-teto-do-financiamento-do-minha-casa-minha-vida-evidencia-preocupante-da-explosao-dos-precos-dos-imoveis-no-brasil/>> Acesso em: 10 março 2011

Secretaria de Comunicação Social da Presidência da República. Minha Casa, Minha Vida supera meta e contrata mais de 1 milhão de moradias. Disponível em: <http://www.secom.gov.br/sobre-a-secom/nucleo-de-comunicacao-publica/c-opyofem-questao-1/edicoes-anteriores/fevereiro-2011/boletim-1223-14.02/min-ha-casa-minha-vida-supera-meta-e-contrata-mais-de-1-milhao-de-moradias>. Acesso em: 15 março 2011.

ANEXOS

ANEXO 1 – FOTOS DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

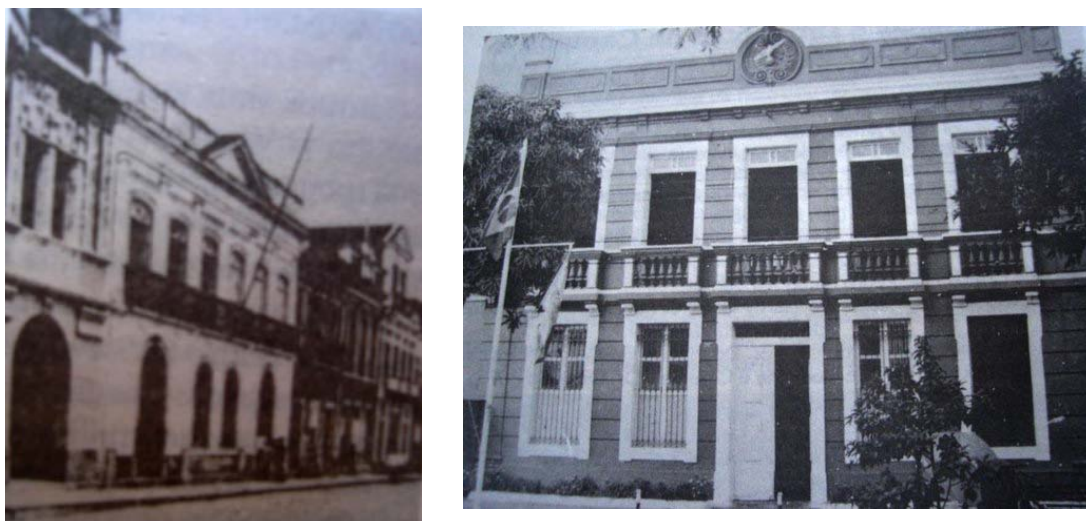
ANEXO 1-A. Praça São Salvador – ponto de centralidade.



Fonte: WWW.museuvirtualcampos-rj.blogspot.com/.

A primeira foto destaca os sobrados localizados no entorno da praça no início do século XX. A segunda foto foi tirada entre as décadas de 1940/50.

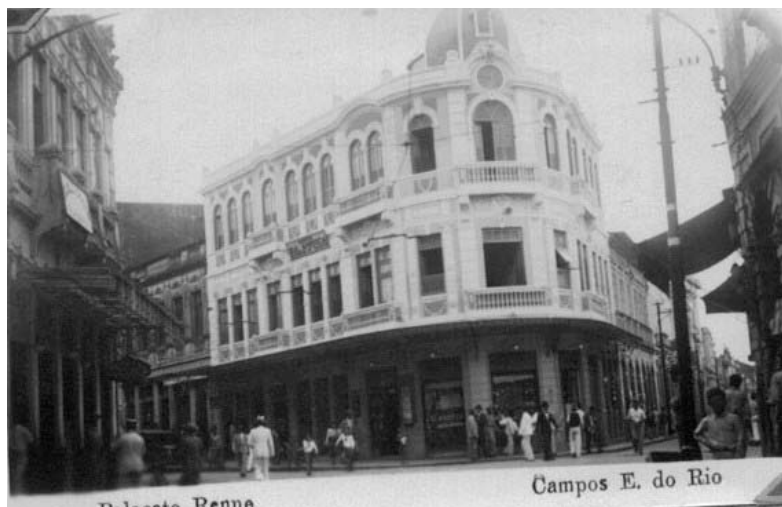
ANEXO 1-B. Foto do início do século XX, com os típicos sobrados coloniais.



Fonte: WWW.museuvirtualcampos-rj.blogspot.com/.

A foto à esquerda corresponde ao Palacete do Barão de Araruama, localizado na Praça São Salvador. A foto à direita diz respeito ao Solar dos Barões de Muriaé, construído em 1840 na Avenida 15 de Novembro e transformado na sede do Corpo de Bombeiros em 1965.

ANEXO 1-C. Primeiros edifícios da cidade de Campos dos Goytacazes.



Fonte: WWW.museuvirtualcampos-rj.blogspot.com/.

Prédio onde se localizava a Joalheria Renne. A construção localizada em frente ao Boulevard era chamada de palacete na época e possuía até elevador. Hoje seu interior encontra-se bastante deteriorado.

ANEXO 1-D. Edifícios da década de 40 da cidade de Campos dos Goytacazes.



Fonte: Arquivo de Teresa J. Peixoto Faria.



Fonte: Arquivo pessoal.

A primeira foto mostra a antiga sede dos Correios e Telégrafos, localizado na praça São Salvador. A foto à direita, no mesmo local da anterior, exemplifica o atual prédio onde os correios funcionam, fundado em 18/09/1948.

ANEXO 1-E. Fotos dos edifícios de apartamentos a partir da década de 1960.⁶³

Ed. José do Patrocínio



Bairro: Centro
Pavimentos: 8
Tipo: Residencial
Fundação: 1961

Ed. Pioneiro



Bairro: Centro
Pavimentos: 12
Tipo: Comercial
Fundação: 1962

Ed.Eng. Jofre Maia



Bairro: Centro
Pavimentos: 12
Tipo: Comercial
Fundação: 1962

Ed. Brasiluso



Bairro: Centro
Pavimentos: 8
Tipo: Comercial e
Residencial (1 qt)
1 assembléia: 1966

Ed. Cidade de Campos



Bairro: Centro
Pavimentos: 12
Tipo: Comercial e
Residencial
Fundação: 1976

⁶³ Fonte: Arquivo pessoal

Ed. Ninho das Águias



Bairro: Centro
Pavimentos: 17
Tipo: Comercial
1 assembléia: 1983

Condomínio Barão da Lagoa Dourada



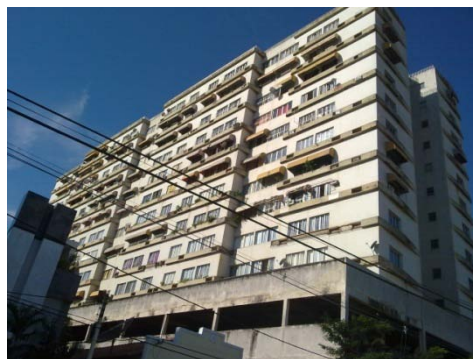
Bairro: Avenida Pelinca
Pavimentos: 14
Blocos: 08
Tipo: Residencial
Fundação: 1984

Condomínio Duas Lagoas



Bairro: Centro
Pavimentos: 16
Blocos: 5
Tipo: Residencial
Fundação: 1981

Ed. Residencial Sallette



Bairro: Centro
Pavimentos: 14
Tipo: Residencial
1 assembléia: 1976

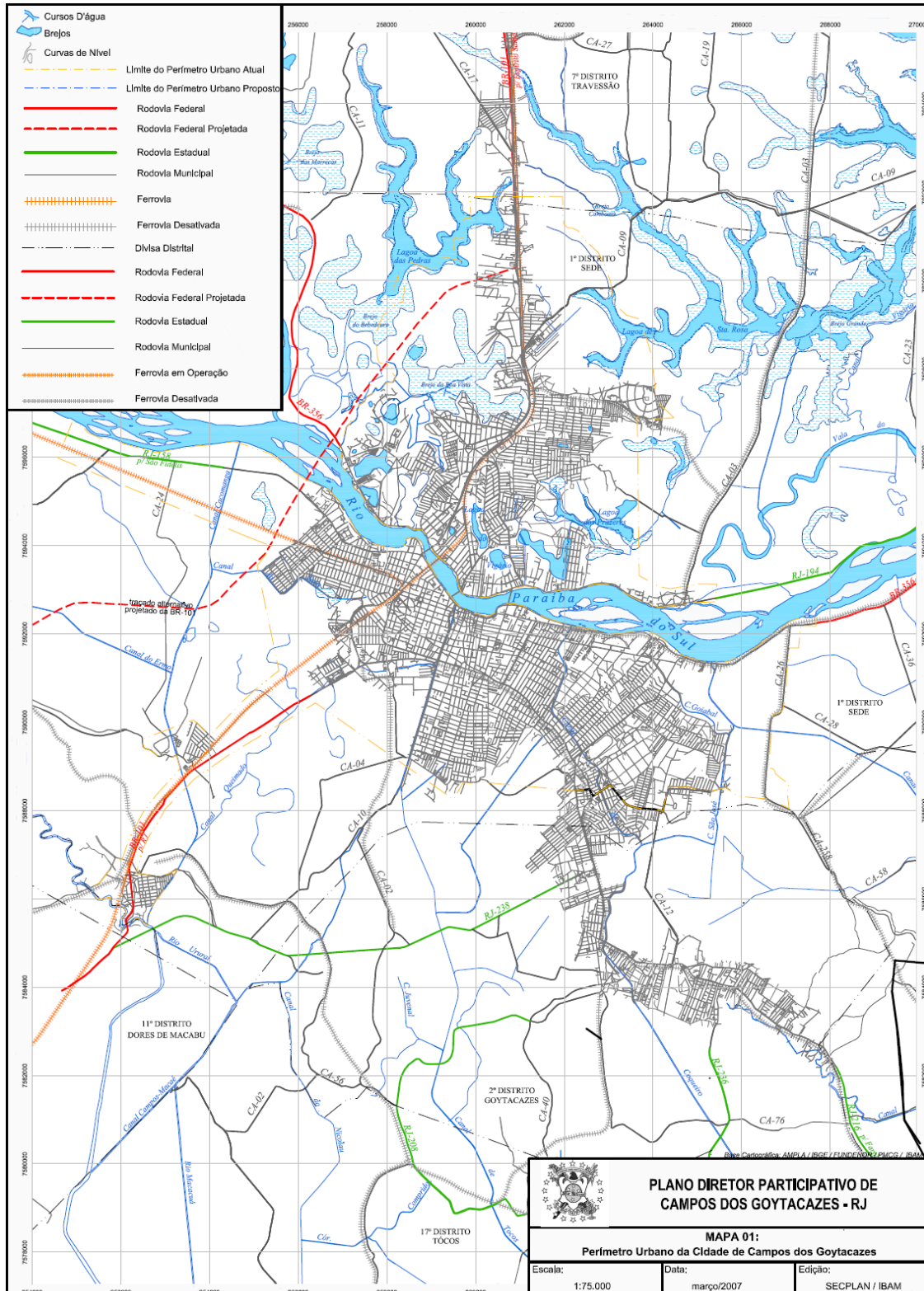
ANEXO 1-F. Foto de uma das duas praças de lazer do bairro Jardim Flamboyant I.



Fonte: Arquivo pessoal, 2011.

ANEXO 2 – MAPA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

ANEXO 2-A. Perímetro urbano da cidade de Campos dos Goytacazes.



Fonte: Plano Diretor Municipal, Campos dos Goytacazes, 2008.

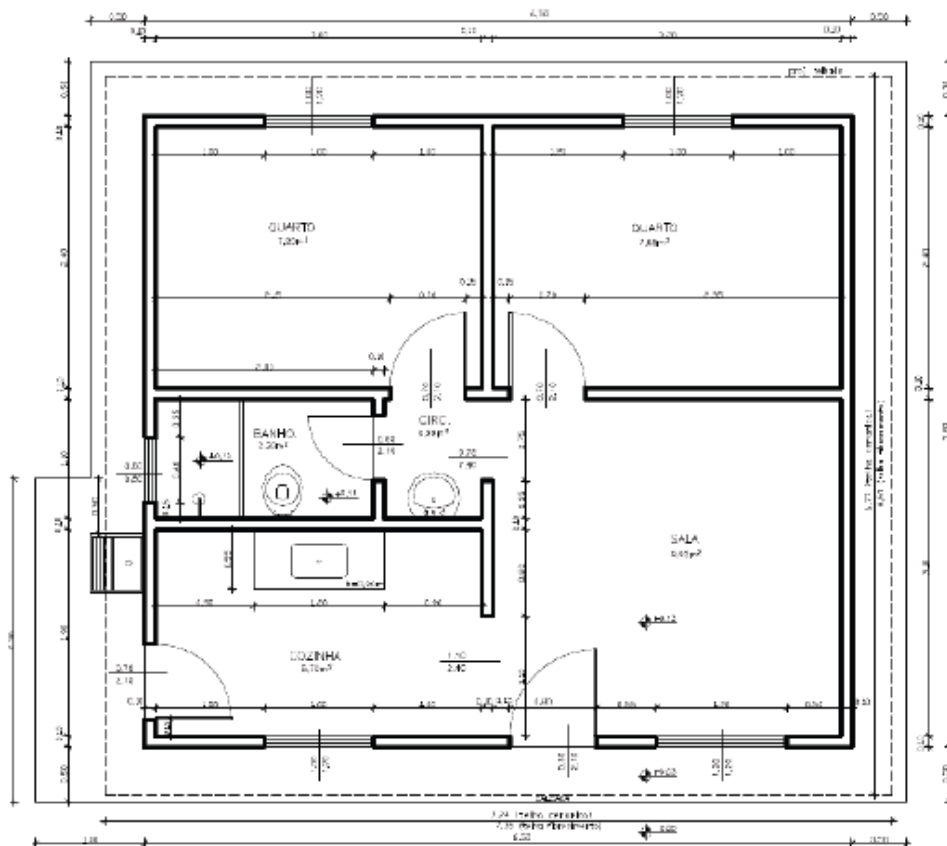
ANEXO 3-A. Propaganda de edifício do bairro Flamboyant.



Fonte: anúncio publicitário impresso.

ANEXO 3-B. Planta da casa construída pelo programa federal Minha Casa Minha Vida⁶⁴, para renda de 0 a 3 salários mínimos.

Exemplo da tipologia 1 – Casa

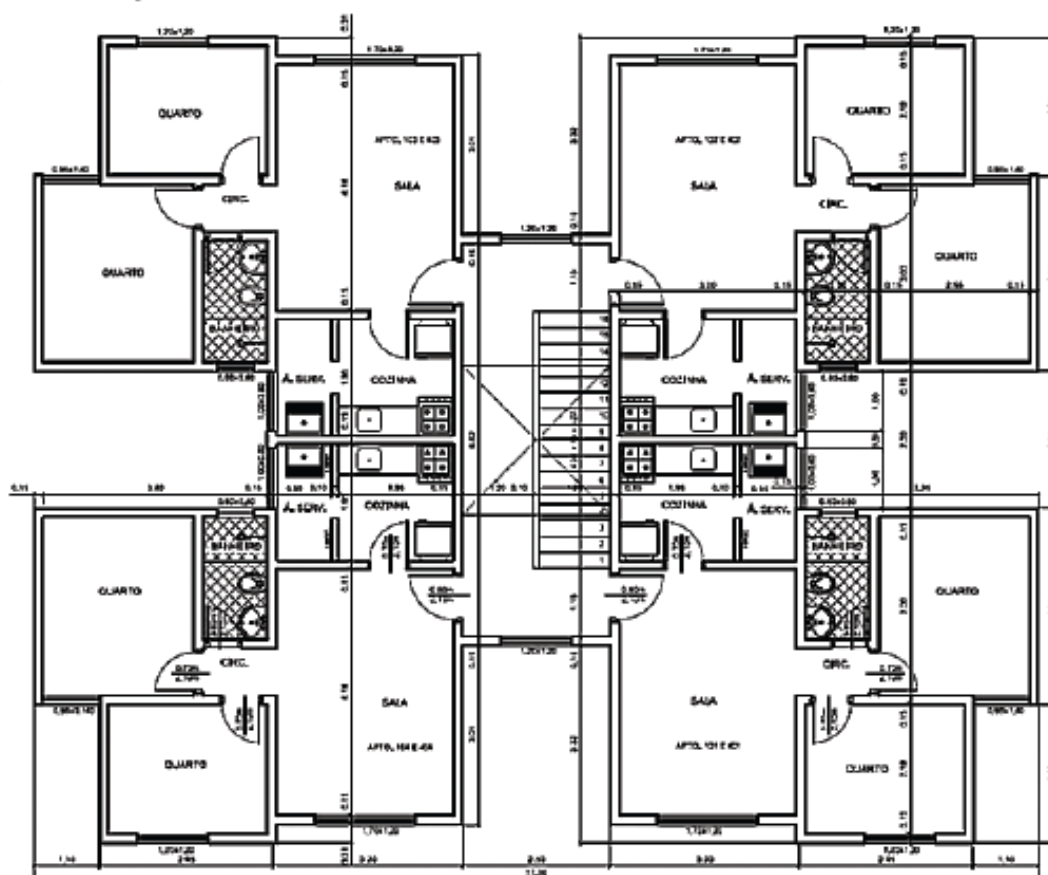


⁶⁴ Fonte: Cartilha do Programa Minha Casa Minha Vida1.

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 1 (CASA térrea com 35 m²)

- Compartimentos: sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, área externa com tanque.
- Área da unidade: 35 m².
- Área interna: 32 m².
- Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante.
- Revestimento de alvenarias: azulejo 1,50m nas paredes hidráulicas e box. Reboco interno e externo com pintura PVA no restante.
- Forro: laje de concreto ou forro de madeira ou pvc.
- Cobertura: telha cerâmica.
- Esquadrias: janelas de ferro ou alumínio e portas de madeira.
- Dimensões dos compartimentos: compatível com mobiliário mínimo.
- Pé-direito: 2,20m na cozinha e banheiro, 2,50m no restante.
- Instalações hidráulicas: número de pontos definido, medição independente.
- Instalações elétricas: número de pontos definido, especificação mínima de materiais.
- Aquecimento solar/térmico: instalação de kit completo.
- Passeio: 0,50m no perímetro da construção.

Exemplo da tipologia 2 - Apartamento



Especificação da tipologia 2 (apartamento com 42 m²)

- Compartimentos: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, 2 dormitórios.
- Prédio: 4 pavimentos, 16 apartamentos por bloco – opção: até 5 pavimentos e 20 apartamentos.
- Área da unidade: 42m².
- Área interna: 37 m².
- Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante.
- Revestimento de alvenarias: azulejo 1,50m nas paredes hidráulicas e box. Reboco interno e externo com pintura PVA no restante.
- Forro: laje de concreto.
- Cobertura: telha fibrocimento.
- Esquadrias: janelas de ferro ou alumínio e portas de madeira.
- Dimensões dos compartimentos: compatível com mobiliário mínimo.
- Pé-direito: 2,20m na cozinha e banheiro, 2,40m no restante.
- Instalações hidráulicas: número de pontos definido, medição independente.
- Instalações elétricas: número de pontos definido, especificação mínima de materiais.
- Aquecimento solar/térmico: instalação de kit completo.
- Passeio: 0,50m no perímetro da construção.

ANEXO 3-C. Planta ilustrativa, apartamento de luxo.



Fonte: Anúncio Publicitário impresso.

Edifício Lumière: Localizado no Parque Tamandaré. São 36 apartamentos com 200 m² em média, 3 vagas na garagem por unidade. A área de lazer é composta de piscina, sauna, salão de festas, play e ginástica. A média do valor dos apartamentos está por R\$ 791.933,34 sendo que a média do valor do m² do edifício é de R\$ 3.959,67.

Incorporador	Empreendimento	Qde	Empreend.		Vagas	Lazer		Tabela Lang		Gde.	Qde.	Tabela atual				
			Pav.tipl	Tot.pav.		Qde	Cob/Des	Piscina	Sauna			S.festa	Plaj	Ginast.	R\$/m ²	% Atê
AVM	Lumieste	36	18	22	3	C	S	S	\$ 638.000,00	\$ 3.180,00	55,0%	45,0%	\$ 791.933,34	\$ 3.959,67	68%	31%
AVM	Quartier D'or	28	7	18	2 e 3	C	S	S	\$ 220.000,00	\$ 1.958,02	62,0%	38,0%	\$ 614.000,00	\$ 3.790,12	0%	100%
Consacan	Contemporâneo	16	17	20	2	C	S	S	\$ 257.580,65	\$ 3.084,43	100,0%	0,0%	-	-	100%	0%
Consacan	Contemporâneo	50	17	20	2	C	S	S	\$ 192.277,53	\$ 2.388,99	70,0%	30,0%	\$ 437.130,05	\$ 3.832,46	100%	0%
Consacan	Drumond	24	12	16	3	C e D	S	S	\$ 271.512,06	\$ 2.516,68	70,0%	30,0%	\$ 330.000,00	\$ 3.603,16	80%	20%
Consacan	Diamond	24	12	16	3	C e D	S	S	\$ 160.637,67	\$ 2.296,31	70,0%	30,0%	\$ 206.431,21	\$ 2.899,52	65%	35%
Consacan	Solaris	20	10	13	1	C	M	S	\$ 226.244,76	\$ 2.205,33	70,0%	30,0%	\$ 330.796,65	\$ 3.224,45	65%	35%
Consacan	Laços Douada	32	8	12	2	C	S	S	\$ 190.000,00	\$ 1.844,66	80,0%	20,0%	\$ 346.666,67	\$ 3.665,70	80%	20%
Construtora Pinho	Pelínea Plaza	96	12	14	1 e 2	C e D	S	S	\$ 180.000,00	\$ 2.498,79	80,0%	20,0%	\$ 268.125,00	\$ 3.722,16	80%	20%
Construtora Pinho	San Diego	48	12	15	2	C e D	S	S	\$ 443.000,00	\$ 3.492,73	80,0%	20,0%	\$ 443.000,00	\$ 3.492,73	30%	70%
Construtora Pinho	Fit Vital	320	20	20	1 e 2	C	S	S	\$ 121.203,05	\$ 2.339,38	20,0%	80,0%	\$ 105.000,00	\$ 2.026,64	30%	70%
Garisa	Fit Vital	320	20	20	1 e 2	C	S	S	\$ 154.391,73	\$ 2.375,62	20,0%	80,0%	\$ 137.400,00	\$ 2.114,17	30%	70%
Gi&X	Dom Atlano	10	3	4	1	C	M	N	\$ 160.052,00	\$ 1.423,89	100,0%	0,0%	\$ 194.400,00	\$ 1.840,50	0%	100%
João Machado Filho	Anita Machado	7	3	1	1	C	M	N	\$ 38.400,00	\$ 1.455,41	30,0%	70,0%	\$ 125.000,00	\$ 1.848,84	0%	100%
João Machado Filho	Euvira Lucia	3	3	1	1	C	M	N	\$ 350.000,00	\$ 2.592,53	65,0%	35,0%	\$ 140.000,00	\$ 1.037,04	70%	30%
Laguna	Luxor	36	9	13	2 e 3	C	S	S	\$ 781.750,00	\$ 2.011,20	74,0%	26,0%	\$ 495.000,00	\$ 3.666,67	65%	35%
Melo Braga	Royal Gray	2	3	4	1	D	M	N	\$ 12.754,25	\$ 1.930,89	74,0%	26,0%	\$ 16.316,00	\$ 1.991,88	74%	26%
Melo Braga	Royal Gray	8	3	4	1	D	M	N	\$ 192.530,00	\$ 1.482,83	74,0%	26,0%	\$ 156.133,33	\$ 1.986,30	65%	35%
Melo Braga	Royal Green	12	3	4	1 e 2	C	M	N	\$ 160.000,00	\$ 2.035,49	65,0%	35,0%	\$ 306.851,84	\$ 3.237,46	60%	40%
Melo Teixeira	Absoluto Club Residence	112	14	17	2	C	S	S	\$ 273.876,78	\$ 2.891,44	60,0%	40,0%	\$ 210.000,00	\$ 3.021,15	0,0%	100,0%
Melo Teixeira	Carrara	56	14	17	1	C	M	N	\$ 195.000,00	\$ 2.661,49	70,0%	30,0%	\$ 242.657,36	\$ 3.200,39	0%	100%
Maked Engenharia	Dubai Residence	24	6	8	2	C	S	M	\$ 213.150,22	\$ 2.812,38	85,0%	15,0%	\$ 173.893,80	\$ 2.902,10	85%	15%
Maked Engenharia	Mondeo	60	6	8	1 e 2	C e D	N	S	\$ 160.000,00	\$ 2.503,34	80,0%	20,0%	\$ 210.000,00	\$ 3.113,92	70,0%	30,0%
Planinc	Chateau du Lieeu	20	10	12	1 e 2	C	S	N	\$ 234.000,00	\$ 2.242,02	70,0%	30,0%	\$ 205.741,50	\$ 3.559,54	80%	20%
Predifort	Duet	120	15	18	1 e 2	C e D	S	S	\$ 160.000,00	\$ 2.768,17	80,0%	20,0%	\$ 347.316,00	\$ 1.617,95	20%	80%
Predifort	Real Tower - VENDAS S	40	10	13	2	C	N	S	\$ 308.897,90	\$ 1.438,88	20,0%	80,0%	\$ 618.196,97	\$ 4.088,42	0%	100%
R R Engenharia	Dom Manoel	34	17	20	2	C	S	S	\$ 410.000,00	\$ 2.628,29	80,0%	20,0%	\$ 529.000,00	\$ 3.391,13	80%	20%
RIG Tec	Alatás Bastos	16	8	10	2 e 3	C	S	S	\$ 167.738,25	\$ 2.044,09	45,0%	55,0%	\$ 210.000,00	\$ 2.959,10	45%	55%
RIG Tec	Sunnise Flamboyant	20	5	7	1	C e D	S	N	\$ 160.000,00	\$ 1.917,89	80,0%	20,0%	\$ 168.250,00	\$ 2.016,78	80%	20%
RHCônes	Residencial Kopenhager	10	3	4	1	C	M	N	\$ 201.911,76	\$ 2.908,95	25,0%	75,0%	\$ 273.668,18	\$ 3.942,21	20%	80%
RJZ Cjrela	Exclusivite	136	17	20	1	C	S	S	\$ 292.225,00	\$ 2.991,04	25,0%	75,0%	\$ 378.993,33	\$ 3.879,05	20%	80%
RJZ Cjrela	Exclusivite	68	17	20	2	C	S	S	\$ 165.843,12	\$ 2.965,94	20,0%	80,0%	\$ 183.478,57	\$ 3.270,27	20%	80%
RJZ Cjrela	Splendore Toscana	160	21	22	1	C e D	S	S	\$ 193.302,32	\$ 2.895,24	20,0%	80,0%	\$ 238.860,00	\$ 3.330,45	20%	80%
RJZ Cjrela	Splendore Toscana	86	21	22	1	C e D	S	S	\$ 202.919,23	\$ 3.389,86	20,0%	80,0%	\$ 210.670,00	\$ 3.360,05	20%	80%
RJZ Cjrela	Splendore Piemonte	80	21	22	1	D	S	S	\$ 246.768,42	\$ 3.468,28	20,0%	80,0%	\$ 246.932,30	\$ 3.470,59	20%	80%
RJZ Cjrela	Splendore Piemonte	76	21	22	1	C	S	S	\$ 157.750,00	\$ 1.651,93	40,0%	60,0%	\$ 204.800,00	\$ 2.144,50	40%	60%
SCE	Tropicália - 100% vendido	24	6	8	2	C	M	N	\$ 163.620,00	\$ 1.396,85	100,0%	0,0%	\$ 154.100,00	\$ 1.232,70	100%	0%
SCE	Unit Residence	10	3	4	1	C	M	N	\$ 163.620,00	\$ 1.396,85	100,0%	0,0%	\$ 154.100,00	\$ 1.232,70	100%	0%

Fonte: Imobiliária H

APÊNDICES

APÊNDICE 1 – TABELAS

APÊNDICE 1-A. Valorização acumulada por empreendimento vertical, Campos dos Goytacazes, 2007 - 2009.

Empreendimento	Bairro	Lançamento	data base	período dias	RS / m ² - lançamento	RS / m ² - data base	valorização/mês(R\$)	valorização acumulada (R\$) por m ²	período meses	valorização composta (mês)	valorização composta (ano)
Lumiere	Parque Tamandaré	out/07	31/12/2010	1187,00	RS 3.190,00	RS 3.959,67	RS 19,45	RS 769,67	39,6	0,55%	6,77%
Drumond	Parque Tamandaré	dez/07	31/12/2010	1126,00	RS 2.388,99	RS 3.603,16	RS 32,35	RS 1.214,17	37,5	1,10%	14,04%
Drumond	Parque Tamandaré	dez/07	31/12/2010	1126,00	RS 2.516,68	RS 3.614,96	RS 29,26	RS 1.098,28	37,5	0,97%	12,28%
Solaris	Parque Dom Bosco	dez/08	31/12/2010	760,00	RS 2.256,31	RS 2.899,52	RS 25,39	RS 643,21	25,3	0,99%	12,62%
Solaris	Parque Dom Bosco	dez/08	31/12/2010	760,00	RS 2.205,33	RS 3.224,45	RS 40,23	RS 1.019,12	25,3	1,51%	19,72%
Exclusive	Parque Dom Bosco	mar/08	31/12/2010	1035,00	RS 2.261,90	RS 3.630,95	RS 39,68	RS 1.369,05	34,5	1,38%	17,89%
Maggiore	Parque Conselheiro	dez/09	31/12/2010	395,00	RS 2.963,50	RS 3.171,03	RS 15,76	RS 207,53	13,2	0,52%	6,36%
Maggiore	Parque Conselheiro	dez/09	31/12/2010	395,00	RS 2.862,24	RS 3.007,72	RS 11,05	RS 145,48	13,2	0,38%	4,62%
Alto Residence	Parque São Clemente	mai-10	31/12/2010	244,00	RS 1.908,90	RS 2.020,65	RS 13,74	RS 111,74	8,1	0,70%	8,76%
Arboretto	Jardim Flamboyant II	jun/10	31/12/2010	213,00	RS 1.345,82	RS 2.417,27	RS 150,91	RS 1.071,45	7,1	8,60%	169,07%
Alfredo Volpi	Parque Conselheiro	ago-07	31/12/2010	1248,00	RS 2.382,27	RS 3.878,12	RS 35,96	RS 1.495,84	41,6	1,18%	15,09%
Le Jardin	centro	set/09	31/12/2010	486,00	RS 2.735,91	RS 3.456,16	RS 44,46	RS 720,26	16,2	1,45%	18,90%
Fit Vivai	Parque Santo Amaro	set/08	31/12/2010	851,00	RS 2.339,38	RS 2.026,64	-RS 11,02	-RS 312,74	28,4	-0,50%	-5,89%
Fit Vivai	Parque Santo Amaro	set/08	31/12/2010	851,00	RS 2.375,62	RS 2.114,17	-RS 9,22	-RS 261,45	28,4	-0,41%	-4,81%
Dom Atliano	Jardim Flamboyant II	out/09	31/12/2010	456,00	RS 1.423,89	RS 1.640,50	RS 14,25	RS 216,61	15,2	0,94%	11,83%
Luxor	Parque Avenida Pelir	mar/07	31/12/2010	1401,00	RS 2.592,59	RS 3.666,67	RS 23,00	RS 1.074,07	46,7	0,74%	9,32%
Royal Gray	IPS	abr/10	31/12/2010	274,00	RS 1.930,89	RS 1.991,88	RS 6,68	RS 60,99	9,1	0,34%	4,17%
Royal Green	Jardim Flamboyant II	jan/09	31/12/2010	729,00	RS 2.035,49	RS 1.986,30	-RS 2,02	-RS 49,19	24,3	-0,10%	-1,20%
Absoluto Club Residence	Parque Avenida Pelir	mar/10	31/12/2010	305,00	RS 2.891,44	RS 3.237,46	RS 34,03	RS 346,02	10,2	1,12%	14,27%
Carrara	Centro	ago/07	31/12/2010	1248,00	RS 2.661,49	RS 3.021,15	RS 8,65	RS 359,66	41,6	0,31%	3,72%
Dubai Residence	Parque São Caetano	fev/10	31/12/2010	333,00	RS 2.812,38	RS 3.200,39	RS 34,96	RS 388,01	11,1	1,17%	15,00%
Mondeo	Parque Rosário	dez/07	31/12/2010	1126,00	RS 2.503,34	RS 2.902,10	RS 10,62	RS 398,76	37,5	0,39%	4,84%
Chateau du Liceu	Parque Conselheiro	nov-07	31/12/2010	1156,00	RS 2.242,02	RS 3.113,92	RS 22,63	RS 871,90	38,5	0,86%	10,77%
Duet	Parque Dom Bosco	mar/08	31/12/2010	1035,00	RS 2.768,17	RS 3.559,54	RS 22,94	RS 791,38	34,5	0,73%	9,14%
Real Tower	Parque Conselheiro	mar/09	31/12/2010	670,00	RS 1.438,98	RS 1.617,95	RS 8,01	RS 178,98	22,3	0,53%	6,50%
Alais Bastos	Parque Conselheiro	set/07	31/12/2010	1217,00	RS 2.628,29	RS 3.391,13	RS 18,80	RS 762,84	40,6	0,63%	7,83%
Sunrise Flamboyant	Jardim Flamboyant II	jan/10	31/12/2010	364,00	RS 2.044,09	RS 2.559,10	RS 42,45	RS 515,01	12,1	1,87%	24,89%
Residencial Kopenhagen	Jardim Flamboyant II	mar/10	31/12/2010	305,00	RS 1.917,89	RS 2.016,78	RS 9,73	RS 98,89	10,2	0,50%	6,11%
Exclusivite	Centro	fev/08	31/12/2010	1064,00	RS 2.908,55	RS 3.942,21	RS 29,14	RS 1.033,66	35,5	0,86%	10,84%
Exclusivite	Centro	fev/08	31/12/2010	1064,00	RS 2.991,04	RS 3.879,05	RS 25,04	RS 888,01	35,5	0,74%	9,19%
Splendore Toscana	Parque Conselheiro	dez/09	31/12/2010	395,00	RS 2.955,94	RS 3.270,27	RS 23,87	RS 314,33	13,2	0,77%	9,65%
Splendore Toscana	Parque Conselheiro	dez/09	31/12/2010	395,00	RS 2.695,24	RS 3.330,45	RS 48,24	RS 635,22	13,2	1,62%	21,27%
Splendore Piemonte	Parque Conselheiro	ago/10	31/12/2010	152,00	RS 3.380,86	RS 3.360,05	-RS 4,11	-RS 20,81	5,1	-0,12%	-1,45%
Splendore Piemonte	Parque Conselheiro	ago/10	31/12/2010	152,00	RS 3.468,28	RS 3.470,59	RS 0,45	RS 2,30	5,1	0,01%	0,16%
Tropicália - 100% vendido	Jardim Flamboyant II	out/09	31/12/2010	456,00	RS 1.651,83	RS 2.144,50	RS 32,41	RS 492,67	15,2	1,73%	22,88%
Ônix Residence	Jardim Flamboyant II	dez/09	31/12/2010	395,00	RS 1.356,85	RS 1.232,70	-RS 9,43	-RS 124,15	13,2	-0,73%	-8,37%

Fonte: Dados cedidos pela Imobiliária H.

APÊNDICE 1-B. Faixa de Renda Capaz de Financiamento Total da Entrada até a Chave de empreendimentos verticais, Campos dos Goytacazes.

EMPREENHIMENTO	BAIRRO	MESES ATÉ AS CHAVES	R\$ MÉDIO DATA/BASE	% ATE CHAVE	R\$ ATE CHAVE ¹	R\$ POR MÊS ATE CHAVE ¹	RENDA MINIMA ²
LUMIERE	P. Tamandaré	36	R\$ 791.933,34	69%	R\$ 546.434,00	R\$ 15.178,72	R\$ 50.595,7
CONTEMPORANEO	P. Tamandaré	40	R\$ 437.130,05	100%	R\$ 437.130,05	R\$ 10.928,25	R\$ 36.427,5
DRUMOND	P. Tamandaré	36	R\$ 290.000,00	80%	R\$ 232.000,00	R\$ 6.444,44	R\$ 21.481,5
DRUMOND	P. Tamandaré	36	R\$ 390.000,00	80%	R\$ 312.000,00	R\$ 8.666,67	R\$ 28.888,9
SOLARIS	P. Dom Bosco	36	R\$ 206.431,21	65%	R\$ 134.180,29	R\$ 3.727,23	R\$ 12.424,1
SOLARIS	P. Dom Bosco	36	R\$ 330.796,65	65%	R\$ 215.017,82	R\$ 5.972,72	R\$ 19.909,1
EXCLUSIVE	P. Dom Bosco	36	R\$ 305.000,00	40%	R\$ 122.000,00	R\$ 3.388,89	R\$ 11.296,3
MAGGIORE	P. C. Tomaz Coelho	36	R\$ 130.900,00	100%	R\$ 130.900,00	R\$ 3.636,11	R\$ 12.120,4
MAGGIORE	P. C. Tomaz Coelho	36	R\$ 190.900,00	100%	R\$ 190.900,00	R\$ 5.302,78	R\$ 17.675,9
ALLTO RESIDENCE	P. São Clemente	27	R\$ 63.549,36	55%	R\$ 34.952,15	R\$ 1.294,52	R\$ 4.315,1
ARBORETTO	J. Flamboyant II	42	R\$ 303.887,18	55%	R\$ 167.137,95	R\$ 3.979,47	R\$ 13.264,9
ALFREDO VOLPI	P. C. Tomaz Coelho	38	R\$ 700.000,00	60%	R\$ 420.000,00	R\$ 11.052,63	R\$ 36.842,1
LE JARDIN	Centro	39	R\$ 204.518,33	65%	R\$ 132.936,91	R\$ 3.408,64	R\$ 11.362,1
FIT VIVAI	P. S. Amaro	38	R\$ 105.000,00	30%	R\$ 31.500,00	R\$ 828,95	R\$ 2.763,2
FIT VIVAI	P. S. Amaro	38	R\$ 137.400,00	30%	R\$ 41.220,00	R\$ 1.084,74	R\$ 3.615,8
LUXOR	P. Avenida Pelinca	36	R\$ 495.000,00	65%	R\$ 321.750,00	R\$ 8.937,50	R\$ 29.791,7
ROYAL GRAY	JPS	39	R\$ 116.316,00	74%	R\$ 86.073,84	R\$ 2.207,02	R\$ 7.356,7
ROYAL GREEN	J. Flamboyant II	39	R\$ 156.133,33	65%	R\$ 101.486,66	R\$ 2.602,22	R\$ 8.674,1
ABSOLUTO CLUB	P. Avenida Pelinca	33	R\$ 306.651,84	60%	R\$ 183.991,10	R\$ 5.575,49	R\$ 18.585,0
MONDEO	P. Rosário	36	R\$ 173.893,80	85%	R\$ 147.809,73	R\$ 4.105,83	R\$ 13.686,1
CHATEAU DU LICEU	P. C. Tomaz Coelho	40	R\$ 325.000,00	70%	R\$ 227.500,00	R\$ 5.687,50	R\$ 18.958,3
DUET	P. Dom Bosco	36	R\$ 205.741,50	80%	R\$ 164.593,20	R\$ 4.572,03	R\$ 15.240,1
REAL TOWER	P. C. Tomaz Coelho	36	R\$ 347.318,00	20%	R\$ 69.463,60	R\$ 1.929,54	R\$ 6.431,8
ALAIS BASTOS	P. C. Tomaz Coelho	50	R\$ 529.000,00	80%	R\$ 423.200,00	R\$ 8.464,00	R\$ 28.213,3
SUNRISE	J. Flamboyant II	32	R\$ 210.000,00	45%	R\$ 94.500,00	R\$ 2.953,13	R\$ 9.843,8
KOPENHAGEN	J. Flamboyant II	26	R\$ 168.250,00	80%	R\$ 134.600,00	R\$ 5.176,92	R\$ 17.256,4
EXCLUSIVITE	Centro	34	R\$ 273.668,18	20%	R\$ 54.733,64	R\$ 1.609,81	R\$ 5.366,0
EXCLUSIVITE	Centro	34	R\$ 378.983,33	20%	R\$ 75.796,67	R\$ 2.229,31	R\$ 7.431,0
SPLENDORE TOSCANA	P. C. Tomaz Coelho	29	R\$ 183.478,57	20%	R\$ 36.695,71	R\$ 1.265,37	R\$ 4.217,9
SPLENDORE TOSCANA	P. C. Tomaz Coelho	29	R\$ 238.860,00	20%	R\$ 47.772,00	R\$ 1.647,31	R\$ 5.491,0
SPLENDORE PIEMONTE	P. C. Tomaz Coelho	25	R\$ 201.670,00	20%	R\$ 40.334,00	R\$ 1.613,36	R\$ 5.377,9
SPLENDORE PIEMONTE	P. C. Tomaz Coelho	25	R\$ 246.932,30	20%	R\$ 49.386,46	R\$ 1.975,46	R\$ 6.584,9
TROPICALIA	J. Flamboyant II	45	R\$ 204.800,00	40%	R\$ 81.920,00	R\$ 1.820,44	R\$ 6.068,1
ONIX RESIDENCE	J. Flamboyant II	41	R\$ 154.100,00	100%	R\$ 154.100,00	R\$ 3.758,54	R\$ 12.528,5

Fonte: Dados cedidos pela Imobiliária H.

Notas:

⁽¹⁾ Esse valor não considera a incidência dos juros compostos.

⁽²⁾ Renda para financiamento total da entrada exigida até a entrega das chaves com comprometimento de 30% da renda, limite imposto pela CEF ao realizar financiamentos

APÊNDICE 1-C. Edifícios de apartamentos que foram distribuídos espacialmente na cidade de Campos dos Goytacazes.

EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO
Absolute Club Residence	R: Voluntários da Pátria, 362, Centro
Aquarius	R: Antônio Ribeiro Moço, n. 71/73
Alais Bastos	R: Álvaro Tâmega, 179, Centro
Alfredo Volpi	R: Salvador Correa, 195/205, Centro
Allto Residence	R: Joaquim Suma, Pecúria
Antoni Gaudi	R: Prof. Carlos Goes, 90/92, Centro
Arboretto	R: Aurélio Francisco Gomes, 96/102, Flamboyant
Aurora Garden	R: Prudêncio Bessa, Alphaville
Barcelona	R: Manoel Coelho (Barroso), 07/09, São Caetano
Biarritz	Av. Dom Bosco, 20, Parque Tamandaré
Carrara	R: Acir Bastos, 33, Centro
Chardonnay ??????	R: Manhães Barreto, 125, Centro
Château du Liceu	R: Barão da Lagoa Dourada, 218, Centro,
Champs Elyssés	R: 1º de Maio / Câmara Júnior, Centro
Contemporâneo	R: Nações Unidas, 100/106, Parque Tamandaré
Côte D Azur	R: Benta Pereira, 215, Centro
Delphinus	R: Dr. Arthur Bernardes, 714/718 - Alphaville
Di Cavalcanti	R: Barão de Miracema, 301, Centro
Dom Atiliano	R: Pedro Marins, Flamboyant
Dom Juan	R: Álvaro Tamega, 7/15, Parque Conselheiro Tomaz Coelho
Dom Manoel	R: Câmara Júnior, 40/44, Centro
Dom Mariano	R: Mariana Barreto, nº 56/64, Parque Tamandaré
Dom Quixote	R: Alvaro Tâmega, 17/25, Parque Conselheiro Tomaz Coelho
Drummond	R: Almirante Wandenkolk, 94/96, Parque Tamandaré
Du Louvre	R: Raul Abbot Escobar, 118, Flamboyant
Dubai Residence	Av. 28 de março esquina Lions Club, Parque São Caetano
Duet	R: Padre Romeu pedrozzi, 45/59, Parque Tamandaré
Edifício Residencial Loire	R: Herculano Aquino, 177/181, Flamboyant
Excalibur	R: Benta Pereira, 270, Centro
Exclusive	R: Dr. Siqueira, 280/286, Parque Tamandaré
Exclusivité	R: Barão de Miracema, 255, Centro
Fit Vivai	Av. Nilo Peçanha, s/n, Parque Santo Amaro
Fuad Naked	R: Barão da Lagoa Dourada, 340, Pelinca
Gare	Av. Pelinca, 30, Pelinca
Gauguin Residence	R: Padre Romeu Pedrozzi, 332/336, Parque Dom Bosco
Green Park	R: Gumercindo de Freitas, 79, Parque São Caetano
Edifício Residencial Hortobelo	R: Projetada Aguiar,
Jão Paulo II	R: Marechal Floriano, 210/ 216, Centro
Lagoa Dourada	R: Baronesa da Lagoa Dourada, 166, Centro
Le Jardin Vert	R: Marechal Floriano, 307/313, Centro
Le Parc	R: Vconde do Inhaúma, 30/33, Parque Tamandaré
Le Parc II	R: Almirante, Parque Tamandaré
Liberté	R: José do Patrocínio, 85/91, Centro

EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO
Lumière	R: Marquês de Herval, 67, Parque Tamandaré
Luxor	R: Professor Faria, 23/29, Pelinca
Maggiore	R: Voluntários da Pátria, 91/93, Centro
Magnific	R: Câmara Júnior, 50, Centro
Maximus	R: Voluntários da Pátria, 404, Centro
Mirage	
Mykonos Residencial	R: Arthut Bernardes, Flamboyant
Mondeo	R: Visconde do Itaboraí, 260, Parque Rosário
Moriah	R: Alcebiades Pessanha, 86, Parque Rosário
Neo Flamboyant	R: caldas Viana, 277/283, Flamboyant
Ônix Residence	R: autuérpio Soares Young, 198/200, Flamboyant
Pelinca Plaza Center	R: Voluntários da Pátria, 420/426, Centro
Quartier D Or	R: Marcílio Dias, 13, Parque Tamandaré
Recanto das Palmeiras	Av. Dr. Sílvio Bastos Tavares, 348, Parque Rodoviário
Renoir	R: Marechal Randon, 28, Parque Tamandaré
Residencial Kopenhagen	R: Autuérpio Soares Yong, 109/111, Flamboyant
Residencial Le Premier	R: Altoérpio Soares Young, Flamboyant
Residencial Murano	R: Edmundo Chagas, Centro
Residencial Nancy	R: dos Goytacazes, Centro
Residencial Pablo Picasso	R: Dr. Siqueira
Residencial Personalité	R: Alonso Coelho da Silva, Flamboyant
Residencial Verdanna	R: Major Euclides Maciel, Flamboyant
Royal Gray	Av: Dr. José sampaio
Royal Green	R: Autuérpio Soares Yong, Flamboyant
San Diego	R: Conselheiro José Fernandes, 372, Pelinca
Santa Isabel	R: Visconde de Santa Isabel.
Sevilha Residencial	R: Clóvis de Souza Medina, 118/120, Parque São Caetano
Siena	R: José do Patrocínio, Alphaville
Soberano Residence	R: Aurélio Francisco gomes, 88/94, Flamboyant
Solaris	R: Atilano Crisóstomo, 98, Parque Dom Bosco
Spazio Tamandaré	R: Dr. Siqueira, 266/268, Parque Tamadaré
Spazio Trianon	R: Marechal Floriano
Splendido Residence	R: Autuérpio Soares Young, 25/26, Flamboyant
Splendore - toscana	R: Voluntários da Pátria, 65
St. Paul	R: Autuérpio Soares Young, 18/19, Flamboyant
Sunrise	R: Luiz Izaltina de Oliveira, Flamboyant
Sunset Residence	R: Manoel Teodoro, 160/176, Centro
Tenerife	R: conselheiro José Fernandes, 100/108, Centro
Topásio	R: Altuérpio Soares Young, 168/172, Flamboyant
Vermont	R: Autuérpio Soares Young, 131, Flamboyant
Village Flamboyant Residence	R: Dr. Herculano Aquino/Esquina com R: Dr. Raul Abbot Escobar
Vollare	R. Mariano de Brito, 68 Pelinca
Unique Tower	R: Manhães barreto, nº 15/45