

MESTRADO EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO

Evolução da Estrutura Imobiliária da Região do Recife sob uma Ótica Socioeconômica

Lucas Maranhão Pinheiro

M

2023



FACULDADE DE ENGENHARIA



EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA IMOBILIÁRIA DA REGIÃO DO RECIFE SOB UMA ÓTICA SOCIOECONÔMICA

LUCAS MARANHÃO PINHEIRO

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO

Orientadora: Professora Doutora Emília Malcata Rebelo

JUNHO DE 2023

MESTRADO EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO 2022/2023

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901



m.ec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400



feup@fe.up.pt



<http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado em Engenharia Civil - 2021/2022 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2022.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

Este documento foi escrito no idioma Português do Brasil.

Imagine all the people living life in peace.
(Imagine todas as pessoas vivendo a vida em paz)
(John Lennon, 1971)

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha esposa, Jéssika, pelo apoio incondicional prestado nesta caminhada.

Agradeço aos meus pais, por possibilitar o alcance deste sonho.

Agradeço à Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, pela formação concedida.

Agradeço ainda, todos os professores e profissionais que puderam contribuir de alguma forma com esta conquista.

Por fim, agradeço à minha orientadora, professora Dra. Emília Malcata Rebelo, sem a qual não seria possível a conclusão desta última etapa.

RESUMO

A presente dissertação de Mestrado tem como objetivo analisar a relação entre espaços comerciais, planejamento urbano e segregação socioespacial, utilizando como estudo exemplificativo o programa governamental brasileiro, Minha Casa Minha Vida, aplicado no contexto histórico cultural da Região Metropolitana do Recife, situada na região Nordeste do Brasil. A pesquisa foi dividida em várias etapas. Inicialmente, exploramos a criação dos espaços urbanos e sua conexão com o mercado econômico, com destaque para a construção de habitats antes de outras estruturas. Em seguida, abordamos a necessidade de solucionar questões habitacionais e o déficit habitacional, examinando novos modelos de produção. Esses modelos têm promovido a fragmentação da comunidade e a valorização dos espaços privados. Em uma terceira fase, investigamos o planejamento urbano na criação de novas cidades e sua segmentação em zonas específicas, que promovem a ideia de inclusão enquanto marginalizam as áreas pobres. Por fim, analisamos a relação entre o desenvolvimento especulativo, a comercialização imobiliária e a segregação socioespacial, destacando a influência das convenções sociais e dos investimentos imobiliários na formação de um centro-periferia definido. O trabalho visa compreender como os espaços habitacionais são incorporados ao cotidiano como símbolos de uma vida moderna e acessível, investigar as estratégias de produção habitacional e seus impactos na fragmentação urbana, analisar a influência das parcerias público-privadas na criação de empregos e na reprodução do capital, examinar a relação entre espaços centrais e periféricos e como eles são comercializados, além de identificar os mecanismos que levam à segregação socioespacial, como a criação de espaços exclusivos, a arquitetura segregadora e as convenções sociais adotadas pelas classes abastadas.

PALAVRAS-CHAVE: Minha Casa Minha Vida, Imobiliário, Região Metropolitana do Recife, Segregação, Habitação.

ABSTRACT

This Master's thesis aims to analyze the relationship between commercial spaces, urban planning and socio-spatial segregation, using as an example study the Brazilian government program, Minha Casa Minha Vida, applied in the historical cultural context of the Metropolitan Region of Recife, located in the Northeast region from Brazil. The research was divided into several stages. Initially, we explored the creation of urban spaces and their connection with the economic market, with emphasis on the construction of habitats before other structures. Then, we address the need to solve housing issues and the housing deficit, examining new production models. These models have promoted the fragmentation of the community and the valorization of private spaces. In a third phase, we investigate urban planning in the creation of new cities and their segmentation into specific zones, which promote the idea of inclusion while marginalizing poor areas. Finally, we analyze the relationship between speculative development, real estate sales and socio-spatial segregation, highlighting the influence of social conventions and real estate investments in the formation of a defined center-periphery. The work aims to understand how housing spaces are incorporated into everyday life as symbols of a modern and accessible life, to investigate housing production strategies and their impacts on urban fragmentation, to analyze the influence of public-private partnerships on job creation and on the reproduction of capital, examining the relationship between central and peripheral spaces and how they are commercialized, in addition to identifying the mechanisms that lead to socio-spatial segregation, such as the creation of exclusive spaces, segregating architecture and the social conventions adopted by the wealthy classes.

KEYWORDS: Minha Casa Minha Vida, Real Estate, Recife Metropolitan Region, Segregation, Housing.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS.....	i
RESUMO.....	iii
ABSTRACT.....	v
ÍNDICE DE FIGURAS.....	x
ÍNDICE DE TABELAS.....	xii
SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS.....	xiv
1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1 ENQUADRAMENTO GERAL.....	1
1.2 OBJETIVOS.....	5
1.3 METODOLOGIA.....	6
1.4 LIMITE TEMPORAL DO OBJETO DE ANÁLISE.....	7
2. A ATUAÇÃO IMOBILIÁRIA E O CAPITAL.....	8
2.1 ENQUADRAMENTO GERAL.....	8
2.2 INVESTIGAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO ENTRE FORMA E CONTEÚDO NO SETOR IMOBILIÁRIO.....	9
2.3 PERÍODO E TIPOS DE HABITAÇÃO EM FUNÇÃO DA URBANIZAÇÃO.....	12
3. URBANISMO E HABITAÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE.....	18
3.1 ENQUADRAMENTO GERAL.....	18
3.2 O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E A CONSOLIDAÇÃO URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE.....	19
3.3 TIPOS DE HABITAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE.....	22

4. DISPOSIÇÃO IMOBILIÁRIA NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE	27
4.1 ENQUADRAMENTO GERAL	27
4.2 ANÁLISE ECONÔMICA COM BASE NO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS	29
4.3 PRECIFICAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA DO RECIFE.....	30
4.4 PRECIFICAÇÃO DOS TERRENOS DO RECIFE	36
5. ATUAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.....	41
5.1 ENQUADRAMENTO GERAL	41
5.2 ATUAÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE	42
5.3 O MERCADO E O SEGMENTO ECONÔMICO.....	46
5.4 CARACTERÍSTICAS DAS EMPRESAS IMOBILIÁRIAS QUE ATUAM NA REGIÃO	47
5.5 CARACTERÍSTICAS DOS COMPRADORES DA REGIÃO	49
5.6 CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	52
6. DISCUSSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	61

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Mapa do Brasil – Estado de Pernambuco em destaque.	3
Figura 2: Mapa de Pernambuco – Mesorregiões.	4
Figura 3: Mapa da Região Metropolitana do Recife.	4
Figura 4: Mapa com os empreendimentos do PMCMV (faixa 1), dados da CEF.	45
Figura 5: Novos empreendimentos do PMCMV (faixa 1).	54

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Medição do déficit habitacional em 2010 na RMR (Censo IBGE).....	46
--	----

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

ARU – Área de Reestruturação Urbana

BNH – Banco Nacional de Desenvolvimento

CEF – Caixa Econômica Federal

CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FII – Fundos de Investimento Imobiliário

IAPS – Institutos de Aposentadoria e Pensões

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IGP-M – Índice Geral de Preços - Mercado

ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

IVV – Índice de Velocidade de Vendas

PIB – Produto Interno Bruto

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

RMR – Região Metropolitana do Recife

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário

ZEIS – Zona de Interesse Social

1.

INTRODUÇÃO

1.1 ENQUADRAMENTO GERAL

As iniciativas habitacionais estatais do Brasil buscam em grande parte aquisições de terras periféricas e conscientes dos custos. Isto leva a um aumento dos gastos públicos para expandir o número de novas residências em todo o país, sendo necessária, em muitos casos, a expansão da infraestrutura. Em contraste, as produções formais de habitação privada do país concentraram-se, em regra, na criação de empreendimentos urbanos com infraestrutura já estabelecida.

Este modelo causa uma divisão no processo urbanístico público e privado, influenciando na atuação do Estado e das empresas em torno dos centros e periferias das cidades, que leva a um impacto no processo de urbanização.

Toda esta questão envolve, em sua essência, uma discussão sobre o capital, que apesar de existente em diversos setores, vê no setor de imóveis um ótimo ponto de sua expansão. Isto faz com que o processo de urbanização seja mais difícil de entender, em determinados pontos, por conta dos interesses econômicos privados muitas vezes envolvidos. Mesmo que tal questão não seja sempre a realidade, é inegável a grande influência das construtoras no processo de urbanização das cidades.

Nas últimas décadas é notável no Brasil a criação de um grande número de empresas corporativas lançando grandes projetos construtivos. Isto envolve a construção de espaços comerciais, corporativos e habitacionais nas cidades. Tais negócios foram motivados por oportunidades financeiras e pela crença de que possuir um terreno ou um prédio permite que alguém lucre. Um exemplo notável dessa iniciativa de abrangência nacional é a criação dos bairros Alphavilles — completos com sistemas de transporte e logística específica. Esses bairros fornecem um benefício econômico que vai além do valor da terra ou espaço ao redor.

Ainda neste tema, com a difusão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), o mercado financeiro facilitou maiores investimentos no setor imobiliário. Isto incluiu opções como investir em prédios comerciais, shoppings e grandes galerias. Além disto, as pessoas podem investir em moradias por meio de empréstimos hipotecários e outros serviços financeiros – tornando possíveis realizações que antes eram impossíveis.

Contudo, a falta de apoio público às demandas habitacionais existentes, levou o capital privado a concentrar-se, muitas vezes em mercados mais sofisticados, criados e voltados para os segmentos mais afortunados da sociedade, o que gera um ganho de capital muito maior se comparado a construções mais populares.

Apesar do crescimento econômico do Brasil no início do século 21, a economia mundial passou por a uma recessão. Tal crise acabou por influenciar negativamente em vários setores produtivos. Na construção civil não foi diferente. O mercado habitacional sofreu uma baixa considerável, levando a perdas de empregos dos trabalhadores da área e de compradores dos imóveis.

Para evitar outra recessão como essa, o Brasil lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009. Este programa abordou a falta de moradias populares no Brasil para famílias de baixa renda. Foi muito bem-sucedido em reduzir o déficit habitacional e até atingiu seu objetivo principal, o de proporcionar a aquisição de imóveis por famílias de baixa renda. Além disto, este programa atendeu a uma demanda do mercado de moradias por parte dos empregados que receberam aumentos salariais graças ao crescimento econômico do Brasil experimentado na época.

Como as empresas com atuação regional consolidada careciam de opções de moradias populares voltadas para a classe C baixa, elas começaram a conquistar novas regiões do território brasileiro. Com isto, essas empresas — especificamente MRV e Tenda — tornaram-se gigantes da construção civil nacional. Seu sucesso pode ser atribuído ao fato de que empresas regionais focadas em habitação popular começaram a expandir suas operações para novas partes do país. Isto levou à criação de um segmento de mercado econômico em que as cidades e regiões produzem condomínios com valores de mercado mais acessíveis. Ou seja, a partir deste momento quando nos referirmos ao segmento econômico neste documento, estamos tratando do mercado imobiliário que abarca os níveis iniciais de valores dos imóveis, sendo, portanto, mais acessíveis aos compradores.

O movimento iniciado pelo PMCMV contribuiu também para o aproveitamento de terrenos precários, que possuem preços mais baixos do que a média do mercado. Estão localizados próximos a rodovias e transportes públicos e são atrativos para empresas do segmento econômico. Estes tipos de terrenos e localidades eram muito procurados pelo Estado, durante o período do Banco Nacional da Habitação (BNH).

Contudo, este aumento da busca de áreas mais afastadas (portanto menos valorizadas) dos grandes centros, para a criação de novas moradias populares, em última análise, leva à formação de mercados informais em torno das cidades e metrópoles. Esses mercados existem além dos distritos financeiros. Eles agora estão sob a alçada de investidores privados.

Esta pesquisa pretende investigar a evolução e produção de espaços residenciais no Estado de Pernambuco, Nordeste do Brasil (Figura 01), mais especificamente na Região Metropolitana do Recife (RMR). Pretende fazê-lo com foco nos mercados imobiliários residenciais formais, impulsionados, principalmente, pelo financiamento do PMCMV na atualidade do capitalismo financeiro.

Figura 01 – Mapa do Brasil – Estado de Pernambuco em destaque.

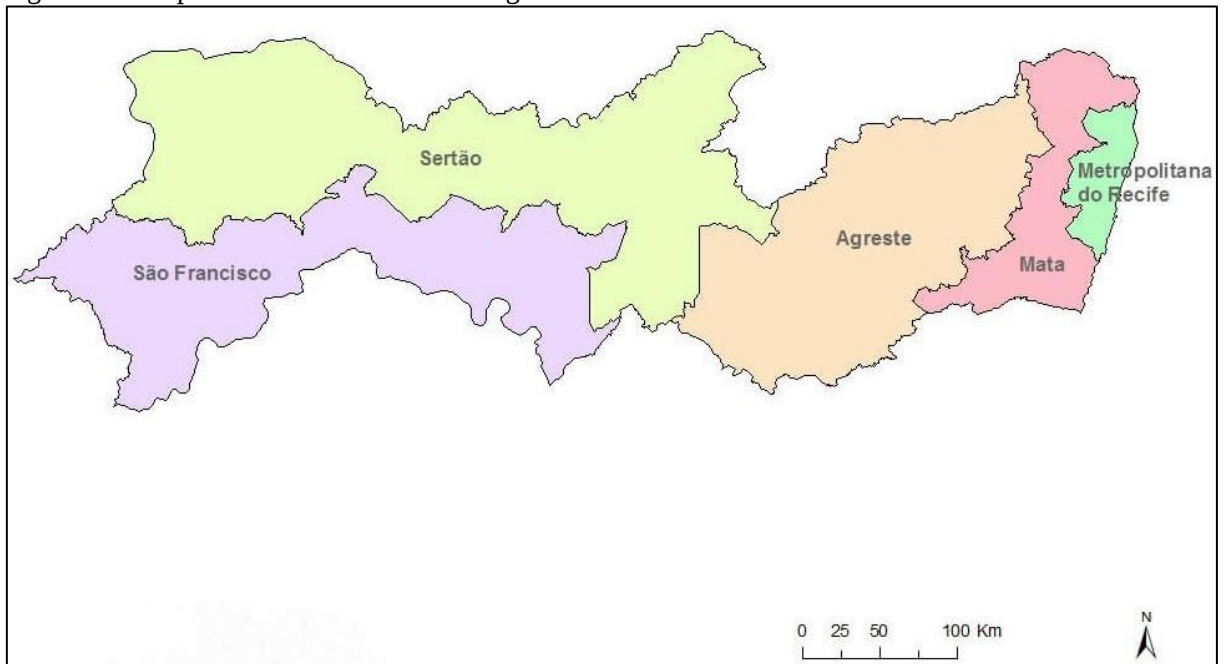


Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Pernambuco>

A Figura 02 a seguir, traz o mapa das mesorregiões do Estado de Pernambuco. O Estado é atualmente dividido em cinco regiões, sendo a Metropolitana do Recife a menor de todas. Contudo, por diversos fatores, como ser a região que possui a capital de Pernambuco, comportando, portanto, diversos edifícios públicos e a melhor infraestrutura do Estado, além da localização privilegiada, margeando o litoral, a Região Metropolitana do Recife acaba por ser aquela onde há maior concentração de renda, sendo mais propícia ao grande consumo no mercado imobiliário.

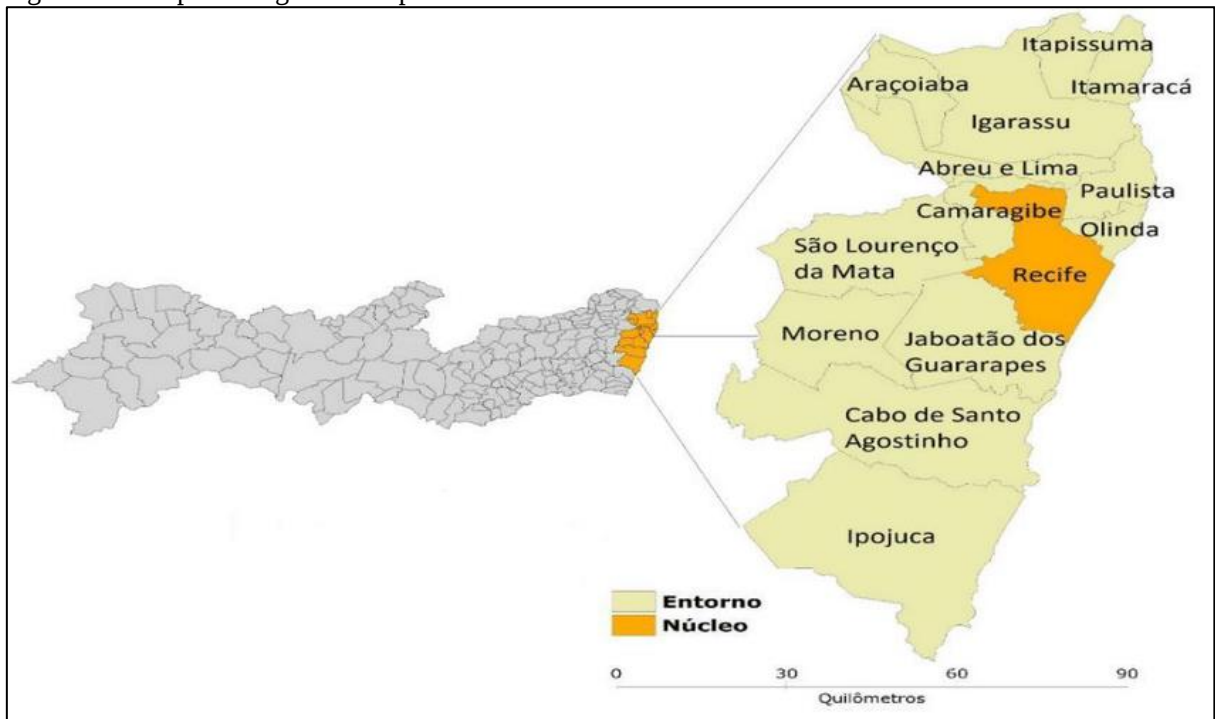
Para um melhor entendimento dos capítulos que vem a seguir, trazemos a divisão administrativa da Região Metropolitana do Recife (Figura 03), que possui ao todo 14 cidades em sua extensão.

Figura 02 – Mapa de Pernambuco – Mesorregiões.



Fonte: <https://www.gestaoeducacional.com.br/mapa-de-pernambuco-tipos-de-mapa-e-curiosidades/>

Figura 03 – Mapa da Região Metropolitana do Recife.



Fonte: https://www.researchgate.net/figure/Regiao-Metropolitana-do-Recife_fig1_335620588

Usamos o capital imobiliário para descobrir as intenções da produção habitacional. Isto porque é o primeiro desafio prático que enfrentamos em nossa pesquisa. Investigamos como as moradias produzidas para uma classe econômica específica afetam o processo de estruturação urbana da Metrópole do Recife. Precisamos entender como se formam os empreendimentos imobiliários públicos e privados, pois é assim que encontramos o conteúdo desses empreendimentos.

As ações dos agentes imobiliários são impulsionadas pelos investidores financeiros. Entender isso leva à revelação de três pressupostos principais que moldam o funcionamento do mercado imobiliário. A primeira é a compreensão das origens do capital — negócios financeiros, industriais e mercantis. O segundo é o foco no tamanho das empresas e o terceiro é uma avaliação da demanda por imóveis. Isso permite uma compreensão mais profunda de como os agentes imobiliários se conectam com as empresas financeiras.

Quanto ao segundo aspecto do meu trabalho, investiguei a escala de atuação das empresas. Estas empresas investem em diferentes áreas: local, regional, nacional e internacional. Examinei como diversas áreas de investimento levam a diferentes escalas de ação. Por exemplo, os investimentos regionais levam a pequenas mudanças no meio ambiente, enquanto os investimentos nacionais têm um impacto maior na sociedade. Isso me levou a criar uma demanda para esses negócios ao entender quem são os consumidores e onde eles moram. Esses dados vêm da produção imobiliária formal. Analisando essas informações, é possível entender quais mudanças esses negócios querem fazer na metrópole.

O modelo de habitação do segmento econômico do PMCMV cria uma ampla gama de estilos de casas por meio de seu padrão. Esse modelo estimula a produção habitacional dividindo o urbano em bairros menores, aumentando a distância entre as pessoas e separando ainda mais os espaços urbanos uns dos outros. Além disto, as casas do segmento econômico exigem mais organização e eficiência na hora de produzir os materiais. Elas são normalmente construídas por empresas que obtêm amplo controle do processo por meio de subsídios governamentais, empréstimos com juros e financiamento de longo prazo. Essas casas subsidiadas são chamadas de “casas dos sonhos” graças aos incentivos e subsídios do governo que as tornam possíveis para os trabalhadores formais pagarem.

1.2 OBJETIVOS

Objetivo Geral: Analisar a relação entre a formação, evolução e a estrutura imobiliária moderna da RMR e o papel do PMCMV na difusão da moradia formal nas classes mais baixas da população.

- Objetivos Específicos:

- Identificar as características da formação da estrutura imobiliária da RMR na sua história habitacional.
- Analisar a evolução do PMCMV na RMR e seus impactos na formação e estrutura imobiliária da região.
- Verificar as limitações e desafios do PMCMV na RMR e possíveis sugestões de melhorias.
- Identificar os principais agentes envolvidos na formação da estrutura imobiliária da RMR e seus papéis no desenvolvimento urbano da região.
- Analisar a evolução das políticas habitacionais no Brasil e como elas se relacionam com a formação e estrutura imobiliária da RMR.
- Verificar os impactos sociais e econômicos do PMCMV na RMR, em especial para as famílias de baixa renda.
- Avaliar a efetividade do PMCMV na redução do déficit habitacional na RMR e em outros aspectos relacionados à habitação, como a melhoria das condições de vida e a redução da segregação espacial.

1.3 METODOLOGIA

A pesquisa será realizada por meio de uma abordagem qualitativa, com revisão bibliográfica e análise de documentos e dados oficiais sobre a formação e estrutura imobiliária da RMR e o PMCMV.

- Será feita uma revisão sistemática da literatura sobre o tema, buscando identificar as principais contribuições teóricas e práticas sobre a relação entre formação e estrutura imobiliária e o PMCMV.
- Serão realizadas análises quantitativas dos dados oficiais disponíveis, a fim de verificar a evolução do PMCMV na RMR e seus impactos na formação e estrutura imobiliária da região.
- A análise dos dados será feita por meio de técnicas de estatística descritiva e análise de dados espaciais, buscando identificar padrões e tendências espaciais relacionados ao objeto de estudo.

1.4 LIMITE TEMPORAL DO OBJETO DE ANÁLISE

Neste ponto, ressaltamos o limite temporal dos dados e análises desta dissertação, até o ano de 2019. Isto se fez necessário por alguns fatores que limitaram e dificultaram a obtenção e integralidade dos dados referentes ao tema após esse período.

Ocorre que a partir do fim do ano de 2019, o mundo passou a ser assolado com a pandemia da COVID/19, chegando com mais força no Ocidente ainda no início de 2020. Tal evento global acabou por resultar em anos de declínio econômico, o que impactou com extrema força o mercado imobiliário brasileiro. Muitas famílias perderam seus empregos e fontes de renda, o que impedia naquele momento os planos de aquisição de um imóvel. Muitos que também já possuíam um financiamento dum imóvel, deixaram de poder arcar com os gastos das parcelas, o que causou extrema dificuldade no mercado, também para os agentes financiadores e as construtoras.

Como é normal acontecer em qualquer crise econômica, as pessoas pertencentes às classes mais baixas foram as que mais sofreram e são justamente estas pessoas que fazem parte do alvo deste trabalho.

Aliado a este problema, ainda em 2020, o então Governo brasileiro, capitaneado pelo Presidente Jair Bolsonaro, anunciou o fim do PMCMV e a sua substituição pelo programa Casa Verde e Amarela, o qual tinha uma mudança drástica, o fim da isenção de juros para a faixa mais baixa, a qual contemplava as famílias mais necessitadas, passando estas a terem que arcar com uma taxa de juros mínima de 4,25%¹. O programa recém-lançado, passou por diversos problemas nos anos que se seguiram. Isto tudo fruto de diversos fatores, como a já comentada pandemia. Um exemplo dos problemas enfrentados foi que em 2022, o Governo brasileiro cortou 93% da verba destinada ao programa, impedindo a conclusão das obras paradas².

É de se apontar que em fevereiro de 2023, o Governo brasileiro, através do recém-empossado novo Presidente Luís Inácio Lula da Silva, anunciou o fim do Casa Verde e Amarela e o relançamento do PMCMV, desta vez com novas faixas de renda e com maior enfoque nas famílias com maiores necessidades de moradia³. Portanto, diante do exposto, a análise evolucionar desta pesquisa, se limita ao ano de 2019, período pré pandemia COVID/19.

¹ G1. Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela: entenda as diferenças entre os programas. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/12/10/minha-casa-minha-vida-e-casa-verde-e-amarela-entenda-as-diferencas-entre-os-programas.ghtml>.

² DOCA, Geraldo. Bolsonaro corta 93% da verba do Casa Verde Amarela em 2023, e não há dinheiro nem para concluir obras paradas. 2022. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2022/09/bolsonaro-corta-93percent-da-verba-do-casa-verde-amarela-em-2023-e-nao-ha-dinheiro-nem-para-concluir-obras-paradas.ghtml>.

³ ABRIL. Governo brasileiro relança o programa «Minha Casa, Minha Vida». 2023. Disponível em: <https://www.abrilabril.pt/internacional/governo-brasileiro-relanca-o-programa-minha-casa-minha-vida>.

2.

A ATUAÇÃO IMOBILIÁRIA E O CAPITAL

2.1 ENQUADRAMENTO GERAL

Os mercados imobiliários formais precisam ser estudados com uma série de escolhas e limitações. Isso inclui participantes como proprietários de terrenos, desenvolvedores, corretores e acionistas que apostam no mercado atual. Assuntos adicionais incluem proprietários que compram ou vendem casas. O mercado imobiliário comercial tem efeitos de longo alcance em toda a cidade. Isso porque envolve quase toda a população fora do envolvimento direto no mercado. Esses sujeitos e o Estado promovem várias estratégias que criam os mais diversos tipos de estruturas urbanas. Algumas áreas são elevadas através do desenvolvimento vertical, enquanto complexos residenciais e bairros fechados são construídos para famílias de alta renda na periferia da cidade.

Os recentes investimentos imobiliários provocaram mudanças significativas na forma de produzir o espaço metropolitano do Recife. Isso inclui a criação de novo capital financeiro e subsídios ao consumo habitacional por meio do PMCMV. As pessoas que compram essas casas geralmente vêm de classes sociais mais baixas que enfrentam os maiores déficits habitacionais. Assim, surgem alguns questionamentos: como os investimentos imobiliários recentes afetam a produção de habitação? Alguns desses investimentos envolvem processos de financeirização e outros envolvem subsídios para ajudar as pessoas a pagar suas casas. Além da financeirização, esse problema traz à tona questões como a escassez de moradias e produção urbana.

O maior programa habitacional do Brasil tem sido o PMCMV – evidente pelo tamanho do projeto. Empregou muitos recursos e construiu um grande número de casas. Além disso, ajudou a estabilizar a economia do Brasil por meio de suas políticas econômicas anti cíclicas. Isso levou ao aumento das vendas de casas, níveis de emprego na construção e um aumento geral no número de novas casas sendo construídas. Isso foi conseguido graças à colaboração com empresas de construção.

O lançamento do PMCMV em 2009 trouxe algumas mudanças no cenário econômico do país. Várias empresas do ramo da construção civil cresceram, aumentando seus lucros e espalhando sua atuação por vários territórios do país. Contudo, muitos acreditavam que o PMCMV, apesar de suas virtudes, aumentava a especulação imobiliária em torno de áreas e regiões antes não tão visadas.

2.2 INVESTIGAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO ENTRE FORMA E CONTEÚDO NO SETOR IMOBILIÁRIO

As primeiras obras escritas por Marx não conectam diretamente as leituras históricas e dialéticas. Ao invés disto, este pensamento é visto principalmente no trabalho do ex-colaborador e apoiador marxista Engels. Lefebvre afirma isso quando diz que a visão econômica de Engels está mais próxima dos dados empíricos do que das ideias filosóficas de Marx. Ao discutir como a classe trabalhadora vivia na Inglaterra, eles examinaram vários aspectos da vida urbana, como aluguéis, horas de trabalho em empresas e os mercados que a classe trabalhadora frequenta. Engels compara a verdade com a hipótese. Marx em oposição, compara em simultâneo, numa forma de abstração ampla, as imensas colocações especulativas, seus juízos e percepções (LEFEBVRE, 1999).

Uma nova forma do pensamento surgiu após Marx ignorar a aparência externa de um lugar. Abreu (2001) refere-se a esse novo movimento como “novo pensamento”, dizendo que se concentrava no estudo da mudança social sem resultados práticos. Esse movimento é frequentemente associado a outros termos como “pensamento ativo” e “pensamento crítico”. Abreu diz que esse movimento criou uma subjetividade própria que não ajudou a encontrar soluções para os problemas da vida real.

Henri Lefebvre acredita que o marxismo define o mundo por meio de seu sistema de crenças. Esse conceito de mundo nasce do desejo de entender por que as várias questões do mundo – como economia e condições sociais – estão em conflito umas com as outras. Para superar essas contradições, elas devem ser diminuídas e eventualmente eliminadas. O ideal humano procura a realidade por meio das antinomias e estas possuem um aspecto claro, uma justificação na verdade. Rejeitamos como manifestos ou sem sentido os paradoxos. Precisamente em sentido oposto, pousamos no meio das inquietações a busca das antinomias e de seus alicerces. Atentamos que os modos habituais do parecer precisam ser melhor investigados no sentido de determinar a veracidade e a objetividade como objetivos da razão (LEFEBVRE, 2009).

As contradições existem naturalmente na história, e Marx descobriu isso através de seus pensamentos e ideais. No entanto, nenhuma terminologia específica foi encontrada para descrever como as contradições funcionam e mudam com o tempo. Em vez disso, as contradições levaram a teorias e ações que as pessoas adotam para estudá-las e superá-las. Isso nos leva a nomear essas teorias como “materialismo marxista” ou “materialismo histórico”.

Marx mostrou que saímos do domínio da lógica formal, da manipulação de conceitos, quando passamos do concreto para o nível elementar da realidade. Isso representa metaforicamente nossa fuga de um estado sem forma por meio de nossa fuga literal do tangível. Marx utilizou habilmente essa metáfora para ilustrar como ele revelou a natureza do desenvolvimento histórico em sua obra.

As descobertas de Marx vão além do que a mente humana pode compreender com seus sentidos. Suas respostas vêm explicando o mal-entendido de duas mercadorias separadas: o trabalho em geral e o trabalho realizado por um indivíduo. Em vez disso, ele argumenta que esses dois

objetos são equivalentes se puderem ser produzidos usando socialmente o necessário tempo de trabalho. O tempo trabalhado a mais não é necessário para criar o valor do produto, mas, em vez disso, torna-se tempo de trabalho excedente que se transforma em lucro para o empresário por meio da criação de mais-valia.

Nesta linha de raciocínio, o mercado imobiliário serve a dois propósitos. Por um lado, a venda de casas e apartamentos fornece aos consumidores um valor de uso temporário. No entanto, para empresas que desenvolvem projetos imobiliários ou de construção, é uma reserva de valor que se paga rapidamente com uma taxa de juros. As *commodities* têm intenções que as definem. Nas palavras de Marx (2010), um produto deve ser feito por alguém que não precisa dele para suprir suas necessidades básicas. Essa é uma das características que define uma mercadoria e é por isso que Marx as considera um “substituto do dinheiro”.

Compreender a produção de moradias para o mercado requer entender como ela transforma uma mercadoria em dinheiro. Esta é a única razão pela qual existe uma mercadoria neste processo. Portanto, consideramos isso uma suposição ao analisar as estratégias de produção desse mercado. O geógrafo David Harvey usou a teoria marxista para criar uma conexão entre o desenvolvimento urbano e a acumulação de capital. Isso levou a um progresso significativo, de acordo com Gottdiener (2010), que busca explicar como o capital traduz um espaço numa mais-valia, combinando a renda, o lucro e os juros, podendo trabalhar com eles de forma separada ou em conjunto.

Os novos empreendimentos urbanos da região do Recife estão ligados ao capital financeiro, porém os interesses locais permanecem consistentes com esses projetos corporativos, financeiros e fundiários. Que tipos de capital estão envolvidos com esses novos desenvolvimentos urbanos? Em decorrência de programas de governo como o PMCMV, esses pontos se conectam a antigos sujeitos da produção? São questionamentos a serem respondidos neste capítulo.

Tentar entender como a cidade é produzida não é simples. Contudo, os aspectos práticos e teóricos desse processo não podem ser compreendidos completamente por um único estudo ou disciplina. Ao invés disso, as pessoas tentam sintetizar o conhecimento que têm sobre essa realidade. Essa síntese nem sempre é possível devido à complexidade do processo de produção da cidade.

O interesse do filósofo Henry Lefebvre pelo urbanismo moderno abriu caminho para o desenvolvimento de uma teoria marxista do espaço. A herança intelectual da escola de Durkheim, que já havia descoberto que "o espaço é um produto social", agora era fertilizada com esse novo modo de análise, que buscava uma releitura de Marx. (CAPEL, 1981, p. 410)

Capel, autor de “*The Marxist Theory of Urban Reality*”, afirmou em 1981 que Lefebvre está entre os primeiros a buscar um método ou caminho para ler a cidade. O autor busca entender a

cidade como um local físico que conecta processos e conceitos sociais com a realidade material. Assim, Lefebvre (2001) acreditava que a realidade urbana é um componente essencial de sua teoria. A cidade conserva e suporta ligações de trabalho e de propriedade.

Santos (2009) vê as cidades como compostas de objetos inanimados, como edifícios e plantas urbanas, e organismos vivos, como pessoas e animais. Ele usa essa perspectiva para analisar a relação entre os dois. O autor acredita que as ideias relativas ao plano da cidade, às leis e à ação das pessoas estão interligadas. Consequentemente, ele deduz que as intenções das pessoas influenciam o fluxo de mercadorias e pessoas pela cidade.

Desta forma, Santos (2009) acredita que elementos técnicos são agregados a uma sociedade quando novas leis são criadas, quando ocorre um alto grau de divisão do trabalho ou quando são implementadas lógicas. No entanto, também acredita que os elementos técnicos criaram condições para que novos elementos fossem adicionados. Estes novos elementos alteraram então o cotidiano das pessoas, enquanto criaram as condições para a concretização de uma contra racionalidade que questiona o direito e a racionalidade técnica existente. Esta contra racionalidade inclui vislumbres de outro modelo de sociedade que pode ser buscado.

Buscando aprimorar as categorias marxistas de Capital e Materialidade, o autor afirma: “A história é escrita no tempo pelas formações sociais, enquanto o espaço é escrito pelos diferentes modos de produção”. Santos descobriu que a história do espaço pode ser separada em regiões específicas por meio de transformações e permanências em cada lugar. Ao analisar a formação espacial específica de cada região, ele espera entender como o capital é formado, instalado e conectado aos modos de produção atuais.

Embora o conceito da criação socio espacial seja eficaz para abordar muitas questões urbanas, é difícil utilizá-lo para estudar os processos que ocorrem na cidade e no espaço metropolitano. Isso porque a formação desses dois conceitos requer a compreensão das fases política, econômica e social de um lugar. Soja (1993) sugere o uso de outro conceito chamado reestruturação e estruturação para lidar com essas questões. A estruturação como a formação inicial do espaço urbano e a reestruturação como um processo de alterações contínuas nos espaços das cidades por meio de diversas ações. De modo geral, Milton Santos usa esse conceito social e espacial de reestruturação e estruturação para analisar o país como um todo, não apenas uma cidade. Conforme Corrêa (2011) observa em sua obra, a importância dos conceitos que residem na sua escala requerem cuidado e atenção.

Os conceitos de espaço urbano e formação socio espacial são utilizados para compreender a cidade e seus arredores. No entanto, este estudo deve respeitar o alcance conceitual desses termos, pois foram formulados em escala nacional ou mesmo regional. Nenhum outro escopo conceitual pode ser usado como um substituto adequado para esses termos. Isso porque esses conceitos são usados como chaves para a compreensão do espaço urbano; portanto, devem ser aplicados apenas em escala nacional ou regional. A construção da cidade está relacionada com os períodos históricos de uma determinada sociedade.

Já Soja (1993), trata o espaço de outra forma, acreditando que sua abordagem foi muito difícil e não teve resultados positivos. Ele também não gosta da crença de Lefebvre e Harvey de que as cidades precisam se remodelar e se reorganizar para entender melhor o mundo ao seu redor.

A cidade é definida por parâmetros espaciais e culturais, no entanto, estes dois determinam diferentes escalas de diferenciação e segregação. Apesar de ser definida por esses parâmetros, a estrutura da cidade permanece incompreensível quando colocada em relação a eles.

Em nossa compreensão do urbano, tanto os aspectos concretos quanto os abstratos tornam-se uma “abstração concreta”. Isso significa que o urbano é teoria e realidade ao mesmo tempo. Significa também que a forma como interpretamos o urbano pode revelar contradições de classe e como elas são especializadas no tecido urbano. Aspectos como a localização de moradias de luxo e favelas são insuficientes para compreender as contradições de uma cidade. As localizações concretas desses bairros não podem fornecer compreensão. Compreender as razões por trás da construção desigual do espaço leva a uma maior percepção e não ao fetichismo do conceito.

O tema escolhido para a pesquisa se baseia na ideia de espaço urbano e sua estrutura. A decisão de usar esse conceito deveu-se à popularidade das ideologias marxistas em relação às cidades. Cada um desses autores optou por estudar as estruturas urbanas pelas lentes do conteúdo e da forma. Isso porque eles acreditavam que estudar as cidades através de lentes econômicas lhes permitia entender como as pessoas construía as cidades e o equilíbrio entre seus sistemas de objetos e sistemas de ação. Edward W. Soja levou a teoria adiante, argumentando que as cidades poderiam ser vistas como um processo, sistema ou relacionamento entre sistemas.

2.3 PERÍODO E TIPOS DE HABITAÇÃO EM FUNÇÃO DA URBANIZAÇÃO

Compreender a criação e o estado atual da cidade requer olhar para o seu passado, presente e futuro simultaneamente. Qualquer análise da urbanização deve considerar o impacto da cultura, economia, política e desenvolvimento social. Este processo só pode ser alcançado através do estudo do processo de urbanização em curso. Esse mercado exigia o apoio de vários grupos ocupacionais e partidos políticos, além de infraestrutura nacional ou local.

Mudanças no plano diretor da cidade, como um novo layout, eram muitas vezes exigidas por investidores privados. Isso levou a um novo design para a cidade que desviou o foco do bem público para o ganho financeiro. Mesmo as cidades pequenas requerem uma estrutura moderna. Novas leis muitas vezes exigem a colaboração entre o governo e as empresas privadas para garantir sua eficácia. Um exemplo é a legalização de prédios de apartamentos horizontais fechados em andamento. Essa nova Lei, nº 13.465, de 11 de julho de 2017, prevê o parcelamento legal do acesso – anteriormente considerado ilegal.

Um grande número de estabelecimentos comerciais, incluindo supermercados e condomínios verticais e horizontais, têm um impacto significativo no desenvolvimento dos bairros.

Essas melhorias aumentam o poder financeiro da área e atraem novos negócios. Ao mesmo tempo, esses projetos aumentam a centralidade ao criar novos pontos focais em áreas anteriormente estáveis. Eles também criam um processo de valorização espacial ao criar mais segregação entre áreas ricas e pobres. As mudanças nos eixos de valor da cidade não ocorrem rapidamente (VILLAÇA, 2001).

A rugosidade não anula os efeitos da urbanização passada, que são chamados de superação, supressão e acumulação. Em vez disso, refere-se à substituição desses movimentos anteriores por novos (SANTOS, 2009).

Como determinar as permanências e mudanças que acompanham as práticas, ações, pensamentos e comportamentos na cidade? À medida que o capital se expande por meio da produção, distribuição e consumo, como ele cria intenções e formas para si mesmo? Em associação com o movimento moderno, os itens modernos são controlados por atores globais dominantes. Mais especificamente, queremos saber como esse movimento ocorre na organização dos mercados imobiliários locais, eis que quanto mais atuais, mais se sujeitam à lógica global. Isso implica que as coisas modernas estão associadas a atores hegemônicos. Como observa Santos (2001), isso fica evidente quando se considera itens modernos e sua associação com atores globais dominantes.

Compreender a produção de imóveis habitacionais requer entender complicadas instituições públicas e privadas, legislação, tempo e diferentes métodos de pesquisa.

Assim, Lefebvre (1999) explica sua teoria sobre a vida urbana através de três conceitos de espaço. A primeira é a concebida, que é a consciência da cidade como um todo. A segunda é a percebida: as pessoas reconhecem esta cidade como sua casa e entendem seus limites. O terceiro conceito é vivido, que Lefebvre define como a experiência da vida cotidiana em qualquer cidade.

A curto prazo, a padronização das empresas e das ideologias do Estado é realizada através dos conceitos de planejamento urbano. Afinal, essas ideias representam o nível geral de poder hegemônico. As discussões sobre espaços concebidos sempre apresentam ideologias neoliberais, pensamentos padronizados e intervenções urbanas. Juntamente com essas ideias, existem outras visões, como a noção de que o investimento privado melhora uma comunidade devido ao aumento do Produto Interno Bruto (PIB) em cascata através da macroeconomia.

A percepção de cada um sobre o espaço físico determina quão grande ou pequeno é o espaço percebido. Eles também têm opiniões sobre o ambiente e a autoimagem em seus respectivos ambientes. Existem muitas opiniões em exibição quando se considera um vizinho, um prefeito, inventores e até pessoas comuns. Além disso, considera-se sua cidade desde a construção até a conclusão.

O trabalho de Lefebvre (1991) fornece uma descrição detalhada dos espaços físicos envolvidos com todos os aspectos da vida, desde representações de sensações e psicologia até a existência humana cotidiana. Esses espaços incluem ruas, edifícios, interações sociais e muito mais. Lefebvre referiu-se a esses espaços como espaços de representação porque eles se relacionam ou são afetados por representações do espaço. O mercado imobiliário projeta um senso de valor na

paisagem para avaliações econômicas. Além disso, suas estruturas verticais divulgam efetivamente esse valor ao público.

Atualmente, as empresas imobiliárias tentam padronizar o segmento de baixa renda da população. Eles fazem isso uniformizando imóveis que servem como espaço para habitação simples. Essas empresas também trabalham com os capitais financeiro, industrial e mercantil da produção habitacional. Isso torna as casas das pessoas receptivas para itens úteis e espaços padronizados para habitação simples. No entanto, as pessoas podem mudar a maneira como suas casas funcionam, transformando-as em espaços de vida e comunidades. Então, esses espaços de convivência podem se tornar locais onde as pessoas podem se conectar e desfrutar da companhia umas das outras. Em primeiro plano, a construção de novas casas atende a necessidades e funções práticas. Isso se deve às intenções e objetivos das empresas imobiliárias. Eles veem esses espaços domésticos como uma mercadoria, apenas. É por isto, que a autoidentificação dos futuros moradores com esses novos lares leva a uma ênfase na troca sobre o uso, trazendo uma perfeita distinção entre um espaço para morar, de um local diminuído somente à sua função (CARLOS, 2007).

Acredita-se que tanto as características físicas da cidade quanto a produção habitacional possam ser explicadas a partir do exame de seus fundamentos teóricos. Essas crenças decorrem do fato de que a produção habitacional espelha a criação da própria cidade. Ao analisar a criação da cidade, podemos entender melhor como funciona o mercado imobiliário. A cidade é um organismo vivo maciço com muitas dimensões que as pessoas experimentam, percebem e vivem.

Já Pereira (2005), criou uma teoria que divide a habitação em diferentes produtos. As razões que ele deu para isso foram baseadas nas diferentes formas como as pessoas apresentam suas casas na paisagem urbana. A teoria de Pereira também separou a construção de moradias em dois métodos: *self-made* e de propriedade do mercado.

Esta dissertação gira em torno de um mercado de produtos imobiliários; tem como foco o desenvolvimento do PMCMV, incluindo elementos residenciais verticais e horizontais, de diferentes classes sociais. Além disso, esta dissertação considera produtos históricos que representam a urbanização passada – incluindo rugosidade, referida como as alterações do tecido urbano, novas funções e formas e funções alteradas. Esses produtos partem da ideia de que a terra rural pode ser transformada em terra urbana. Ao considerarmos essa transformação, pensamos em como as casas das pessoas são transformadas em espaços comerciais.

A formalização de preços de imóveis requer muita pesquisa. Isso porque o tema é complicado por muitos fatores, como o número de agentes de mercado, os interesses conflitantes desses agentes, a ampla gama de produtos imobiliários disponíveis e suas faixas de renda visadas e as várias escalas de atividade econômica entre os participantes. Outra complicação é obter informações básicas sobre preços de imóveis, como quando ocorrem mudanças ou quantos agentes estão envolvidos. Essas complicações impedem que dados econômicos formais sejam coletados e analisados.

Muitos investidores imobiliários e detentores de hipotecas baseiam suas decisões no valor dos juros cobrados. Isso se deve ao fato de que crédito e juros são muito mais comuns nesse mercado do que investimentos locais ou ações de governos. Em vez disso, as pessoas usam o capital financeiro para produzir casas e imóveis.

Em sua obra, Cano (2010), discute a importância do capital financeiro sobre o capital comercial. Devido à urbanização e industrialização, as permutas mercantis ficam mais complicadas. Consequentemente, os atores que representam o comércio sofrem com a perda de seu predecessor baseado na terra, o capital mercantil.

Famílias tradicionais proprietárias de terrenos urbanos e empresas de pequeno ou médio porte utilizam há anos o capital econômico representado por seu capital mercantil. Isso ocorre porque o dinheiro se transforma em lucro quando usado como mercadoria com valor de troca. Para ter espaços de convivência mais amplos, as pessoas optam pelo poder da dívida em detrimento do parcelamento de projetos do mercado financeiro que oferecem opções de moradia mais longas.

Para acumular mais capital, as empresas não precisam completar um ciclo de produção, distribuição e consumo. Em vez disso, eles só precisam de financeirização para acelerar o tempo necessário para adquirir novos equipamentos e máquinas. Isso permite que as empresas tenham mais possibilidades de reprodução de capital.

A obra de Cano (2010) coopera em entender o elemento importante para a compreensão do interior da criação imobiliária. A produção habitacional acontece de forma diferente agora do que costumava. Não só as pessoas agora podem morar e absorver a cidade de forma diferente com condomínios, como igualmente podem criar subterfúgios diferentes para gerar residências, padronizando obras em alvenaria estrutural ou negociando os terrenos como ativos na bolsa.

A residência é uma conquista de longo prazo para muitas pessoas. Leva tempo e dinheiro para se tornar um proprietário; as pessoas precisam economizar dinheiro e contar os anos antes de comprar uma casa. Muitas pessoas também consideram importante considerar o status da compra de uma casa hoje. Segundo Bonducki (2011), nos anos 1930 e décadas anteriores o Brasil detinha um maior número de locatários em relação aos proprietários de imóveis.

As cidades enfrentam pressões demográficas significativas. Para aliviar essa pressão, o poder público utiliza diferentes tipologias habitacionais para ajudar a população a encontrar moradia. Esses esforços ajudam o mercado de construção civil – o que gera muitos empregos.

Para ampliar seus recursos, o governo militar criou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o BNH. Essas instituições rapidamente utilizaram o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para criar um mercado imobiliário voltado para o lucro. Segundo Maricato (1987), a agenda política do BNH era financiar as classes média e alta com empréstimos de longo prazo e juros baixos. No entanto, isso acabou gerando desigualdade espacial devido aos seus efeitos de longo prazo no sistema de financiamento. Segundo Royer (2009), isso levou ao retorno das instituições endinheiradas para as classes média e alta. Ele explica que isso acontecia

porque o BNH vinculava as instituições financeiras privadas à produção habitacional — o que lhes permitia capitalizar os gastos do consumidor.

Na história recente, o estado criou lacunas espaciais maiores entre subdivisões mais recentes e áreas menos urbanizadas. Isso os ajudou a reduzir os custos de terrenos para habitação popular. No entanto, isso levou a infraestrutura abaixo do padrão e nenhum investimento na área. Isso levou ao aumento da renda dos proprietários de terras e especuladores sem quaisquer custos adicionais.

Assim, Bonducki (2011) acreditava que os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPS) foram o primeiro tipo de política pública de habitação. Na década de 1930, o Brasil iniciou alguns programas habitacionais. Esses programas produziram muitos tipos diferentes de casas e diferentes designs de espaços. Desde então, novos programas produziram ainda mais projetos de espaços e casas. Antes de 1997, o boom do capital financeiro trouxe uma nova fase na história do BNH. De 1986 a 1996, novos empreendimentos habitacionais surgiram em resposta aos incentivos do BNH. Além disso, políticas governamentais específicas se concentram na habitação de 1986 a 1996.

As empresas começaram a abastecer suas prateleiras com CRIs — recebíveis imobiliários securitizados — na bolsa de valores. Além disso, popularizaram-se os FIIs — Fundos de Investimento Imobiliário — com investidores nacionais e estrangeiros em imóveis, como confirma Botelho (2005, 2007). O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) foi criado em 1997 por lei. Este sistema permitiu que os imóveis se transformassem em ações negociadas na bolsa de valores em 2002. Também levou a novas formas imobiliárias, como os loteamentos fechados (condomínios comerciais e habitacionais), alvos de investimentos dos investidores.

Esta breve história das políticas habitacionais públicas e corporativas fornece uma visão superficial de cada período. Ele destaca a necessidade de procedimentos burocráticos para criar bairros da cidade e delineia uma questão central desta tese: como as políticas econômicas atuais relacionadas à habitação influenciam a criação da cidade. O PMCMV, lançado em 2009, é a maior iniciativa habitacional até hoje. Como resultado, serve como foco geral para esta pesquisa. O estudo examina como funciona a indústria imobiliária do país por meio de mudanças feitas no mercado imobiliário brasileiro, com foco na região do Recife. O programa é implementado em nível estadual e nacional em conjunto com o mercado privado e o setor público.

O PMCMV produz diversos formatos de casas, incluindo a produção do setor público e privado. No caso de construções realizadas pelo Governo, normalmente são escolhidas áreas já pertencentes ao Estado. No caso de construções realizadas pelo setor privado, as áreas são escolhidas conforme a disponibilidade do mercado e em busca, de aumentar os lucros do construtor ao fim do ciclo de construção/venda.

Ao considerar o crescimento econômico e urbano histórico do Recife através dos filtros de uma linha do tempo, pode-se discernir padrões em relação aos diferentes estágios de desenvolvimento. Esses *insights* fornecem informações sobre como as pessoas vivem em locais específicos em momentos específicos.

Ligar a área central da cidade portuária ao tecido urbano é benéfico para o capital agrário mercantil. Com o tempo, isso levou à criação de centros comerciais conectando hidrovias e terras agrícolas. Essas conexões sustentavam o transporte da cana-de-açúcar — bem como das residências de pessoas ricas que interagiam com sua produção — para os mercados internacionais.

Novos negócios industriais substituíram antigos moinhos de grãos à medida que as pessoas se afastaram das áreas urbanas. Isso levou a uma segunda fase distinta de urbanização. Conforme as cidades iam crescendo e se tornando mais industriais, muitas pessoas se mudavam para os novos empreendimentos.

Em um terceiro momento, a criação do BNH leva à urbanização. Este processo começou com forte especulação no valor da terra junto com a intervenção do Estado.

Projetos ou cidades pretendem fornecer diferentes aspectos da vida. Alguns são motivados por necessidades ou desejos específicos. Outros são criados sem nenhuma motivação específica em mente. Independentemente disso, esses empreendimentos atraem pessoas com necessidade de comércio e lazer. Cada cidade é única graças ao seu processo de urbanização.

Uma “urbanização” do capital financeiro envolve o uso de instrumentos capitalistas como bolsas de valores, fundos de investimento e mercados estabelecidos fora da cidade. É por isso que nos referimos à criação de racionalidades como urbanização. O PMCMV incentiva a criação de urbanização por meio de medidas que combatam as crises econômicas.

Tal como se verifica na criação de novos empreendimentos habitacionais, não se excluem de consideração os processos inerentes à realização de qualquer outro tipo de empreendimento. Projetos que envolvem avaliação imobiliária ou capital financeiro na urbanização coexistem com projetos envolvendo shopping centers, grandes supermercados e até urbanizações não formais.

Elaborar um sistema classificatório para as diferentes etapas da urbanização é importante, pois permite a compreensão do processo de urbanização atual como um todo. É por isso que a afirmação “A urbanização é uma soma de suas partes” é verdadeira.

A disseminação da congruência de criação imobiliária achará uma estrutura com desigualdades, se tornando cada vez mais desigual, eis que da produção imobiliária de mercado acaba por criar uma maior disparidade social.

Os esforços para criar uma economia voltada para o lucro motivam a lógica imobiliária a afastar os negócios cada vez mais das áreas residenciais. Esses fatores fazem com que as diferenças gritantes entre os estilos de habitação se tornem óbvias na aparência da cidade.

A criação de mercados imobiliários formais pela financeirização fica evidente pela inclusão na definição de empresas de grande porte. Um exemplo é a MRV, que se expandiu a partir do programa habitacional PMCMV do governo. Além dos mercados imobiliários formais, a financeirização cria novos espaços de investimento. Isso fica aparente ao definir o escopo da financeirização como “a crescente importância do dinheiro e das finanças na vida cotidiana”. Essa crescente influência levou à criação de empresas nacionais e até continentais como a própria MRV.

3.

URBANISMO E HABITAÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE

3.1 ENQUADRAMENTO GERAL

A história da cidade mostra claras diferenças na forma como o espaço foi organizado para cada período de tempo. Isto pode ser visto na interação da cidade com sistemas econômicos de todo o mundo, bem como técnicas de construção padrão. Além disto, isso reflete como os elementos artificiais são misturados aos naturais em um ambiente em constante mudança.

A ocupação holandesa do Recife e a ocupação portuguesa de Olinda, cidades vizinhas e de maior expressão na história do Estado de Pernambuco, apresentam dois olhares históricos muito diferentes devido aos seus diferentes métodos de aquisição de conhecimento sobre o mundo que os cerca. Isso leva à criação de hierarquias espaciais distintas em ambos os locais que persistem muito depois do fim das ocupações militares.

Josué de Castro acredita que o Recife holandês não teria sido construído sem diferenças perceptíveis entre suas nações e as escolhas construtivas dos colonizadores. Ele explica que, mesmo com suas grandes populações, os holandeses construíram em áreas alagadas e Portugal ocupou morros e encostas. Castro também observa que muitas pessoas podem facilmente diferenciar as técnicas de construção desses grupos (CASTRO, 1948).

A característica da Holanda de se situar abaixo do nível do mar, introduziu o conhecimento de construir em terrenos pantanosos. Isso levou à formação de uma nova área de urbanização na cidade do Recife que deslocou o local original de urbanização para a capitania de Pernambuco.

A teoria de Lefebvre (2008) sobre a cidade concentra-se em dois tópicos. Primeiro, sua análise da morfologia urbana inclui o estudo de locais físicos como praças, bairros, monumentos e ruas. O segundo foco do trabalho de Lefebvre é a sociologia. Isto inclui informações como dados demográficos, distribuição por sexo e idade, categorias sociológicas e profissões. Todos os dados coletados dessas pesquisas são combinados para definir a estrutura morfológica de uma cidade. Nos capítulos seguintes, exploramos a importância de cada ponto para a cultura geral de uma cidade, considerando o layout físico de cada área, a adição de novos projetos de construção e sua localização e crescimento. Também analisamos como as cidades crescem e mudam por meio do estudo do valor de troca. Isso nos leva a entender alguns dos aspectos sociológicos de como uma cidade se urbaniza.

3.2 O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E A CONSOLIDAÇÃO URBANA NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE

A formação inicial de uma cidade é o resultado do ambiente natural, como o solo ou as colinas próximas. É assim que as cidades se conectam e trocam mercadorias por várias rotas.

No século XVII, as casas da área de Olinda começaram a se aglomerar com a mudança de pessoas de outras regiões para o Litoral Norte. No entanto, isso levou a uma ocupação diferente do local que viria a ser o Recife atual, que se tornou perceptível no início do século XX. Neste mesmo período, outras cidades ao norte também se expandiram, como Paulista, por conta da grande industrialização na região.

Até o início de 1800, a elite não se importava com o significado social da orla. Consequentemente, Freyre afirma que a ocupação da cidade permaneceria sem importância até então. A região da praia era vista como um lugar sujo, fazendo com que os mais abastados preferissem os rios e sua água doce (FREYRE, 1985).

A Avenida Agamenon Magalhães, uma importante via construída na década de 1950, fornece uma zona de amortecimento que separa o centro histórico do Rio Beberibe e do oceano. Da mesma forma, a Avenida Norte é uma linha divisória artificial que separa as propriedades de baixo e alto custo das colinas. Os rios e essas propriedades nas encostas influenciaram a expansão urbana da cidade desde a década de 1970. Seu movimento contínuo aumentou dramaticamente em intensidade a partir da década de 1980. A RMR foi formalizada na década de 1970, após a qual a Avenida Norte foi construída para dividir os moradores entre áreas de maior valor e mais baratas.

A construção da Agamenon Magalhães como avenida perimetral marca uma importante virada na urbanização do Recife. Até então, a área era densamente povoada por mocambos — uma casa de terra batida ocupada pela população mais pobre da região.

Por terem sido construídos em áreas antes ignoradas pelos interesses econômicos, os mocambos cresceram em popularidade e se espalharam por algumas partes do Recife. Isso ocorreu porque foram construídos distante das “mãos” do Estado e imobiliários. Esses mocambos eram feitos, em áreas menos valorizadas da cidade, como nos mangues, por exemplo. O lado financeiro e as precárias condições eram fatores essenciais nos moradores desses espaços. Contudo, os mocambos acabaram por ter um papel fundamental no aterro das áreas alagadas, além de contribuir para a pesca da região (CASTRO, 1948).

Nos anos 40, uma associação contra mocambos removeu muitas destas construções existentes na cidade. Isso dificultou o acesso dos moradores de Beberibe, Casa Amarela e Água Fria à serra. Conforme afirma Miranda (2008), essa ação fez com que muitos colonos se mudassem para os morros ao redor de suas casas, tendo o Recife registrado um *boom* da população entre as décadas de 20 e 40, sem qualquer intervenção profunda do Estado, o que resultou cada vez mais na diminuição dos mocambos e substituição por moradias mais valorizadas.

Isso levou a uma alteração da ordem social com o surgimento de uma favela na zona norte da cidade e outros novos espaços de ocupação. Isso foi causado pela migração forçada dos pobres para assentamentos nas encostas na parte norte da cidade devido à remoção desta habitação. A criação das Zonas de Interesse Social (ZEIS) representou a reestruturação deliberada do espaço urbano na década de 1940. Tal projeto envolveu a remoção da população mais pobre do centro da cidade.

Apenas quatro favelas estão presentes perto do centro do Recife desde 1980: Pina, Santo Amaro, Brasília Teimosa e Coque. Estas foram mantidas pela determinação e resistência de seus moradores. Eles também foram mantidos no local devido à urbanização planejada.

Mocambos em movimento alteram o planejamento urbano e estimulam a ocupação dos bairros de encosta pela classe baixa. Essa mudança, revelada por Maia (2000) como uma mudança de cidades tradicionais para cidades modernizadas, demonstra uma transição de uma cidade tradicional para uma área urbanizada.

No Recife modernizado, coexistem elementos de épocas antigas e novas. Novas ideologias e sistemas de organização industrial prevalecem sobre a produção agrícola tradicional e a vida urbana. Esse momento de inflexão faz com que a cidade passe de uma cidade baseada na agricultura e na coleta tradicional para uma centrada na organização industrial.

A compreensão das pessoas sobre as cidades é afetada pelo poder das organizações econômicas e imobiliárias de mudar a cidade por meio do planejamento estatal. Esses grupos usam sua influência para redesenhar cidades para melhores oportunidades de negócios e negócios imobiliários. Também promovem mudanças como a valorização dos imóveis pela especulação e a criação intencional de vazios urbanos para estimular o crescimento da cidade. Outras mudanças significativas implementadas incluem a remoção de favelas em nome da expansão urbana.

O trabalho do Estado, associado ao setor privado, cria áreas com elevado grau de uniformização, como os conjuntos habitacionais. Tais construções trazem novos espaços centrais à cidade (MAIA, 2000).

O alargamento do tecido urbano com início nas interrupções cria novos componentes que antes estavam ausentes das cidades. Isso inclui empresas e serviços que agora estão presentes em subcentros distantes do centro tradicional. Como resultado, surgem novos modelos de planejamento, como o zoneamento. Esses modelos regulam e segregam a moradia espontânea dos cidadãos mais pobres por meio do planejamento estatal.

Já Dantas (2003) destaca o zoneamento urbano como um aspecto fundamental das cidades modernas. Em várias cidades brasileiras, o zoneamento provocou mudanças significativas nas estruturas urbanas. Isso foi inspirado no modelo funcionalista da cidade de Le Corbusier e na Carta de Atenas (1933). Incentivou a incorporação de novos métodos de planejamento urbano da cidade. O autor afirma ainda que, a separação das atividades comerciais e a redução do potencial construtivo por meio do zoneamento funcionalista foram implementadas pela primeira vez por essa ação. Consequentemente, os espaços comerciais ficaram separados das áreas residenciais no Recife,

o que limitou sua implementação prática. Esse método de zoneamento influenciou novas ideias sobre arquitetura e engenharia nas décadas seguintes.

Devido à presença de ambientes rurais e urbanos, as áreas pobres e ricas não puderam coexistir durante os anos de 1825 a 1875. Os escravos — que viviam no subsolo em fazendas e sobrados — não separavam as duas classes. No entanto, os escravos não viviam no centro da cidade porque suas vidas estavam intimamente ligadas à lógica de seu meio rural. Consequentemente, houve uma falta de distinção espacial entre esses dois grupos. A preocupação com o espaço apenas reforçou a distinção por padrões comuns de projeto e construção de casas.

De 1875 a 1932, elementos comercializados influenciaram a capital pernambucana. Mais significativamente, o fim da escravidão causou migrações rurais maciças em direção à cidade. Além disso, novos componentes culturais surgiram a partir da intensa comercialização na cidade. Consequentemente, o estilo de vida das pessoas tornou-se mais comercial e menos rural. Assim, Freyre (1985) observa que o contraste ambiental criou distinção de classe. Ele aponta que a cidade do Recife foi dividida em camadas por terras alagadas e terra seca. Aldeias menores de mocambos ou casas de palha continuaram a crescer naquelas áreas.

Para um processo migratório tão intenso quanto qualquer outro, a cidade precisa manter um crescimento territorial planejado. De 1932 a 1945, a malha urbana do Recife se desfaz e passa por profundas alterações. Novas áreas residenciais, centros econômicos e bairros tradicionais aparecem lado a lado durante esse período.

A primeira grande edificação verticalizada do Recife foi o Edifício Capibaribe. Este conjunto habitacional marcou um aumento do comércio e serviços ligados a uma significativa migração que começou a ocorrer durante o período. Além disso, propiciou o crescimento das cidades vizinhas e estimulou a formação da RMR.

Durante as décadas de 1970 e 1980, a população e o tecido urbano da RMR aumentaram devido a novos empregos industriais. Atualmente, o aumento da população e do tecido urbano está fortemente dependente dos mercados da construção e do imobiliário. Como pode ser visto no passado, esses mercados estão profundamente relacionados com as tendências agrícolas.

O processo de urbanização das cidades é decorrente, muitas vezes, do aparecimento e fortalecimento das indústrias. Isto causa uma inversão de valores, uma vez que as cidades deveriam ser planejadas e pensadas de forma a receber as pessoas ordenadamente. A falta de planejamento acaba causando um aumento totalmente orgânico dos espaços urbanos (LEFEBVRE, 2008).

Devido ao crescimento e orientação da metrópole, o aumento populacional de outros municípios dentro do Estado de Pernambuco mudou. Antes, o crescimento rural era comandado por uma elite ligada ao canavial cujos filhos não frequentavam escolas fora de suas propriedades. Ao invés disto, as crianças frequentavam escolas ligadas à indústria do petróleo e ao crescente porto de Suape. Dos anos 1970 até atualmente Recife apresentou uma diminuição significativa no crescimento populacional quando comparado aos municípios circunvizinhos. Segundo Santos (2009), as cidades com crescimento populacional acima da média continuam a vivenciá-lo. No

entanto, essa tendência não se compara ao crescimento das cidades menores. Em vez disso, muitas cidades intermediárias também crescem em tamanho. Essas mudanças ocorrem devido ao aumento da presença da metrópole.

Devido à significativa importância econômica e histórica do Recife, o crescimento comercial e populacional tende a ocorrer em uma pequena área. Isso leva ao que hoje é conhecido como a metrópole do Recife. Conforme afirma Santos (2008), isso se deve à importância da cidade para a economia nacional e regional.

Ainda, segundo o autor, quando uma metrópole integra elementos sociais e econômicos, ela se torna mais completa. Porém, se não integrar esses aspectos, é considerada uma região menos completa que é apenas um centro econômico. Uma metrópole completa é eficiente para tratar das grandes carências econômicas e sociais. Já as metrópoles incompletas igualmente se difundem sobre uma ampla área, contudo só podem exercitar a suas funções com a ajuda vinda, na grande maioria das situações, das metrópoles completas.

Novos conjuntos habitacionais surgem na cidade com sedes corporativas de longa distância em São Paulo ou Minas Gerais. Eles criam um padrão reconhecível que caracteriza a habitação formal em toda a RMR. Algumas empresas nacionais como a MRV, Tenda e Queiroz Galvão, se aliam em projetos de construção para ganhar mais dinheiro e promover a reurbanização da cidade.

Financiadores e industriais usam a área metropolitana do Recife como um centro para seus empreendimentos imobiliários expansivos. Mas que espaços eles usam e como seu trabalho está conectado ao capital? A compreensão do próximo tópico requer a compreensão da paisagem urbana histórica do Recife. Que mudanças a essa estrutura urbana existentes esses novos desenvolvimentos criam? E que impacto têm estas modificações na configuração física e social da cidade?

3.3 TIPOS DE HABITAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE

Prédios novos e antigos se misturam perfeitamente com concreto e outros elementos abstratos na paisagem urbana atual do Recife.

Souza (2008) discute as áreas pobres do Recife que foram representadas pelos dados censitários em seu estudo. Estas três zonas vulneráveis estão localizadas na serra norte, serra sul e no bairro de Brasília Teimosa. O bairro de Brasília Teimosa é onde Souza colocou a parte baixa da cidade cercada pela orla do Pina.

A cidade do Recife é composta por uma densa malha parcialmente separada da favela. Os caminhos fluviais Capibaribe e Beberibe cortam a cidade, o que levou à formação da cidade e influenciou sua expansão. Como tal, estas hidrovias continuam a ser relevantes na compreensão da estrutura física da cidade. Isso se deveu ao espaço restrito de construção perto de empregos

assalariados e à maioria das pessoas que vivem na pobreza. Pode-se até dizer que é quase impossível imaginar um círculo de 1 km de raio sem qualquer parte da favela dentro (SOUSA, 2003).

Ao extenso do Capibaribe os burgueses se firmaram até a década de 1950 - 60. Nesse período, ocorreu o aumento das praias para fins habitacionais, fazendo com que ocorresse um aumento da procura do bairro de Boa Viagem, passando a ser uma área de elevada concentração de renda (VILLAÇA, 2001).

Antes de 1800, as casas de indivíduos de alto escalão ficavam de frente para o rio, não para as estradas. O Capibaribe teve um papel importante nisso, pois representava o transporte fluvial de mercadorias e pessoas. É claro que os rios desempenham um papel significativo no Recife. Porém, vale ressaltar que esse fenômeno natural mostra claramente as zonas de centralização econômica e conserva os altos valores dessas zonas do Recife (CASTELLS, 1983).

Os rios forneciam uma espécie de barreira que separava e categorizava as faixas de renda da cidade. Barreto (1994) observa que as áreas mais densamente povoadas do Recife continham as áreas do Capibaribe, Derby e Boa Vista. Mais adiante na lista, populações adicionais se adensaram ao redor do Hipódromo, Campo Grande e Ilha do Leite.

Esta área foi originalmente o lar de mansões extravagantes. No entanto, restam poucos indícios dessas moradias devido ao processo de verticalização da área. Contudo, o valor econômico e simbólico desses bairros permanece. Isso se deve ao fato de Casa Amarela, Jaqueira e Rosarinho estarem entre os bairros mais caros por metro quadrado em áreas construídas. Além disso, a lei histórica desta área mantém o valor do lugar.

A década de 1970 viu um aumento do investimento imobiliário em direção ao eixo sul, próximo a Boa Viagem. Isso se deveu a uma ocupação específica que ocorreu naquela época. Brito, Leão e Júnior observaram em sua publicação de 2009 que a verticalização aumentou no Recife a partir da década de 1990. Com isso, os investidores poderiam escolher entre o eixo oeste ou sul para seus investimentos imobiliários.

Villaça (2001) estudou as histórias de diferentes metrópoles brasileiras durante um longo período. Concluiu que Recife apresentava tendências semelhantes tanto na direção quanto na velocidade de crescimento da elite. O Recife possui duas áreas de elevada concentração econômica. Contudo, nota-se que aquela próxima ao Capibaribe está em declínio, enquanto a região de Boa Viagem continua cada vez mais a concentrar renda.

Desde os anos 1980, Boa Viagem é uma das regiões da cidade que mais atrai investimentos do mercado imobiliário. Uma das atrações deste bairro é a sua praia. Também não há queda nos investimentos em outros eixos – ao contrário, há uma disputa para manter o valor desses elementos tradicionais. O In Plaza Shopping foi construído na década de 1980 e os parques da Jaqueira inaugurados na década de 1990. Esses aspectos culturais e tradicionais do Recife ainda impulsionam o mercado imobiliário de alto padrão para a região do Capibaribe, apesar da já referida queda experimentada.

A partir dos dados do censo da metrópole do Recife, fica claro que os ricos tendem a viver no centro da cidade. Compare com os demais municípios da RMR, onde pouquíssimos setores censitários têm renda média superior a 5 salários por domicílio.

Devido ao alto custo de vida no Recife, muitos setores se sobrepõem ao núcleo financeiro da cidade. Este fato impacta significativamente a análise porque recriar as fases de valorização e construção de 2010 a 2015 fez com que Recife se tornasse uma cidade muito cara para se viver. Somado a isso, muitos bairros carecem de terrenos vagos disponíveis.

A espacialização dos projetos do PMCMV assume duas formas principais: uma de ampla dispersão por todos os municípios da RMR e outra de proximidade a cada projeto dentro de um determinado município. Por exemplo, existem vários projetos de construção em Camaragibe perto da BR 408, bem como os empreendimentos Lira e Tenda. Em Jaboatão dos Guararapes, há obras na BR 232, regiões litorâneas e bairros populares. E em Paulista, próximo ao North Way Mall, estão os empreendimentos da MRV.

Ainda no mesmo tema, Sousa (2003) observa que os morros da Casa Amarela e do Beberibe oferecem uma oportunidade única para a cidade do Recife. Essas áreas contêm a mais elevada consistência de habitações em situação vulnerável. De 1980 a 2003, mais de 400.000 pessoas viveram lá. Sousa afirma que "os morros circundam a planície de Olinda".

A ocupação de regiões com diferentes custos e níveis de construtibilidade ocorre devido à diferença de renda (que é determinada pelos elementos naturais do terreno). Isso porque o processo de ocupação do Recife incentiva a criação de mais-valia em áreas com maiores limitações de custo. Como essas áreas são mais caras, apenas classes com altos recursos financeiros podem pagar por moradia formal. Consequentemente, áreas menos construtivas e decadentes são mais baratas e mais propensas a serem ocupadas por cidadãos de classe baixa que não podem arcar com os altos custos de uma moradia formal.

Sousa (2003) observa que as colinas do Norte e do Noroeste se relacionam com o seu trabalho. Como essas áreas mais altas e íngremes são mais difíceis de ocupar, foram sendo deixadas de lado pelo poder público e mercado formal ao longo do século XX, passando a serem alvos da urbanização praticada de forma espontânea, pelas classes menos privilegiadas da cidade.

Sousa (2003) encontra ainda um novo tipo de locatário urbano pelo fato de ter construído sua própria casa com o aluguel do terreno. Com o tempo, as pessoas pararam de pagar aluguel e se tornaram proprietários de terras urbanas. O autor esclarece que o Estado e os proprietários rurais ignoraram intencionalmente as favelas que se formavam em seu entorno. Ele detalha ainda como essas ações intencionais levaram à criação de favelas na região. Apesar disso, ele destaca que as favelas não eram necessariamente espontâneas.

O trabalho de Maria Ângela Souza de 2007 apresenta uma justificativa para as iniciativas habitacionais patrocinadas pelo Estado até o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH). Este raciocínio envolve a adaptação dos espaços existentes, tanto quanto possível, para se adequarem aos arranjos de vida.

No final do BNH, o governo começou a urbanizar favelas com novos programas. Eles também começaram a fornecer habitação social na forma de mutirões. Também encorajou as pessoas a permanecerem em seu local original para que pudessem estar perto de empresas e transporte público. Esse é um dos motivos pelos quais o PROMORAR incentiva a urbanização de determinada área, assim, não há vazios urbanos. Souza (2007) aponta a importância desses programas ao destacar o quanto foram significativos para o fim do BNH.

A expansão vertical dos edifícios proporcionou benefícios estéticos e práticos. Primeiro, ajudou os construtores a utilizar melhor o espaço de que precisavam. Isso levou a oportunidades de marketing adicionais para empresas de construção. Em seguida, os moradores viram os apartamentos como uma forma mais moderna e segura de viver, graças ao desenvolvimento de estruturas mais verticais. Com esses benefícios, muitas pessoas adotaram novos hábitos graças a essa tendência.

De 1960 a 1979, o número médio de andares aumentou em relação aos prédios de 2,93 para 4,44. Isso aconteceu apesar do fato de que o número de casas consideradas verticalmente aumentou apenas um terço durante esse período. A partir de então, o aumento da média de andares dos edifícios continuou em ritmo constante por vários anos.

Devido ao aumento das preocupações de acessibilidade e segurança, as questões públicas relacionadas à educação, lazer e acessibilidade são melhor abordadas por meio do uso dessa tipologia. Isso ocorre porque muitas cidades com grandes populações usam esse sistema para categorizar os problemas.

Devido ao foco em negócios e serviços específicos, as cidades exigem maior verticalidade para melhorar sua funcionalidade. Isso cria uma necessidade de planejadores urbanos para gerenciar o crescimento da terra e da habitação. Tal processo para verticalizar as cidades, se deveu bastante ao advento do elevador, além da necessidade de se aproveitar ao máximo as terras disponíveis, por conta dos adensamentos urbanos (SOMEKH, 1997).

Alves (2009) aponta a importância disso através do reconhecimento das legislações que regem a construção civil na cidade do Recife. Em 1989, foi aprovada uma lei que controlava a construção na cidade. Dois anos depois, foi aprovada uma lei que voltou a controlar as construções na cidade, a Lei nº 16.176/96. Além disso, em 2001, uma área de reestruturação urbana denominada Água Verde foi estabelecida por lei. Isso reduziu pela metade a quantidade de coeficiente de construção usado em algumas áreas da cidade.

Caldeira (2000) refere-se a empreendimentos habitacionais de alta segurança que combinam áreas privativas de lazer com muros fortificados, fachadas altas e dispositivos de segurança. Outros elementos deste tipo de habitação são a orientação vertical dos quartos e as grandes divisões horizontais do terreno. São condomínios privados que demonstram a valorização do privado, em detrimento do espaço coletivo. São delimitados e separados por muros e enormes áreas vazias. São virados para o espaço interno e não para o público, sendo tal separação bastante clara. Possuem segurança própria, o que os afasta mais ainda do exterior e são pensados para

proporcionar o maior tempo possível para os seus habitantes, evitando ao máximo o contato com o exterior.

Todas as cidades brasileiras enfrentam maiores riscos de segurança graças à verticalização dos bairros. Isso decorre do fato de que muitos edifícios novos optam por linhas rígidas e equipamentos de vigilância em vez de designs acolhedores. No entanto, nem todos os projetos que provocam casas voltadas para a rua são desaprovados.

A Lei nº 16.719/01, possui grande efeito nesse procedimento, quando regulou e limitou os espaços para novas construções em bairros centrais do Recife, levando assim a um maior processo de verticalização em outras áreas do município, o que provocou um grande adensamento urbano em determinadas regiões.

A maioria dos edifícios nesta área foi construída antes de 1980. Eles margeiam a orla entre a Avenida Governador Agamenon Magalhães e centro da cidade. Além disso, muitos edifícios verticais dos anos 80 podem ser encontrados na área. Depois de 2000, a maioria dos novos edifícios aparecem fora do Pina, no curto trecho de praia entre Boa Viagem e Brasília Teimosa. Esse atraso se explica dizendo que é porque o Pina começou a crescer verticalmente depois de Brasília e Boa Viagem.

Outro ponto a se destacar na área do Pina e Boa Viagem é a Via Mangue, uma longa estrada que agrega valor ao centro comercial Shopping RioMar, que é o maior da cidade. Isso o tornou um dos lugares mais desejados do mundo – ainda mais do que as áreas urbanas do Recife. A primeira faixa foi concluída em 2014 por meio de sua construção.

Outra consideração é a escassez de imóveis disponíveis nos dois eixos valorizados da cidade do Recife. Isso é aludido em Boa Viagem, onde novas moradias substituem unidades antigas como resultado da maior valorização.

É muito coincidente a confirmação de que as opções de novas edificações nas superfícies mais ilustres do bairro de Boa Viagem se voltam a um novo método que cerca a compra de imóveis mais velhos (mais baixos) pelas empreiteiras para futura destruição e edificação de imóveis mais altos. Os quais dissolvem o valor da construção, levando em conta a diminuição dos espaços internos nas unidades residenciais, conquanto o padrão de construção mais elevado tenta equilibrar a falta de espaço útil. (LEAL; BRITO; LEÃO JÚNIOR, 2009).

A expansão urbana da cidade de São Paulo no Brasil levou à criação de muitas estruturas semelhantes a Alphaville da década de 1970. Isto inspirou Caldeira (2000) a estudar o projeto e implantação de loteamentos fechados. Barbosa (2014) e Miranda (2008) também estudaram sobre o projeto Alphaville e os novos condomínios que mantinham a mesma visão projetual, na RMR. Miranda traz as primeiras localizações de projetos Alphaville na RMR, em Vila Três Lagoas e Jaboatão dos Guararapes, ambos às margens da BR-232.

4.

DISPOSIÇÃO IMOBILIÁRIA NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE

4.1 ENQUADRAMENTO GERAL

De acordo com a pesquisa de Abramo (2001, 2007), as pessoas naturalmente desejam morar em bairros com outras famílias com renda semelhante. Isso ocorre porque as famílias naturalmente desejam estar perto de outras famílias com necessidades ou desejos semelhantes. Isso se chama externalidades de bairro e é representado pelos movimentos de compra e venda de imóveis do Imposto sobre Transmissão dos Bens Imóveis (ITBI). Para garantir as externalidades sociais e econômicas, eles optam por emular as escolhas de famílias que acreditam compartilhar a mesma demografia socioeconômica e cultural.

A noção da adaptação é atraente no caso aquando da determinação de um local para morar. Construir uma preferência residencial reproduzindo a decisão de outras famílias parecidas, até determinado ponto, pode levar à criação de um “pacto” ao redor da limitação residencial dos diferentes exemplares de famílias, as convenções urbanas. Ou seja, os espaços urbanos acabam por ser apontados como pertencentes a determinados grupos sociais (ABRAMO, 2007).

As famílias se esforçam para substituir seus antigos lares por novos devido às mudanças nas necessidades e desejos de suas vidas cotidianas. Os profissionais de marketing imobiliário utilizam esse desejo de transformar a casa atual em uma nova. No entanto, as pessoas raramente percebem por que querem se mudar. Em vez disso, eles aceitam suas necessidades de mudança por meio da ajuda de estratégias de marketing. Consequentemente, pode ser difícil decidir de onde vêm as convenções. Assim como as estratégias de marketing, as necessidades e desejos das famílias desempenham um papel importante na criação de novas convenções. Como os desejos criados pelo marketing podem ser distinguidos das necessidades sociais genuínas? Qualquer ideia de projeto comercial precisa passar por um processo de diferenciação e homogeneização. Isso ocorre devido à forma como o marketing imobiliário promove o lucro.

O que é necessário para separar os desejos criados pelo marketing de uma necessidade coletiva é entender o processo de marketing imobiliário. Isso requer entender como o marketing imobiliário pode transformar ou mesmo criar certos desejos nas pessoas. Isso mostra como diferentes estratos de renda estão sendo aproximados por meio da promoção do lucro.

As pessoas entendem intuitivamente que a cultura de uma cidade existe independentemente delas. As convenções são um agregado de deliberações dos indivíduos e da coletividade. Essas

convenções são informadas pelo desejo de viver em uma sociedade igualitária, e é por isso que as pessoas procuram as externalidades da vizinhança. Essa mentalidade também incorpora princípios de avaliação comuns para o período em estudo. Esses princípios envolvem a avaliação da proximidade com o oceano, rio e outras amenidades que são consideradas positivas. As convenções também consideram o preço em relação a outras características, como distanciamento para as áreas menos abastadas e o acesso às atividades básicas diárias. Por fim, essas convenções consideram como as pessoas pagam pela moradia.

Coincidindo com a classe, escolaridade e situação financeira dos membros da família, existe uma profunda diferença entre os saberes que os participantes detêm no mercado formal. Ribeiro (2007) afirma que membros da família com situação financeira semelhante tendem a escolher imóveis e casas semelhantes. Essa imitação de estratégias aparentes leva a escolhas semelhantes quando famílias com status comparável compram suas casas.

Abramo (2007) explica tal fato supondo que se os bens, como a moradia fossem totalmente homogêneos, o lucro seria inexistente, portanto os capitalistas não conseguiriam interferir no equilíbrio espacial do mercado imobiliário.

Os dados do ITBI já estão sendo utilizados para fins de pesquisa. Isso inclui os trabalhos de Abramo e Martins (2001) que utilizam dados do imposto para determinar os preços médios de uma cidade ou região metropolitana como um todo.

Duas teses universitárias de Coelho Júnior (2015) e Leão Júnior (2012) abordam o espaço intraurbano do Recife. Um registra dados de 1980 a 2010, enquanto o outro usa dados de 1990 a 2010. Ambos usam informações do ITBI para analisar as condições médias de vida na cidade e descrever tipos específicos de arquitetura. Como resultado da análise, os analistas podem derivar tipologias para os bairros.

Além da pesquisa de Leão Júnior, utilizamos três métodos diferentes para analisar os dados. Isso inclui atualizações de dados do censo do IBGE de 2000 em oposição ao censo do IBGE de 2010, atualização dos cadastros do ITBI de 2019 e as constatações de Leão Júnior, como os processos de verticalização.

A tese de Coelho Júnior (2015) teve como foco comparar métodos de processamento de dados para o uso do ITBI, bem como em comparações entre a economia nacional e a produção imobiliária local. Tanto Coelho Júnior (2012), quanto Leão Júnior (2012), analisaram como a avaliação de imóveis se compara a outros métodos.

Imóveis formais fazem parte de uma área urbanizada. Isto significa que tem um valor concreto – como infraestruturas, comodidades e proximidade de serviços – assim como uma valoração abstrata – o valor dos espaços devido à sua proximidade social com outras áreas.

No capítulo anterior, aprendemos que o processo de verticalização do Recife ocorre em uma área historicamente significativa. Isso porque as margens do Capibaribe oferecem pouco

espaço para novas conversões. Como resultado, novos espaços de valorização não são criados por esse processo. Além disso, algumas áreas do RMR recebem novas formas geométricas.

Empresas e negócios verticais continuam privilegiando bairros mais antigos com vetores positivos de crescimento. Novas áreas de interesse são reveladas pelos dados, apesar da popularidade contínua de locais mais antigos. Isso se deve aos preços mais caros associados à concorrência capitalista.

As lutas por mais dinheiro se transformam em uma competição entre as famílias e a construção de infraestrutura. Isso porque as convenções históricas e sociais que vêm das gerações anteriores são necessárias para construir infraestrutura ou realocar famílias.

4.2 ANÁLISE ECONÔMICA COM BASE NO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Abramo (2001), relata que as pessoas podem usar as informações para entender quais bairros são mais procurados pelos compradores com base nos dados apresentados pelo ITBI.

Para entender como os preços dos imóveis na cidade mudam ao longo do tempo, é necessário considerar a história da cidade. Esse processo de valorização ou desvalorização afeta a cidade como um todo e é mais bem representado pelo preço não nominal dos imóveis. É por isso que o público usa uma calculadora chamada “calculadora do cidadão” ao realizar esta tarefa. A utilização do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) baseado em janeiro de cada ano ajusta os dados para uma análise adequada. Isso porque a inflação daquele ano pode alterar os cálculos de correção monetária. Ou seja, dados sem correção podem apresentar preços inflacionados. O último ano de dados utilizados na análise foi de 2019, isso porque o uso de dados de outros anos invalidaria os resultados devido a correções monetárias.

Como vimos no capítulo anterior, os empreendimentos que permitem a compra e venda estão localizados em setores censitários com renda média de $\frac{1}{2}$ a 2 salários mínimos em tempo integral. Essas áreas estão distantes de áreas voltadas para o desenvolvimento de apartamentos mais caros e públicos com renda maior do que a corporação incorporadora. A razão disso é que essas áreas são próximas às escolhidas para a construção dos empreendimentos do PMCMV.

O exame de Leão júnior (2015) sobre o processo de valoração, os tipos de bairro e a distância até o Bairro do Recife forneceu uma estrutura para sua divisão do espaço em áreas para fins de investimento. Ele dividiu as estratégias de localização das imobiliárias por faixas de tributação, tipologias e distâncias ao Bairro do Recife. Além de destacar a mudança nas externalidades em busca de áreas mais abertas, Leão Júnior (2015) expõe a Área de Reestruturação Urbana, a ARU — nome informal da legislação de 2001 que estabelece 12 bairros específicos — como um método para aumentar a altura na cidade. A referida lei é restrita ao espaço da cidade do Recife, mas explora muitas facetas de como a ARU afetou a construção de áreas próximas.

É importante analisar que muitos dos bairros mais bem cotados pelo mercado, pertencem à região afetada pela referida lei, traduzindo na importância da área para mercado habitacional da cidade. Assim, é possível perceber o grande efeito da Lei Nº 16.719/2001, que influenciou os acordos imobiliários da cidade, uma vez que boa parte dos investimentos foram alocados em áreas de fronteira da região (LEÃO JÚNIOR, 2015).

É necessário fazer uma distinção entre dados relativos a apartamentos e terrenos. Cada um é analisado de maneiras diferentes, apesar de os apartamentos serem construídos de maneira dinâmica e fácil de detectar pelos pesquisadores. Existem muitos estudos analisando cidades verticais, bem como vendas recentes de terrenos. Em comparação com o espaço construído, a compra de terrenos não é tão comum. Além disso, não há análise detalhada realizada no processo de compra e venda de terrenos. Em vez disso, isso é feito para comprar e vender espaço construído.

Com isso, a verticalização do espaço segue em ritmo constante. A escassez de terreno significa que poucas seções da cidade são construídas - em vez disso, as casas mais antigas são facilmente substituídas à medida que novas seções são construídas. Muitos bairros do Recife recebem mais atenção dos construtores porque ainda não possuem casas. Isso é especialmente preocupante para uma cidade com alta densidade populacional como Recife - e não ajuda que os proprietários de terras à espera exijam pagamento por qualquer atenção extra dada às suas propriedades.

4.3 PRECIFICAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA DO RECIFE

Em toda cidade ocorre algum tipo de processo de verticalização. Esse processo se concentra em cidades maiores e metrópoles com, em regra, mais de 50 mil habitantes. De fato, é possível observar essa tendência mesmo em cidades menores que isto – desde que tenham o referido número de habitantes. As pessoas preferem esse tipo de casa em estilo de apartamento por vários motivos. Uma razão é porque o mercado quer lucrar com a terra e usar o espaço de forma mais eficiente. Além disso, as pessoas querem segurança e conveniência em suas vidas – e é por isso que escolhem esses tipos de residências.

Para entender as informações apresentadas, o Censo do IBGE (2010) considera como casa toda edificação com um ou mais andares. Uma habitação situada em edifício de vários pisos deve ser ocupada por uma única família com acesso a um espaço público, independentemente do material de construção utilizado na sua construção. No entanto, os prédios de apartamentos têm exceções a essa regra: especificamente devido à presença de várias famílias morando em bairros próximos, o que pode causar problemas de saúde para os moradores do entorno.

A significação do IBGE de apartamentos abrange praticamente qualquer tipo de habitação. Como a maioria dos prédios de apartamentos tipo caixa com acesso por escadas não atendem ao padrão vertical da OTIS (empresa centenária que trata de tecnologia e segurança de

elevadores), seus ocupantes não são considerados apartamentos. Em vez disso, são consideradas casas com mais de 4 andares.

A indicação dos estudos do ITBI é que a comercialização está crescendo nessa modalidade vertical. Quando isso acontece, determinados locais tornam-se mais comumente escolhidos para investimentos imobiliários devido à proximidade de centros comerciais e serviços adicionais.

Embora esse aumento percentual se aplique apenas a áreas específicas, o aumento dos tipos de apartamentos ainda adiciona 30,23% à população total da cidade. Isso ocorre porque certas áreas tendem a atrair mais construções verticais. Muitos fatores em Recife determinam o custo da terra e a quantidade de território disponível. Isso inclui a lei dos 12 bairros, que foi discutida no capítulo anterior. A par disto está a tendência de substituição das habitações unifamiliares por edifícios verticais (habitações multifamiliares).

A abrangência maior da atuação dos agentes imobiliários na RMR requer maior exploração. Esta razão justifica analisar o tema da performance nas imobiliárias fora do núcleo urbano desta cidade. A competição por terras para a edificação de espaços residenciais com padrão mais elevado, torna mais difícil encontrar novas construções.

Os escritórios imobiliários procuram outros padrões de construção que possam usar ao criar novas construções. Esses padrões estão relacionados a locais considerados acessíveis, mas afastados do centro do núcleo urbano do Recife. Um exemplo disso é a marca Vivex criada Moura Dubeux - uma incorporadora imobiliária - para encontrar outras demografias de consumidores fora do centro da cidade. Esses padrões escolhidos foram rotulados como econômicos para a classe média.

Segundo dados do IBGE, a mudança geral das habitações unifamiliares para as habitações multifamiliares é um processo de transformação espacial. Isso pode ser visto em bairros específicos do Recife. As pessoas também podem ver exatamente como a maioria das pessoas mudou suas casas unifamiliares para condomínios verticais.

Nos mesmos bairros que se condensam verticalmente ao longo dos anos a partir de 2000, revaloriza-se o Pina, que ainda não era um dos bairros mais verticalizados da cidade em 2010.

No sentido Noroeste do Recife estão localizados os seguintes bairros: Espinheiro, Ilha do Leite, Santo Antônio, Boa Vista, Paissandu, Jaqueira, Derby, Aflitos e Soledade. Em 2000, esses bairros tinham mais de 75% de suas residências sendo apartamentos.

Em 2010, as casas multifamiliares de Santo Antônio representavam 97,89% de seu parque habitacional em 2010. Por outro lado, o Bairro Casa Forte tinha um percentual de apartamentos de 64,64% em 2000, que aumentou para 80,06% em 2011 - tornando-se um dos mais proeminentes bairros com alto percentual de apartamentos. E na Zona Sul da cidade, Boa Viagem apresenta 80,69% dos apartamentos.

Por causa da lei de restrição de construção de 12 bairros, a verticalidade da construção não poderia aumentar significativamente em nenhum bairro que já tivesse uma alta densidade de construção. Consequentemente, novos bairros verticais cresceram perpendiculares aos originais.

Na maioria das vezes, muitas das áreas jurídicas dos 12 bairros têm uma maioria habitacional em estilo de apartamento devido ao processo de densificação já existente antes da promulgação da lei.

Ao mensurar esse processo, os resultados aproximam-se das fronteiras de verticalização dos regiões habituais do Recife. Alguns aumentos nos bairros Parnamirim e Casa Forte podem ser vistos. Essas áreas não exibiam a maioria dos prédios multifamiliares hoje existentes em 2000. Embora o shopping da região, construído ainda na década de 80 tenha aumentado o interesse dos moradores pela área, outras construções verticais aconteceram ali graças a ele.

Para manter seu valor, o capital ainda precisa de espaços para estabelecer novos eixos de verticalização e consolidação. Isso é possível por meio da teoria de Villaça (2001) que afirma que encontrar novos eixos de valor requer perder o acesso à infraestrutura consolidada e aos benefícios da aglomeração. Este é um dos muitos desafios difíceis na criação de uma nova convenção que possa substituir a convenção atual sem perder o acesso a esses valores.

As casas são consideradas uma necessidade, e é por isso que as pessoas procuram comprar uma. Na verdade, possuir uma casa é considerada uma das decisões mais importantes que uma pessoa pode tomar durante a vida. No entanto, as casas não aumentam de valor ao longo do tempo simplesmente de forma automática. Pelo contrário, manter o valor das casas requer um trabalho de manutenção considerável e manutenção regular. Isso torna os bens imóveis menos valiosos do que outros bens comerciais. No entanto, manter o valor das casas tende a manter um valor constante ao longo do tempo. Isso é comprovado por diversos outros trabalhos que utilizam o mesmo método de Abramo & Martins (2001). São eles: Coelho Júnior (2015), Leão Júnior (2012) e Amorim (2015).

Os imóveis têm demonstrado maior valorização em bairros com alto marketing imobiliário – como Casa Forte ou Boa Viagem – em comparação com bairros que não recebem muita atenção imobiliária. Ainda há espaço para crescer na metrópole, pois ainda não foram implantados novos empreendimentos em algumas áreas pouco exploradas.

A partir de 2010, o Bairro do Pina cresceu verticalmente com a construção da Via Mangue e do Shopping RioMar. Isso fez com que o bairro valorizasse drasticamente e aumentasse os preços em geral. A verticalização do novo empreendimento no Pina impulsionou o mercado formal a focar nesta região.

Os preços do metro quadrado da cidade do Recife oscilam pouco ao longo dos anos. Os mesmos locais mantêm os preços mais altos dos anos anteriores. No entanto, alguns preços mudam de valor com base na localização.

A partir de 2005, as residências do Recife cresceram em valor e número, fruto da melhoria econômica experimentada pelo país. A cidade manteve seus bairros tradicionais próximos ao rio Capibaribe – embora alguns se afastassem um pouco do centro.

Boa Viagem e Bairro do Pina ficam ao sul, com Ibura e Imbiribeira passando por eles.

Os preços entre os bairros diferem significativamente. Isso acontece porque mais pessoas usam os dados coletados para descobrir quantas vendas acontecem em diferentes áreas. As pessoas também determinam os preços de cada metro quadrado por meio desse processo de coleta de dados.

Muitas pesquisas mostram que os relatórios de Costa (2013) e Amorim (2015) sobre tendências imobiliárias são semelhantes em suas conclusões. Esses relatórios mostram que cidades de tamanhos diferentes têm movimentos de preços semelhantes, tendo os preços médios por metro quadrado para cada bairro aumentado anualmente.

Em sua pesquisa, Coelho Júnior (2015) constatou que, no início dos anos 2000, os preços das edificações brasileiras aumentaram substancialmente. Por exemplo, a cidade de Recife subiu 326,5% no preço entre 2002 e 2012.

O valor médio da zona sul do Recife, é um dos mais altos da região. Isto deve-se aos novos edifícios do Bairro do Pina, incluindo o shopping RioMar e à Via Mangue. Junto com essas novidades veio um novo padrão que elevou significativamente os preços.

A análise comparativa de bairros destaca a importância do ITBI no entendimento da produção imobiliária. Vários bairros têm produção habitacional mais variada do que Casa Forte, Jaqueira, Monteiro e Boa Viagem. Apesar de compartilharem valor social e econômico, os dois eixos presentes em Casa Forte apresentam maior grau de heterogeneidade do que os apresentados em Monteiro, Boa Viagem e Jaqueira.

Algumas partes da cidade parecem abrigar mais negócios focados na economia monetária.

Grandes empresas como Pernambuco Construtora e Moura Dubeux constroem novos empreendimentos a partir da criação do tradicional mercado de apartamentos. Essas empresas se apoiam mutuamente para administrar seu mercado. Esta é uma tendência popular na área metropolitana de Recife e atrai a atenção de grandes empresas imobiliárias como a Revestir e Banco do Brasil. A Vivax e a Pernambuco Construtora constroem novas habitações em parceria com a Soft Empreendimentos. A Vivax e a Moura Dubeux são empresas do mesmo grupo, mas atuantes em áreas completamente diferentes, sendo a última focada em lançamentos no mercado de alto padrão.

Para ampliar seu leque de interesses, as grandes construtoras do Recife veem uma oportunidade de negócios ao perceber a necessidade de empresas menores e incorporadoras diversificarem os investimentos. Isso os leva a buscar oportunidades financeiras atreladas às faixas 2 e 3 do PMCMV. Como resultado, essas empresas maiores têm acesso a mais opções de pagamento vinculadas a essas faixas do que seus concorrentes menores.

Devemos novamente enfatizar que esses esforços econômicos estão relacionados aos planos de mercado utilizados para sustentar a estrutura intraurbana da cidade.

Os dados de vendas indicam uma queda gradual nas vendas de pequenos e médios empreendimentos de alto padrão. Além disso, as estatísticas indicam um aumento significativo no segmento econômico. Essa mudança indica que a construção de projetos habitacionais acessíveis em bairros densamente povoados da cidade é inviável. Em vez disso, mais apartamentos estão sendo construídos em áreas fora das grandes cidades como Recife.

Em 2010, o uso de instrumentos de financeirização no mercado de compra de imóveis começou a declinar. Ao invés disto, as pessoas começaram a alugar suas casas devido às baixas taxas de juros e ao fácil acesso à compra de casas. Devido a esse crescimento no mercado de aluguel, os governos começaram a investir na casa própria. Isto levou a um aumento do investimento no mercado de arrendamento e ao aumento dos rendimentos de particulares e empresas através do mercado de arrendamento imobiliário.

O IBGE estimou que mais da metade das famílias brasileiras não tinha condições de pagar por moradia em 2010. Isso porque o financiamento é o método mais comum usado para adquirir moradia entre as classes sociais do Brasil.

Aluguel e compra de casas agrupam-se em torno da RMR. Ambos os tipos de habitação geralmente aparecem perto de escolas, centros de saúde e outros locais relacionados aos serviços básicos.

Nos perímetros mais distantes do Recife e arredores, muitas casas são quitadas e de propriedade dos moradores.

Vemos semelhanças entre os preços dos mercados em todo o país e o mercado menor do Nordeste. Também vemos semelhanças entre o mercado de Recife e outros mercados do país. Essas tendências se tornaram mais prevalentes recentemente.

É inegável a grande consequência do PMCMV. De 2010 em diante, aproximadamente um milhão de unidades que se aproveitaram do uso do FGTS para financiamento foram lançadas por ano, um número quatro vezes maior do que em 2003. Desta forma, em relação ao desenvolvimento econômico e da criação de empregos, a estratégia obteve sucesso, o que deixou os setores empresariais e sindicais com elevadas expectativas (ROLNIK, 2015).

Após o aumento nas vendas e novos lançamentos na maioria das cidades no ano de 2009, novos produtos surgiram em tendência de queda entre 2010 e 2012.

No que diz respeito aos recursos financeiros e aos ativos financeiros adicionados ao *mix*, novos espaços são disponibilizados por meio da inserção de elementos financeiros. Esses espaços eram anteriormente negligenciados devido à sua localização distante do mercado imobiliário. No entanto, à medida que as campanhas de marketing relativas às políticas habitacionais se desenvolveram, esses espaços foram sendo iluminados ou ocupados. Novos territórios surgem em ritmo acelerado graças a esse processo de fabricação acelerado.

De 2006 a 2008, Recife foi responsável por quase 80% das habitações novas dispostas no mercado da RMR. A partir daí, houve um claro esforço para encontrar novas áreas de produção fora da cidade — o que resultou em localizações geográficas mais variadas para novas produções habitacionais.

Olinda e Paulista estão crescendo em popularidade ao longo do tempo. O ano de 2016, foi o primeiro em que tiveram mais lançamentos do que São Lourenço, a irmã paulistana. Além disso, 40,2% dos títulos lançados vieram de Paulista – mais do que a própria cidade do Recife.

De 2012 a 2014, os municípios estudados aumentaram o número de seus lançamentos para melhor examinar o estado da economia local. Isso mostra que eles buscavam regiões desvalorizadas que pudessem se tornar economicamente viáveis. Isso ajudou a criar um mercado para a criação de moradias. Ao comparar os custos de lançamento com a avaliação da região, isso ajudou a estabelecer um valor para cada área.

Com o preço dos terrenos subindo em toda a cidade, os investimentos imobiliários saem cada vez mais do centro do Recife. Muitos se mudam para locais próximos a transportes e outras infraestruturas, como pequenos shoppings. Além disto, a proximidade de serviços com as feiras torna alguns locais mais rentáveis.

Entre 2012 e 2013 a cidade do Recife teve poucos lançamentos de novos imóveis, se comparado às outras cidades da RMR. Em 2016, Recife voltou a crescer, tendo uma parcela de 23% dos novos imóveis. A cidade de Paulista, registrou também elevado crescimento (LACERDA; BERNARDINO, 2017).

O mercado imobiliário formal inclui tudo, desde moradias de classe média até imóveis de alto custo. No entanto, nem todos os aspectos do mercado sofreram uma retração recente. Embora o mercado imobiliário de classe média tenha sofrido uma queda nas vendas nos últimos anos, as vendas aumentaram no mercado mais acessível de mínimas unidades múltiplas comuns. Olhando para as tendências recentes, essa mudança levou a vendas maiores em áreas específicas da metrópole do Recife.

Uma relação puramente financeira com o crescimento natural dos mercados imobiliários locais não pode ser atribuída ao bairro ou à própria cidade. Dados econômicos maiores não podem explicar as diferenças no valor dos imóveis entre as regiões. Além disso, fatores não econômicos influenciam a valorização ou desvalorização de uma área específica. Isso é verdade independentemente da disponibilidade de dados.

Coelho Júnior citou o metrô como fator de desvalorização dos imóveis. Famílias com baixo nível de renda consideram o ruído do metrô um valor agregado. Outras famílias de classe média veem isso como um fator de depreciação.

Coelho Júnior (2012) examinou a proximidade dos apartamentos a diversos elementos de um mapa. Entre eles, a proximidade com as ZEIS e o rio Capibaribe, além das praias e do centro da cidade. Os resultados de sua pesquisa mostraram que os apartamentos eram mais caros quanto mais

longe do centro. Isso acrescentou uma outra perspectiva ao estudo realizado nesta tese. Ao invés de analisar o valor dos imóveis do Recife por bairro ou Região Administrativa, ele analisou como ele é valorizado a partir das distâncias entre cada elemento do mapa. Seu foco único produziu alguns resultados interessantes.

Esses dados confirmam que as zonas mais adjacentes à praia e ao rio Capibaribe possuem um valor mais elevado do que as áreas mais distantes. No entanto, alguns locais mais próximos das ZEIS apresentam depreciação menor. Estes resultados levam às conclusões a seguir.

Os preços flutuam de maneira não linear - às vezes subindo, outras vezes caindo. Comprar imóveis como investimento nem sempre é uma forma garantida de obter lucros - a maioria das pessoas não verá lucros por pelo menos alguns anos. No entanto, comprar imóveis décadas depois tem pouca variação na lucratividade. A maioria das pessoas que compra imóveis perto do centro da cidade manterá seus lucros estáveis - com apenas pequenas variações.

Os preços flutuam de acordo com as tendências econômicas nacionais. Os preços mudam ainda mais se as economias locais ou regionais sofrem. Isso pode ser visto pela forma como os preços sobem ou descem quando a economia melhora. Por outro lado, os preços caem ou permanecem os mesmos quando a economia piora.

Existe um processo claro para a criação de um novo padrão para apartamentos. Nessa modalidade, predominam na RMR os apartamentos de pequena metragem, com uma média de 2 quartos. Esse é o padrão aceito, por contas dos juros menores para a compra de um imóvel mais barato, além da vontade de sair do aluguel. Além disto, é o tipo de imóvel ideal para aqueles que querem investir, comprando-os e posteriormente alugando.

O espaço intraurbano da capital pernambucana possui duas regiões a serem observadas. Uma está a sul, representada por Pina, Boa Viagem e Ibura. A segunda fica mais ao norte da cidade em bairros como Torre, Madalena e Graças. Dessa forma, o mercado habitacional se tornou saturado nessas regiões, levando à busca por novas áreas para a construção de novos imóveis.

O aumento dos preços por metro quadrado leva a maiores diferenças de preços entre os bairros. Isto significa um processo estabelecido de separação de bairros e fragmentação urbana. Com isso, mais dinheiro se concentra na cidade, o que faz com que os estratos de renda fiquem mais separados e levem a processos de compartimentação mais intensos.

4.4 PRECIFICAÇÃO DOS TERRENOS DO RECIFE

Com foco na construção de residências, a indústria da construção civil oferece diversos elementos. Estes incluem terrenos urbanizados, modelos e estilos de casas e proximidade de comodidades. As pessoas consideram esses fatores ao escolher onde morar. Além disso, as pessoas

consideram taxas de juros, condições econômicas e preferências de demanda ao tomar suas decisões.

Atualmente, poucas pesquisas têm sido feitas sobre o comportamento dos preços dos terrenos na região metropolitana do Recife, especificamente no próprio Recife.

Devido ao aumento da demanda por preços de terras, Jaramillo (2010) acredita que as pessoas precisam considerar a teoria do aluguel. Seu trabalho se concentra em como o aluguel da terra urbana é extraído, definindo uma distinção fundamental entre os aluguéis primários e os aluguéis secundários. O primeiro tipo de renda contém os tradicionais aluguéis absolutos e diferenciais, enquanto o segundo envolve o dinheiro ganho em diferentes espaços da cidade.

Para atender à demanda por residências urbanas, duas abordagens diferentes são usadas. Uma envolve a criação de terras rurais convertidas em espaço urbano. Outra envolve a venda de terrenos construídos anteriormente. Jaramillo (2010) explica que o mercado controla a extração de aluguéis, primeiro vinculando a produção à propriedade da terra, depois conectando as vendas e a troca secundária de imóveis à função primária da produção. Jaramillo afirma que a função secundária da venda de imóveis é mais relevante para o foco desta pesquisa. Isso se deve ao fato de que a troca secundária está mais próxima da criação de bens.

Em geral, o preço do terreno não representa os interesses de um comprador – representa os interesses de alguém que está construindo ou desenvolvendo uma propriedade. Por causa disso, os compradores raramente se preocupam com o valor da terra. Ao invés disso, eles se concentram em quanto dinheiro podem ganhar vendendo sua casa para outra pessoa. Isso ocorre porque as pessoas que compram e vendem casas geralmente lidam com assuntos semelhantes.

É o uso do espaço urbano que concede um preço ao solo. Ou seja, se o terreno urbano obtém um valor é porque a prática capitalista usual cria uma competição sobre o controle das condições que possibilitam a obtenção de altos lucros (RIBEIRO, 1997).

Compreender tais condições requer uma visão sobre os papéis específicos que uma área desempenha na organização de uma cidade. Por exemplo, entender as diferenças na lógica de preços entre terrenos residenciais e comerciais revela que cidades com alto nível de comércio e serviços tendem a ter preços mais altos. O arrendamento de espaços comerciais, residenciais, industriais ou de serviços conduz a uma nova compreensão do valor do solo urbano. Isso se deve ao foco primordial das áreas em desempenhar uma função específica. Conforme explicado por Jaramillo (2010), isso leva a “aluguéis secundários da terra”.

Os lotes que compõem o território de uma cidade têm características heterogêneas e daí decorre que suportam desafios diferenciais: já vimos os primários, que dizem respeito ao processo de produção da construção, e veremos os secundários, que se referem aos processos de consumo do espaço construído. (JARAMILLO, 2010, p. 148).

Cada cidade cobre uma área finita, o que significa que se uma pessoa possui propriedade privada dentro dela, ela não pode cobrar mais do que um preço por metro quadrado. Porém, não é isso que ocorre na prática. Essa discrepância revela um aspecto inesperado da compra de terras que manipula as mais-valias do capitalista ao fornecer-lhes espaço para a produção. Seja comprando um terreno para moradia, comércio ou indústria, o capitalista aproveita esse espaço.

Para resumir, o alto aluguel da terra urbana pode ser dividido em duas categorias. O primeiro é o fato de que os edifícios são mais fáceis de construir em áreas com layout vertical. A outra é que as cidades densamente povoadas aumentam de tamanho verticalmente. Os proprietários de terras em uma área específica geralmente recebem parte do aumento do ganho de capital do construtor com a verticalização. Isto deve-se aos custos mais elevados associados ao terreno, o que se deve ao seu maior valor. Além disso, esse efeito pode ser observado em áreas sujeitas a maior verticalização, que muitas vezes possuem solos mais caros.

Segundo o trabalho de Jaramillo (2010), as rendas são divididas em diferencial e absoluta. Esse dinheiro ou capital é incluído na construção para comprar a terra, o que leva ao aumento do preço da terra para todas as áreas. Este aumento nos preços da terra leva a um aluguel da área, ou a um aumento geral nos preços.

Jaramillo (2010) descreve os aluguéis secundários como o valor adicionado a um local que é pago ao seu proprietário. Isso acontece por causa de como o local se desenvolve ou já é usado. Os aluguéis mais altos são encontrados em locais comerciais e verticalizados. Estes são atribuídos à formação de rendas de monopólio, rendas de monopólio industrial e rendas de monopólio de segregação.

Os proprietários rurais recebem uma percentagem do valor agregado de suas edificações pela localização de seu terreno urbano em um determinado momento. Embora a renda mude ao longo do tempo, ela não muda no espaço, permanece constante ao longo do tempo. Quando as pessoas constroem estradas públicas, conjuntos habitacionais ou compram lotes de terra para uso público, sua renda aumenta. Quando eles constroem grandes projetos como rodovias e prédios enormes, a renda de todos aumenta – mesmo que haja pouca construção em andamento naquele momento.

O preço de uma área de terra específica pode aumentar drasticamente devido ao fato de ter uma finalidade ou uso específico. Isso ocorre porque os aluguéis secundários têm uma propriedade espacial. Eles vêm das intenções e usos de áreas específicas em qualquer cidade. As rendas secundárias ajudam a determinar usos funcionais específicos de espaços em uma área urbana e ditam os preços que certas áreas de terra podem trazer no sentido econômico. Além disso, as rendas secundárias revelam diferentes valores econômicos para as áreas utilizadas para fins específicos.

É comum acontecer a explanação das disparidades de posicionamento com raciocínio criado para esclarecer a renda diferencial. Apesar de traduzirem o aumento da diversidade do espaço, as rendas fundiária e imobiliária o fazem de modos diferentes (PEREIRA, 1988).

Tanto Jaramillo (2010) quanto Pereira (1988) concordam em um ponto: o dinheiro ganho com imóveis vem do espaço construído, como o aluguel. Eles diferem quando se trata de entender os aluguéis da terra. Enquanto Pereira acredita que os aluguéis da terra são secundários à renda diferencial, Jaramillo acredita no contrário. Ambos observaram que certas localidades geram lucros maiores do que quaisquer aluguéis diferenciais. Jaramillo cria rendas secundárias por meio da criação de um novo nome para o excedente de um local. Este novo nome é criado através do ato de consumo e não de aquisição de propriedade. As rendas secundárias são criadas através do ato de consumo de espaços construídos e não de terrenos. Isso leva a rendas secundárias que são adicionadas ao preço da terra e são diferentes das rendas diferenciais e das rendas primárias.

Preços altos e dados de ITBI baixos levam à falta de evidências de tendências nas áreas de maior verticalização. No entanto, isso leva à falta de dados para Boa Viagem e Imbiribeira, na zona sul.

O ITBI só pode determinar a renda atual e o valor da terra com base nos preços de venda. É difícil determinar essas propriedades com a análise atual do ITBI. Há duas razões para isso. Em primeiro lugar, determinar os preços de venda é um processo demorado que pode já ter acontecido ou não estar nos estágios iniciais de desenvolvimento. Em segundo lugar, comprar um terreno antes do ITBI é comprar um terreno que está esperando para ser urbanizado. Portanto, determinar a receita adicional obtida após a compra até a construção é difícil. Essa renda adicional vai para o capitalista em vez do proprietário da terra. As rendas secundárias são extremamente importantes. Elas demonstram o valor das vendas de terras originais.

No ano 2000, as casas mais caras da cidade do Recife tinham apenas uma pequena diferença de preço em relação às casas mais baratas. No entanto, os preços dos terrenos caíram significativamente e não apresentaram variação significativa entre as áreas da cidade. Isso levou os construtores a se concentrarem na construção de casas em áreas com valores elevados. Nessa época, as pessoas vendiam terrenos fora do centro da cidade a taxas mais altas do que dentro dele.

Nos anos 2000, o Recife começou a ganhar altura vertical. Esse processo elevou a quantidade média de andares por prédio para 15, o que elevou o preço do terreno e dos prédios construídos. Também levou a uma maior diferenciação entre os preços dos terrenos da cidade – antes de 2000, não havia grandes discrepâncias entre as áreas periféricas e centrais.

Altos valores de terreno e aluguel coexistem com os desenvolvimentos do setor médico na Ilha do Leite. Esse bairro surgiu no radar em 2010, e os motivos de sua alta valorização permanecem um mistério até hoje.

O Ibura, localizado no extremo sul da cidade, recentemente despertou grande interesse no mercado imobiliário. Atualmente, permanece sem uso no mercado. Portanto, encontra-se em um eixo de valorização do sul.

Os bairros de Boa Vista, Casa Forte, Pina, Madalena e Boa Viagem têm altos valores imobiliários por metro quadrado. Isso levou a uma estrutura urbana mais bem organizada no Recife.

Já na década de 2010, os bairros Ibura e Caxangá começaram a figurar no processo de valorização imobiliária da cidade. Também apareceram Iputinga, Várzea e Várzea.

Com a adoção do PMCMV, o Governo começou a dar incentivos ao investimento imobiliário. Isto levou a um aumento dos preços das habitações secundárias perto das zonas mais valorizadas. Organizações filantrópicas também começaram a comprar mais terras nesses locais. Esse aumento da demanda por terras levou a preços mais altos para lotes de terras menores. Além disso, as pessoas investiram em complexos maiores devido à falta de espaço disponível e preços elevados. Isso fez com que a moradia fora da cidade fosse cara, já que as pessoas tinham que competir umas com as outras por um espaço limitado.

Além dos terrenos atualmente disponíveis, os conjuntos habitacionais tendem a ser maiores e mais geométricos em sua formação próximos à periferia de uma determinada área. Assim, os agentes imobiliários promovem aumento dos lucros, ampliando a produção e diminuindo os custos operacionais (SOARES, 2006).

O PMCMV amplia a abrangência dos investimentos imobiliários por meio do aumento da demanda dos consumidores. Isso leva a preços mais altos da terra, o que incentiva o deslocamento do capital da construção civil para a habitação residencial. Quando o capital se desloca para a habitação residencial, as empresas maiores aproveitam essa demanda para expandir suas operações e aumentar os lucros.

5.

ATUAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

5.1 ENQUADRAMENTO GERAL

A produção habitacional formal incentivada pelo Estado faz com que as famílias de menor renda criem uma nova configuração espacial para a cidade do Recife. O PMCMV cria loteamentos fechados com custo padrão e acessibilidade. Esses loteamentos funcionam como produtos imobiliários e assemelham-se a bairros fechados com segurança e lazer, mas são destinados a famílias de menor renda. Isso encoraja a criação desses mercados habitacionais formais, que se tornam parte do ambiente construído naquela cidade.

Harvey (2013) afirma que os investidores precisam procurar novos lugares para investir seu capital excedente. Isto porque o movimento do capital circulante primário para a circulação secundária cria agentes econômicos com novos papéis no mercado. Essa afirmação reforça a necessidade de os investidores buscarem novos locais para investir seu capital. Tais agentes são divididos em donos de terras, empresários, construtoras, agentes financiadores e o Estado.

Projetos nacionais de construtoras como MRV e Tenda criam uma maior necessidade de coordenação entre várias pessoas. Como resultado, projetos maiores como esses atraem mais envolvimento de vários departamentos. Fix (2011) observa isso com sua tese. Isso leva à realização do autocontrole sobre o uso e a produção de materiais de construção quando a MRV e a Tenda cooperam em um projeto.

Essas grandes empresas nacionais atuam ao mesmo tempo em que seus proprietários comprem antecipadamente grandes lotes de terra com a intenção de utilizá-los em ativos financeiros. Essas empresas também empregam uma construtora e uma incorporadora com rígidas diretrizes operacionais e máximo controle de produção. Um exemplo é a Tenda, que utiliza um vendedor exclusivo de seus próprios produtos e utilizam corretores que eles empregam e não terceirizam essa etapa.

A pesquisa mostra que grandes empresas nacionais tentam criar áreas menores de foco combinando vários aspectos de sua operação na mesma empresa ou sob uma marca. Isso os ajuda a criar uma redução de anexos do que outros métodos administrativos. Por exemplo, apenas os acessórios elétricos e hidráulicos são terceirizados na construção de um projeto.

Pretendemos analisar o desempenho das empresas que atendem à diretiva PMCMV administrada pela Caixa Econômica Federal (CEF) e voltadas ao mercado formal. Essas empresas voltam os seus projetos PMCMV para trabalhadores de baixa renda, conhecidos como setor

econômico. Também nos concentramos em estudar a metrópole do Recife com uma nova lente, graças às iniciativas adotadas para o desenvolvimento em larga escala. Isso inclui examinar como mudou com as teorias espaciais de Harvey (2013) que traz o conhecimento do ambiente edificado como um conjunto de vários elementos, como, por exemplo, fábricas, lojas e hospitais. O autor diz que apesar do uso final daquele elemento construído, como por exemplo a finalidade de ser uma habitação ou uma igreja, todos acabam se tornando uma mercadoria.

Realizamos um pequeno estudo das empresas da RMR com maior relevância neste setor econômico, incluindo a Moura Dubeux, Pernambuco Construtora, Arcon, MRV, Tenda, Carrilho e Romarco, que são as maiores, além de outras citadas posteriormente. O conjunto de dados obtidos ajudam a compor a presente discussão.

Este capítulo traz alguns aspectos gerais as construtoras que atuam no mercado ligado ao PMCMV, bem como seus padrões de distribuição geográfica. Também incorpora pesquisas empíricas que focam no perfil dos compradores e suas demandas por meio de dados qualitativos. Isso é usado para revelar como o PMCMV incentiva a produção econômica ao tornar a habitação acessível a mais pessoas. Isso leva a uma compreensão do estado atual do capitalismo financeiro e dos efeitos que ele tem sobre a desigualdade espacial.

5.2 ATUAÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE

Novos empreendimentos imobiliários ignoram o histórico mercado imobiliário e criam novos mercados separados do original. Esses empreendimentos acentuam diferenças sociais e espaciais na produção de novos imóveis. Consequentemente, eles se afastam da criação de espaços homogêneos para fins imobiliários formais. Este é o tipo de local onde novos empreendimentos acontecem na área maior do Recife. Muitas casas são construídas fora das cidades – especificamente em áreas rurais ou próximas a bairros pobres – por conta dos custos razoáveis, com fácil acesso a rodovias e outras vias públicas. Esses novos empreendimentos são destinados a bairros próximos, mas alguns também oferecem moradia para moradores de municípios próximos.

A MRV trabalha com a Moura Dubeux, construtora regional de Pernambuco. Eles têm uma parceria no setor de produção econômica que envolve a marca Vivex. Isto porque, a construtora pernambucana não queria aliar a sua produção voltada para as classes mais altas às construções de baixo padrão.

Muitas empresas optam por separar seus empreendimentos de alto padrão dos econômicos de baixo custo, mudando seu nome. A Slim está ligada à empresa Queiroz Galvão realiza. O nome Soft foi adotado pela Pernambuco Construtora, enquanto a Moura Dubeux alterou seu nome para Vivex, como já informado. Como os compradores de alto padrão procuram construtoras reconhecidas no mercado como sendo deste nicho, fica clara a ideia por trás da mudança e criação de novas empresas, especializadas em atender um público diferente.

MRV e VIVEX — Moura Dubeux — colaboraram com o projeto Reserva Villa Natal. Isso inclui mais de 3.000 apartamentos associados à MRV e VIVEX (Moura Dubeux). Os edifícios verticais abrigam mais de 300 apartamentos em 10 blocos. Estes blocos incluem nomes como Pitombeiras, Palmeiras, Mangabeiras e Macieiras. O anúncio destaca o fato de que a linha do metrô liga Jaboatão dos Guararapes a Recife com uma distância de 16 quilômetros. Além disso, fica a apenas 2 quilômetros do centro do Recife.

Pesquisas de mercado imobiliário geralmente extraem suas conclusões da cidade do Recife. No entanto, esta implementação (a do Villa Natal) mostra forte ligação com as demais cidades da região e torna-se um estudo de caso eficaz para futuros projetos de padronização habitacional. O PMCMV emprega três segmentos de renda para classificar as famílias. Esses segmentos são focados na determinação do custo final das unidades habitacionais e rendimentos dos compradores.

Depois que o PMCMV experimentou um crescimento significativo entre 2012 e 2015, os contratos formais de habitação caíram drasticamente. Isto porque o programa decidiu focar seus esforços nas famílias dos segmentos 2 e 3, considerados o “segmento econômico” pelo programa, ou seja, com maior retorno. É por isso que muitas unidades menores não foram usadas. Isto, foi um movimento que foi crescendo, chegando até o ponto de substituição do PMCMV pelo Casa Verde e Amarela. Tal movimentação do mercado levou ao anúncio, já neste ano de 2023, da retomada do PMCMV, com maior enfoque na classe mais baixa, que compõe a faixa 1.

A faixa 1 atualizada é para famílias com renda de até R\$ 2.640,00, consideradas mais carentes e dependentes do Governo. Contudo, no PMCMV anterior ao Governo Bolsonaro, a faixa 1 estava limitada aos R\$ 1.800,00, valor já extremamente desatualizado. Depois disto, os níveis aumentam em status social. No nível 2 estão as famílias médias, enquanto as edificações de nível 3 possuem um padrão já mais elevado.

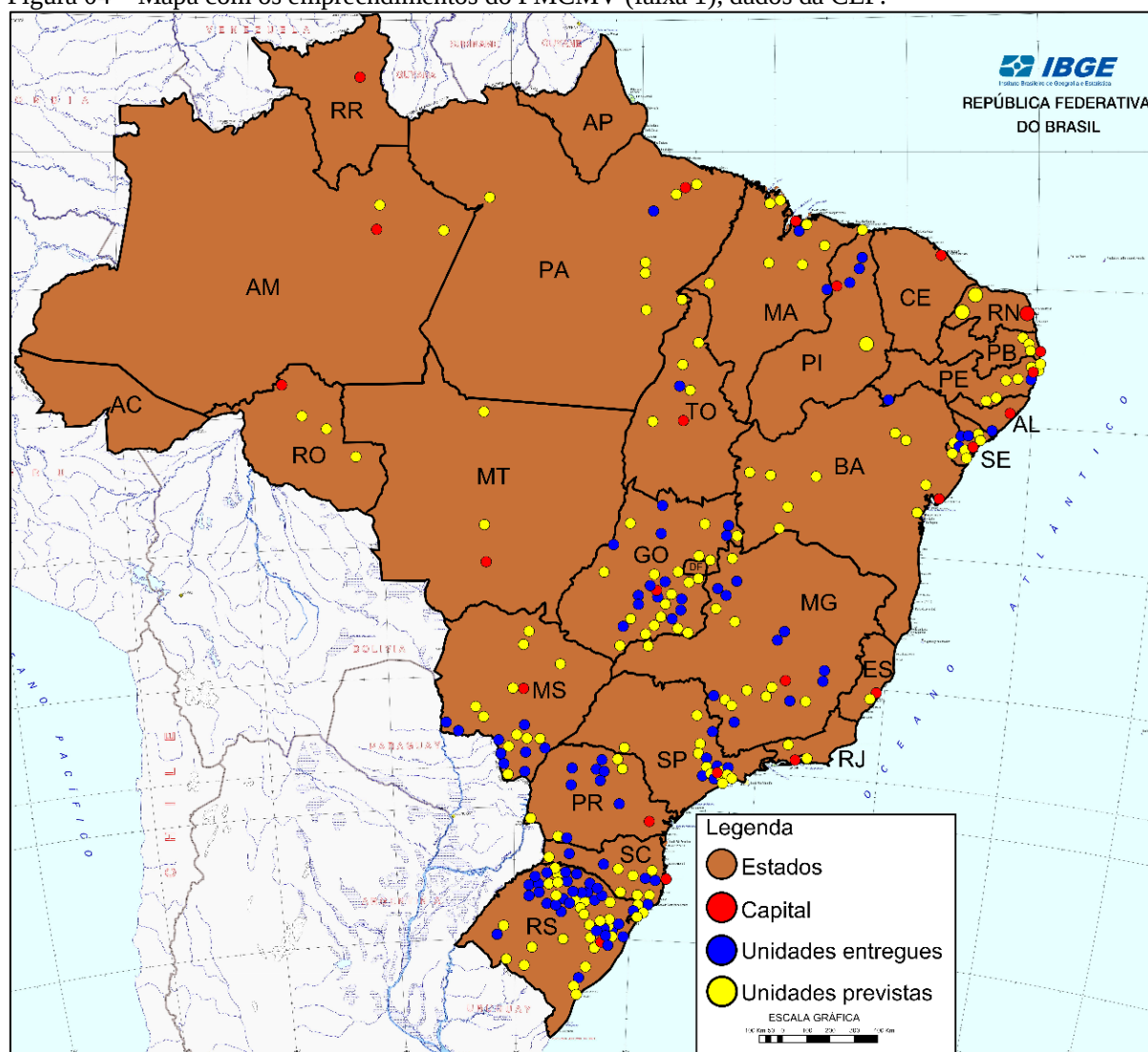
As faixas de renda 2 e 3 foram criadas como parte de um mercado formal. No Governo Temer, anterior ao Bolsonaro, criou-se uma faixa 1,5, para tentar equilibrar os valores praticados. Os valores ficavam em até R\$ 2.600,00 para a faixa 1,5, até R\$ 4.000,00 para a faixa 2 e até R\$ 9.000,00 para a faixa 3. Cada faixa tem um valor unitário diferente que é determinado pelo tamanho da população do município. A faixa 1 oferecia, em regra, um benefício de até R\$ 96.000,00. Enquanto as outras 3 faixas ofereciam benefícios de até, R\$ 144.000,00, R\$ 240.000,00 e R\$ 300.000,00, respectivamente.

Para se desenvolver no setor formal do PMCMV, um projeto deve seguir um conjunto de diretrizes. Esses regulamentos consistem em determinar uma faixa de preço para cada unidade do negócio, bem como limitar a renda familiar. Além disso, os projetos em todas as faixas devem aderir a essas diretrizes. Isso significa que qualquer projeto entre essas faixas deve aderir a essas regras enquanto ainda aceita financiamento e taxas. Um fator importante para a necessidade de lotes maiores são as regras sobre as taxas de juros das famílias. Isso leva a menos empreendimentos na categoria 1 devido ao grande impacto que essas regras têm em lotes de terra menores.

No primeiro ano do programa, 2009, a quantidade de habitações dedicadas à moradia social, primeira faixa do PMCMV, ultrapassou o número de unidades dedicadas apenas à habitação privada, faixa 2. Esta tendência manteve-se em 2013. Os números mais baixos de déficit habitacional concentram-se na faixa 3. Recife, a capital de Pernambuco, só recebeu o primeiro empreendimento do PMCMV após seis outras cidades do Estado, estando a maioria dos novos empreendimentos do programa localizados fora do centro da cidade.

O Brasil, mais especificamente a região Nordeste do país, onde se localiza a cidade do Recife, sofre há décadas com a falta de habitações para as pessoas, principalmente as mais socialmente vulneráveis. E é neste ponto que a ganância capitalista das grandes construtoras acaba por ser revelada, ao se aproveitar da situação para aumentar seus lucros de forma exponencial. Analisemos o mapa a seguir:

Figura 04 – Mapa com os empreendimentos do PMCMV (faixa 1), dados da CEF.



Fonte: Almeida (2019)

Contudo, e infelizmente, repetindo a história brasileira, que seguidamente minimiza as necessidades da região Nordeste do país, a mais necessitada de todas as regiões, o mapa mostrado (Figura 01), com dados de 2017 (portanto, oito anos após o lançamento do PMCMV), demonstra a quantidade de unidades do programa, já entregues e previstas. Nota-se que a maior quantidade dos investimentos estão nos Estados de Goiás e Rio Grande do Sul, nenhum deles no Nordeste (onde somente o Sergipe possui um certo destaque. Isto demonstra que mesmo com toda a ajuda proporcionada pelo PMCMV, as pessoas da região Nordeste não possuem condições financeiras para investirem a longo prazo na compra de um imóvel.

O mercado imobiliário é bastante atraente para as empresas aqui citadas que atuam na RMR. Basta analisarmos a tabela a seguir (tabela 01), para percebermos o grande déficit habitacional existente na RMR.

Tabela 01 – Medição do déficit habitacional em 2010 na RMR (Censo IBGE).

Município	População (hab)	Unidades Habitacionais para a Faixa 1 (PMCMV)			Déficit de Produção	% Déficit Atendido
		Entregues	Não entregues	Total		
Abreu e Lima	94.429	2.304	0	2.304	Atendido	> 100%
Cabo de Santo Agostinho	185.025	0	2.620	2.620	1.864	58,43
Igarassu	102.021	1.217	237	1.454	514	73,88
Itamaracá	21.884	500	53	553	37	93,73
Ipojuca	80.637	0	576	576	1.609	26,36
Jaboatão dos Guararapes	644.620	128	2.776	2.904	12.589	18,74
Moreno	56.696	500	0	500	572	46,64
Olinda	377.779	832	1.776	2.608	7.159	26,7
Paulista	300.466	1.406	978	2.384	5.543	30,07
Recife	1.537.704	0	1.008	1.008	40.455	2,43
São Lourenço da Mata	102.895	0	876	876	1.298	40,29
RMR	3.766.191	6.887	10.900	17.787	76.476	18,87

Fonte: IBGE; Fundação João Pinheiro.

O PMCMV registrou mudanças sociais significativas na cidade do Recife. A partir daí, os dados mostram maior expansão urbana para os demais municípios do território da RMR. Essa mudança acontece de forma mais acentuada na periferia da cidade – e ainda mais para a faixa 1. Sendo, neste ponto, as construtoras por trás dos empreendimentos do PMCMV as responsáveis pelo aumento da urbanização fora do centro da cidade.

5.3 O MERCADO E O SEGMENTO ECONÔMICO

Ao mencionar o capitalismo do sistema financeiro atual, fica fácil entender a quebra do mercado imobiliário em 2008. Vários estudos, como Harvey (2011), Fix (2011), Royer (2009) e Rolnik (2015), apontam para esse terrível evento. Por outro lado, o Brasil experimentou um crescimento significativo do mercado imobiliário ao longo dos primeiros anos após esta crise. Isso continuou até 2015 - aproximadamente - quando seu crescimento finalmente desacelerou.

O mercado imobiliário do Brasil se expandiu graças a três fatores que Fernandes (2010) afirmou que ajudaram a proteger nossa economia de danos. Eles também ajudaram a estimular o crescimento do mercado imobiliário.

O Brasil tem um sistema bancário diferente de outros países. Sua infraestrutura financeira ainda está em seus estágios iniciais em comparação com outros países. Isso se deve às suas políticas econômicas ao longo da história. Também elabora métodos para preservar e ampliar o consumo e a produção. Além disso, sua infraestrutura financeira precisa ter uma macroeconomia estável e a inflação deve estar sob controle e a moeda nacional não deve estar muito integrada ao mercado global.

Entre 2009 e 2015, as questões políticas do Brasil fizeram com que o mercado imobiliário formal experimentasse um crescimento significativo. No entanto, de 2016 a 2019, a taxa de crescimento desacelerou significativamente devido a mais vendas caindo no mercado.

A MRV usa o termo econômico para se referir a qualquer assunto que deseje comercializar. Seu termo de marketing preferido é "1.800 a 4.000 reais", porque a maioria de seus projetos utiliza o subsídio de renda familiar de R\$ 1.800,00 a R\$ 4.000,00 do PMCMV, para atender as faixas mais baixas do programa.

O Índice de Velocidade de Vendas da ADEMI – PE, ou IVV, mostra o desempenho do PMCMV ao longo do tempo. Do início de 2016 ao início de 2017, percebeu-se que o programa superou todos os outros, fazendo consistentemente mais vendas a cada mês. Durante esse período, as vendas realizadas com o programa de financiamento do governo federal muitas vezes superaram as vendas realizadas anteriormente. No entanto, no início de 2017, houve discrepâncias nas vendas gerais. Esses efeitos foram visíveis durante os meses de maio e abril.

Algumas grandes empresas regionais, como Carrilho e Moura Dubeux, dividem seus projetos em duas categorias. A primeira destina-se a atender aos requisitos mínimos do PMCMV. Esses projetos tendem a estar com valores baixos a médios. A segunda categoria inclui projetos de alto padrão e longo prazo destinados a aumentar o retorno econômico da empresa.

Com a ajuda do Ministério das Cidades, as empresas podem vender produtos acabados ou serviços de construção. Isso ocorre porque muitas pequenas empresas não conseguem vender usando o método de suporte à produção do Veículo de Marketing Multi Categoria. Em vez disso, eles precisam terminar de vender seus serviços antes de receber qualquer financiamento. Grandes

empresas nacionais e regionais não têm essa limitação. Eles podem vender usando suporte de produção muito antes de comprar qualquer financiamento para seu projeto. Acreditamos que é por isso que alguns negócios começam a vender antes de terminarem a construção. Isto ocorre porque empresas maiores podem atender aos requisitos e iniciar as vendas. Empresas menores podem ter menos recursos e lutar para vender. Assim, eles podem aguardar a conclusão da casa para que possam fazer um financiamento por meio do PMCMV. Isso os torna dependentes de recursos futuros do programa.

Devido a uma disputa por espaço no mercado entre as empresas, as de maior porte podem movimentar recursos rapidamente por meio da modalidade de apoio à produção. Os bancos pagam esses projetos ainda na fábrica por meio da modalidade de carta de crédito bancário. Já no caso das pequenas empresas, o comprador compra um imóvel da CEF e obtém o habite-se regularizado, só assim ela consegue receber o lucro do investimento.

O PMCMV viabiliza mercados imobiliários nacionalizados. Por precisarem usar a CEF como pólo financeiro e organizacional, essas megacorporações criam estruturas centralizadas. Além disto, seus financiamentos e grandes projetos possibilitam mercados de alcance nacional. A CEF concede poderes financeiros que criam pontos comerciais exclusivos. Isso faz com que as construtoras menores tenham dificuldade ou mesmo não consigam viabilizar determinados espaços para o mercado.

Este capítulo investiga os aspectos surpreendentes desses empreendimentos vistos da perspectiva da habitação. Alguns parecem completamente afastados da vida urbana com integração mínima com outras cidades. Outros lançam um novo paradigma para a força de trabalho tradicional, combinando segurança, lazer e privacidade de uma nova maneira.

Uma grande empresa tem o poder de monopolizar a produção de moradias formais por causa de disputas entre ela e as construtoras menores. Isso mostra a importância de um mercado imobiliário formal para o desenvolvimento da indústria como um todo.

5.4 CARACTERÍSTICAS DAS EMPRESAS IMOBILIÁRIAS QUE ATUAM NA REGIÃO

Entre as empresas pesquisadas no segmento econômico, foram levantadas as características das principais. Enquanto projetos voltados para outros segmentos foram vistos em alguns dos empreendimentos estudados, o Reserva São Lourenço da Pernambuco Construtora foi o único com número significativo de unidades vendidas.

A Construtora Carrilho atua nacionalmente, com a maior parte de seus imóveis e negócios localizados em Pernambuco. No entanto, a Arcon e a Romarco só estão autorizadas a operar na Região Metropolitana do Recife.

A Pernambuco Construtora e a Vivex (Moura Dubeux) — dona da Reserva São Lourenço, na Paulista, com prédios de 8 andares — são altamente dependentes do PMCMV em sua produção. As duas empresas também promovem o Vila Natal em Jaboatão dos Guararapes em parceria com a MRV.

Tentamos delimitar como está relacionado o capital nessas empresas e a sua abertura para investidores externos. Isso incluía verificar se as empresas utilizavam CRIs, FIIs ou algum outro método. Também analisamos a estrutura organizacional das empresas e se elas ainda mantinham um modelo de negócios familiar ou se haviam se aberto a investidores. Isso nos levou a entender que Tenda e MRV já haviam se aberto para investidores.

O mercado financeiro da RMR está cada vez mais ligado ao cotidiano urbano. Isso ocorre porque muitas empresas nacionais e regionais de capital aberto oferecem ajustes regionais, produtos financeiros e habitação em sua área. Eles também produzem grandes projetos em toda a cidade do Recife.

A maioria destas empresas usam o modelo de financiamento do PMCMV. Por conta desse modelo de financiamento, essas empresas se enquadram na lógica industrial de produção do capitalismo financeiro.

Há um número significativo de unidades habitacionais produzidas pelo capital financeiro. Contudo, poucas empresas focam em obter lucros e rendimentos através de ações, CRIs ou FIIs. Tal atuação fica mais restrita às grandes construtoras.

As empresas nacionais referenciadas tendem a realizar grandes projetos, e portanto, a verificação de sua realização corrobora a ideia de que a urbanização do Recife é impulsionada pelo capital financeiro.

A Pernambucana Construtora está realizando um novo empreendimento em São Lourenço da Mata. Chama-se The Reserva São Lourenço, localizado próximo ao estádio de futebol construído para a Copa do Mundo de 2014. O empreendimento é acessível por uma linha de ônibus que leva até o TIP, que é o Terminal Rodoviário.

Com espaço para crescer, este bloco de prédios de apartamentos acomoda mais de 60 unidades. Cada andar possui 4 apartamentos, com elevador e uma área de lazer designada (que na verdade é uma área infantil com escorregador, gangorra e casa de brinquedo). Adicionalmente, a construção deste empreendimento incluiu uma galeria comercial para resolver a questão da distância causada pela sua localização.

A fim de monitorar melhor os movimentos dos moradores e restringir a entrada, conjuntos habitacionais de luxo, como os Alphavilles de São Paulo, são fechados para o mundo exterior. No entanto, empreendimentos para o setor privado muitas vezes operam de forma semelhante e são referidos como enclaves fortificados por Caldeira (2000). Muitas cidades brasileiras incorporaram sistemas semelhantes em seus conjuntos habitacionais. Os projetos executados por construtoras nacionais geralmente têm em mente um forte controle administrativo.

A única empresa que não terceiriza a venda de seus condomínios é a Tenda. A razão é que eles não querem terceirizar a parte administrativa e de gerenciamento de seus negócios. Ao centralizar esses aspectos, eles podem se concentrar em economizar custos de produção. Isso lhes permite maximizar os lucros dentro dos preços estabelecidos pelo PMCMV.

A MRV conheceu o mercado imobiliário local por meio da parceria com a Moura Dubeux. Por um período, essa parceria envolveu também uma relação de terceirização vertical entre a empresa contratante e seu fornecedor.

A MRV começou a operar em Recife em 2011. Neste mesmo ano, a região Nordeste experimentou um crescimento generalizado. Além disso, a expertise de Moura Dubeux na região se mostrou fundamental em um primeiro momento. No entanto, ela não precisa mais se concentrar no assunto, pois muitas outras preocupações econômicas emergentes já o fazem. Ao invés disso, ela opta por focar sua atenção na Alameda Arnaldo sozinha. Os funcionários da MRV são recrutados em Paulista, cidade onde vão morar. Isto fez com que muitas outras construtoras emulassem esse modelo de recrutamento no Recife.

Pela importância do PMCMV, todas as construtoras nacionais concordam que ele deve continuar. Até as pequenas construtoras do Recife concordam com isso. Pessoas da imprensa, sindicatos e até do governo compartilham dessa mesma crença. Isso ocorre porque todos entendem que a criação de empregos por meio de projetos de construção privados gera muito mais dinheiro para todos.

Para quem conta, a cidade é uma máquina de crescimento, uma máquina que pode aumentar a renda agregada e capturar a riqueza associada em benefício de quem está na posição certa. O desejo de crescimento gera amplo consenso entre uma ampla variedade de grupos de elite, independentemente de estarem divididos em outras questões. (LOGAN, MOLOTCH, 2015, p. 158).

Quando o Ministério das Cidades regulamentou o PMCMV, muitas construtoras não chegaram a um acordo sobre as regras. Isso levou a uma considerável tensão financeira para alguns e dificuldade para outros obterem empréstimos.

5.5 CARACTERÍSTICAS DOS COMPRADORES DA REGIÃO

Muitos acreditam que a razão da existência do PMCMV é porque ele auxilia na diminuição do déficit residencial, que consiste na falta de estoque imobiliário e as dificuldades enfrentadas pela população, principalmente a de baixa renda, para arcar com os custos de um imóvel. Contudo,

vemos que os valores custeados pelo Estado superam em muito os fornecidos pela necessidade social. Isso ocorre porque muitos que precisam de moradia estão em apuros e não têm outras opções.

Os dados revelam a necessidade de construir ou substituir casas devido às quatro condições que resultam em escassez de moradias. São as moradias precárias — casas construídas com materiais considerados rústicos e temporários — a coabitação familiar, quando os grupos familiares vivem juntos em vez de separados, e as famílias que pagam mais de 30% de sua renda com aluguel. Pontos de dados adicionais destacam as famílias que vivem em casas com aluguel acima da marca de 30%, causando o déficit residencial.

O PMCMV não resolve questões habitacionais em seu mercado definido. No entanto, podemos vislumbrar a coabitação familiar como um componente do déficit habitacional enfrentado pelo segmento econômico. Isso pode ser visto principalmente nas famílias de baixa renda. Também é provável conceber núcleos familiares que enfrentam encargos de aluguel tão pesados que tentam comprar moradia com subsídios do governo.

O PMCMV é uma ferramenta de marketing utilizada por empresas de venda de imóveis que “saem do contrato de locação”. No entanto, o número de casas alugadas aumentou nos últimos anos, embora este programa não esteja relacionado ao aumento. Em vez disso, é possível que as empresas que usam o PMCMV aumentem os preços dos aluguéis, incentivando o investimento nos mercados centrais. Isso pode ter feito com que as pessoas que não podem comprar em áreas mais caras fossem forçadas a se afastar de seus empregos.

A MRV quer saber a renda do comprador para comprovar se o seu salário atende ou não aos critérios de aprovação. Isso ocorre porque quando os compradores concordam com uma venda, o processo é mais rápido. Com isso, a MRV fornece diretrizes para demonstrativos de resultados comuns no mercado. Isso ajuda os compradores a evitar possíveis recusas de ajuda financeira por parte do Ministério das Cidades. O mercado informal necessita de renda adicional como forma de garantia para empréstimos futuros segundo as regras do PMCMV.

É importante observar que o volume de vendas de empreendimentos imobiliários populares caiu ligeiramente. Isso se deve, em parte, ao fato de que os recursos públicos muitas vezes eram usados em conjunto com subsídios na compra desse tipo de imóvel. Outro fator foi o impacto das compras públicas na manutenção do volume de vendas, já que muitos compradores de baixa renda não tinham condições de economizar. Uma forma de quem não consegue arcar com essas despesas é aproveitando incentivos fiscais como o FGTS.

As construtoras afirmam que as maiores dificuldades em seus projetos são o poder de compra restrito e a necessidade de parcelar tanto o banco quanto a construtora. Isso se deve às dificuldades de pagamento do banco e da construtora por ter que fechar os pagamentos com entrada. Muitas empresas de construção encontraram uma maneira de contornar isso, disfarçando o subsídio como um adiantamento para que possam fechar seus negócios.

O BNH tornou-se muito mais importante para a construção de casas formais. Isso porque passou a ser utilizado com mais frequência como recurso construtivo a partir de 2004, quando Lula

era presidente. No entanto, desde o início do governo Dilma em 2011, as pessoas consideram o FGTS um ativo fundamental para obter financiamento e promover moradias formais para a classe trabalhadora.

Durante o ano de 2004, o Governo brasileiro criou um novo plano de habitação, buscando tratar dos temas da habitação de interesse social e das habitações voltadas para o mercado, conforme a demanda existente. O novo plano também buscou aumentar o uso do FGTS e SBPE para financiar as habitações, buscando atingir, principalmente, os socialmente mais vulneráveis. Em 2003, o valor que era utilizado para políticas habitacionais do Governo Federal rondava os cinco bilhões de reais, valor que foi aumentado significativamente em 2008, durante o segundo mandato do então presidente Luís Inácio Lula da Silva, tendo tal valor ultrapassado a barreira dos quarenta bilhões de reais. (ROLNIK, 2015).

Como o FGTS pode ser usado como entrada para a compra do primeiro imóvel, o uso do PMCMV acelera significativamente o sucesso do comprador. Isso também mostra aos compradores que seu investimento terá sucesso, garantindo-lhes uma casa acessível.

Quando as pessoas compram novos apartamentos, é possível determinar de onde se mudaram. Poucas casas ainda estão em construção na cidade do Recife. Isso significa que a maior parte da competição de preços está acontecendo na RMR. As pessoas que saem da RMR e se mudam para outras cidades do interior podem ser explicadas pelo fato de que essas cidades têm casas mais baratas disponíveis.

Pessoas que se deslocam de Recife, centro da RMR, para outros municípios da região costumam morar e trabalhar lá. Por exemplo, eles podem se mudar para um apartamento em outra cidade devido ao preço mais baixo. Essa migração é acompanhada por uma segunda explicação que envolve o deslocamento de casa para o trabalho. Neste caso, as pessoas continuam trabalhando no Recife para não terem que se deslocar todos os dias para trabalhar.

O comportamento de compra é mais comum do que os métodos de marketing para empresas como MRV e Tenda. Essas empresas comercializam para um nicho específico de consumidores - compradores que já estão na área.

Segundo dados do IBGE de 2010, 24,72% dos cidadãos da RMR mudaram-se para outros municípios depois de começarem a trabalhar lá. Isso significa que alguns grandes projetos podem mudar drasticamente a circulação de pessoas em toda a região. Considerando o tamanho da família, um empreendimento de 2.500 unidades pode abrigar até 7.500 pessoas.

Ainda conforme o IBGE, mais de 1.190.000 se deslocam diariamente para as suas atividades, na RMR. As cidades de Ipojuca e Recife, que concentram o maior número de empregos, proporcionam trajetos mais curtos para seus moradores/trabalhadores. Cerca de 325.000 trabalhadores, não necessitam fazer tal deslocamento diário, por conta do teletrabalho (ANDRADE, LIMA NETO, MAIA, MEIRA, 2015).

As demais cidades da RMR demonstram um maior fluxo de deslocamentos, devido os trajetos diários necessários para a realização das atividades corriqueiras. Não são coincidências, pois também possuem o maior número de unidades habitacionais criadas para a classe econômica. Em relação ao Recife, é importante o número de pessoas que moram na cidade e se deslocam diariamente para Jaboatão dos Guararapes.

5.6 CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Diferentes empresas do ramo da construção utilizam diferentes técnicas construtivas e plantas disponíveis. Estas diferenças resultam em uma ampla gama de empreendimentos habitacionais. Muitos destes empreendimentos residenciais oferecem apartamentos de dois quartos com cozinha e banheiro.

Com esses planos, podemos ver como as áreas rurais mais antigas estão evoluindo – ou como os planos diretores as descreviam no passado. Também podemos ver como as diferentes áreas centrais de uma cidade mudaram desde os desenvolvimentos recentes. Isso inclui locais, onde surgiram recentemente antigos conjuntos habitacionais do BNH ou casas autoconstruídas. Também podemos ver grandes lotes de terra usados para agricultura – atualmente sendo usados para fins residenciais.

Perto do estádio de futebol “Arena Pernambuco”, a Pernambuco Construtora planejou a Smart City Reserva São Lourenço. As pessoas associam esta cidade à ideia de uma cidade com planejamento urbano.

Pereira (2005) explica que no passado, a migração rural-urbana tendia a acompanhar o desenvolvimento das cidades. Isso naturalmente levou à autoconstrução e à formação de uma borda externa empobrecida devido às pessoas que formaram casas tanto nas cidades quanto nos ambientes rurais. Mas agora, a autoconstrução e a formação dessa borda não ocorrem mais. Ao invés disto, as cidades crescem em torno de locais comerciais, como shopping centers, como parte da estratégia de marketing de um segmento econômico. Isso resulta em um urbanismo sem urbanização que foca em condomínios ao invés de ruas.

Desta forma, mesmo os empreendimentos chamados de baixo custo, onde se inserem aqueles pertencentes à faixa 1 do PMCMV acabam por se beneficiar, possuindo uma boa infraestrutura em suas proximidades, proporcionando aos moradores diversos serviços, antes inacessíveis ou de difícil acesso.

O mapa a seguir (Figura 02), com dados de 2019, mostra os empreendimentos ainda não entregues, com maior enfoque na região norte da RMR, de Olinda a Igarassu. Como já dito nesta pesquisa, o PMCMV passou a buscar o financiamento de áreas mais próximas de espaços com uma infraestrutura existente, evitando os grandes deslocamentos para qualquer atividade básica necessária aos moradores.

A espacialização do foco deste estudo – conjuntos habitacionais rotulados como “segmentos econômicos” – é um componente chave deste projeto. Harvey (2013), afirma que a natureza criada, se referindo às transformações que surgem por meio das construções, se torna uma mercadoria, definida através do conjunto de valores que tratam do uso, troca e do social.

O meio produzido tem um objetivo inerente (embora não declarado), que pode ser visto por meio de sua funcionalidade e não de seu conteúdo. Por fazer parte de um sistema capitalista, o ambiente construído torna-se uma mercadoria que entra no processo de troca econômica.

6.

DISCUSSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

A criação dos espaços urbanos está intrinsecamente ligada ao mercado econômico. O simples agir do Poder Público não é suficiente para este propósito. A atuação da esfera privada é inegável neste ponto. Os financiamentos econômicos e a atuação das construtoras nas últimas décadas, vem proporcionando uma grande mudança na forma urbana, principalmente com o já referido processo de verticalização e fechamentos para o interior das edificações

A cidade precisa resolver suas questões habitacionais implementando novos modelos de produção, atendendo às demandas existentes. Dentre estas demandas, tratamos mais especificamente das questões financeiras, que aqui envolvem uma melhoria generalizada da economia, inclusive com a criação de mais empregos, e de possibilitar novas moradias, através da construção de novos espaços habitacionais acessíveis a todas as classes.

O que temos visto nesse processo de expansão urbana é uma maior divisão de zonas específicas, conforme as classes sociais. Ou seja, cada vez mais as atuações públicas e privadas vão separando as pessoas por seus status sociais. Essas zonas são marcadas por paredes ou representações criadas comercialmente. As cidades são vendidas comercialmente com uma ideia de inclusão, ao mesmo tempo em que marginalizam a distância geográfica real entre bairros pobres e projetos habitacionais mais padronizados.

Para obter lucro, os administradores e planejadores da cidade se transformam em empresários. Eles criam um novo modelo de negócios chamado “parceria público-privada”. Nesse modelo, combinam recursos públicos com investimentos privados. Isso os leva a criar um plano de cidade que atrai financiamento externo e cria novos empregos para a população local. O Cidade da Copa, em São Lourenço, é um exemplo desse conceito em ação. Todo o seu plano diretor foi alterado para promover a cidade ao mercado (como um polo regional de negócios) e atrair a cooperação do setor privado.

A existência de risco é necessária para todos os empreendimentos especulativos. Isso porque não haveria necessidade de especular se não existissem dificuldades econômicas. Nos últimos anos, muitas cidades passaram por mudanças dramáticas em suas economias. Isso leva investidores e empreendedores a moverem seus projetos para essas cidades. Além disso, significa que os compradores não precisam mais se preocupar com os encargos financeiros de seus investimentos. Em vez disso, esses encargos são transferidos para os bancos por empresas de capital aberto. Isso significa que as pessoas podem investir com mais segurança, ganhando até mesmo a confiança dos investidores.

O problema disto tudo ocorre quando tal planejamento passa a afastar as pessoas. Afinal, do que adianta ter uma habitação nova e própria, quando o que você consegue adquirir está muito distante de onde você mora e desenvolve suas atividades habituais atualmente? Do que adianta, estar num bairro dito planejado, quando você precisa utilizar um meio de transporte particular para acessar um hospital de referência, que está longe de você, mas próximo daqueles pertencentes às classes mais altas? São questões ainda difíceis de responder quando vemos a atualidade.

Os estudos de Mariana Fix mostram que todos os bairros de alta renda possuem serviços exclusivos e boa infraestrutura. Os segmentos econômico e de luxo compartilham a mesma lógica, mas o segmento de luxo tem um status econômico mais elevado. Isto porque as pessoas optam por morar em áreas com maior demanda por bens de luxo (BARBOSA, 2014). O “segmento econômico” busca locais próximos a transporte público e terrenos acessíveis. As áreas rurais próximas oferecem acesso a recursos básicos, como moradia a um preço baixo. As pessoas neste campo valorizam lugares com estradas acessíveis, por exemplo.

Contudo, nem sempre o resultado é o esperado. Ocorre que as empresas acabam procurando tais áreas que antes não possuíam grande interesse, justamente para poderem construir habitações voltadas para as classes mais baixas, buscando maximizar seus lucros, impedindo, desta forma, a construção de moradias populares de outros programas governamentais na região. (FIX, 2011).

Centros comerciais e bairros pobres da periferia podem ficar mais interessantes com o mesmo modelo. Isso significa que novos fatores são adicionados à discussão entre espaços centrais e periféricos. Com isso em mente, qualquer lugar pode ser comercializado – mesmo muito perto das áreas pobres de uma cidade.

Nas décadas de 1980 e 1990, novos espaços foram criados pela comercialização de imóveis nas cidades. Esses espaços se tornaram a única maneira de produzir capital – tornando-os parte integrante de qualquer estratégia. Por isto a comercialização imobiliária é tão importante no processo de reprodução do capital da metrópole.

O modelo formal de produção habitacional do PMCMV produz maior fragmentação urbana na cidade do Recife. Também produz espaços periféricos fora do escopo pretendido pelo mercado. Na formulação de Lefebvre, a cidade é percebida por meio de sua evolução entre duas concepções filosóficas. A primeira enfatiza as reuniões espontâneas em espaços públicos e o compartilhamento público desses espaços. A segunda enfatiza espaços públicos planejados e construídos com entrada pública limitada.

O desenvolvimento histórico do Recife e região circundante é complexo. As representações do espaço existem em áreas marginais ignoradas pelo capital como moradores que vivem como se estivessem nos antigos mocambos da cidade. Aparecem também em locais negligenciados pelo capital e propensos a inundações, expostos a declives extremos ou distantes dos grandes centros comerciais, com pequena presença próxima ao centro da cidade.

As pessoas que vivem na pobreza estão localizadas nas áreas periféricas da sociedade, consideradas parte de suas comunidades do entorno. Essas pessoas precisaram lutar com o planejamento urbano para que equipamentos de transporte e lazer possam ser agregados a essas áreas esquecidas. A partir da década de 1940, essa foi a única política seguida pelos urbanistas: a retirada dos moradores dos bairros populares e a criação de investimentos imobiliários.

A morfologia física urbana do Recife é resultado da política habitacional do BNH, que removeu diversas habitações de classe baixa do centro da cidade e as alocou em áreas distantes, menos valorizadas e distantes. Esta disparidade revela uma periferia socialmente pobre em termos geométricos. Essas áreas tornam-se representações vibrantes do imaginário urbano graças à sua proximidade com áreas centrais e mais desejadas, como o Derby e Boa Viagem, que acabaram por ser tomados pelos interesses imobiliários.

Diante da necessidade de conviver com outras famílias, ou por necessidade ou desejo, a pesquisa de Abramo mostra que as famílias sempre procuram viver entre iguais por opção ou circunstância. Especificamente, elas imitam umas às outras com estilos de vida e status socioeconômico semelhantes. Isto ocorre porque elas optam por mergulhar em um ambiente socioeconômico onde todos compartilham os mesmos valores.

Incorporando aspectos da produção privada, os agentes imobiliários criam uma cidade cada vez mais desigual. Isto resulta em um ambiente segregado onde as pessoas que não são da cidade são facilmente identificadas como diferentes e perigosas. A justificativa dos agentes imobiliários para essa lógica é derivada de seu desejo de aumentar o valor de suas produções.

Edifícios com arquitetura grandiosa, ruas estreitas e uso exclusivo de carros criam e enfatizam a segregação. Alguns edifícios residenciais e comerciais até criam separação de classes sociais por meio de salas e corredores deliberadamente grandes. A separação é enfatizada ainda mais por meio de shopping centers, grandes espaços de escritórios e arranha-céus. Pessoas a pé ou vestidas de maneira diferente são suspeitas nesses espaços. Além disto, muitos outros elementos de segregação foram criados pelo capital. Isso inclui certos tipos de residências e edifícios comerciais, design de ruas, estilos de roupas, opções de transporte público e muito mais.

As convenções adotadas pelas pessoas mais abastadas da sociedade levam a uma metrópole do Recife com um centro-periferia definido. Essas convenções levam à criação de um centro da cidade e periferias mais pobres.

A chegada de novos grandes lotes para setores de alta renda, como os Alphavilles e o bairro CIRS, no Cabo de Santo Agostinho, estimularam as imobiliárias a promover a expansão de seus empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços. Daí resultou a criação de uma zona periférica que passou objetivamente de menos valorizada para mais especulativa. Além disto, levou a um padrão em que se formou uma área periférica mais rica e uma área central mais pobre.

O aumento dos preços da habitação em toda a cidade vem de novos investimentos imobiliários. Estes investimentos aumentam os preços em todas as áreas. No entanto, também aumentam a diferença de preços entre os bairros e contribuem para o aumento significativo da área

imobiliária. Isso leva a diferenças de preços mais pronunciadas entre os espaços devido aos maiores investimentos imobiliários. Além disto, esses novos investimentos buscam propriedades de menor valor por metro quadrado, atraindo capital de construção para novas áreas, fazendo com que muitas vezes estas áreas recém valorizadas, não sejam mais acessíveis aos segmentos mais baixos da população.

Com o aumento dos investimentos de capital em imóveis, projetos menores e de baixo custo tomam-se mais viáveis. Isto leva à criação de um novo mercado focado em projetos acessíveis a pessoas de baixa renda. A partir da criação PMCMV, esse segmento, que tinha pouco interesse dos investidores até então, passou a ser um foco do mercado imobiliário. O dinheiro do investimento fluiu naturalmente para projetos de baixo custo. Estes projetos permitiram a criação de locais de habitação formais que as pessoas podiam pagar – ajudando a impulsionar a economia ao estimular o consumo de bens por famílias de classe média. Pessoas e bairros são afetados por essa mudança no tecido urbano. Esses deslocamentos provocam mudanças nas estruturas sociais e físicas das periferias.

Esses empreendimentos, chamados pelo mercado de habitações econômicas, aumentam drasticamente de tamanho e abrangência em várias cidades brasileiras e começam a ocupar cidades mais periféricas, como Camaragibe e Jaboatão dos Guararapes. Além disto, muitos desses empreendimentos possuem vínculos com preocupações ambientais.

Quanto à renda dos setores censitários, as opções de moradia popular encontram-se quase que exclusivamente nos setores com renda familiar inferior a dois salários mínimos. Mesmo as habitações de quase interesse social, ou Faixa 1 do PMCMV, são abrangidas por essas produções. Este novo modelo urbano não é criado apenas por pequenas construtoras ou estratégias específicas de empresas – é um movimento impulsionado pela atuação nacional.

Muitos fatores além do âmbito de um local influenciam o desenvolvimento de um empreendimento. Isto inclui causas distantes fora da área geográfica, como estratégias de investimento e objetivos vinculados aos interesses dos investidores financeiros. Os profissionais envolvidos buscam mostrar maior crescimento do portfólio incorporando negócios em seus projetos. Isso pode ser visto através de muitas tendências econômicas reunidas em torno da RMR (SANTOS, 2009).

Grandes empresas de porte nacional produzem a maior parcela das habitações do segmento voltado às classes mais baixas. A parceria da CEF com essas empresas dá suporte a seus projetos. Elas conseguem convencer a demanda das pessoas por produtos solúveis, oferecendo elementos privados superiores e uma estrutura padronizada em comparação com a área circundante. As pessoas são atraídas pela padronização de seus produtos porque proporcionam condições de vida superiores em comparação com o contorno circundante. Essas empresas também conseguem padronizar outros elementos, como a segurança privada e os espaço para lazer, por exemplo.

Os esforços desses projetos para atingir seus objetivos requerem informações sobre o setor econômico do mercado imobiliário. Isto inclui o preço dos bens, quanto capital os projetos usam e

em quais setores de negócios esses projetos competem. Idealmente, buscam áreas disponíveis a um preço baixo na RMR, com o intuito futuro de gerar maiores lucros.

Considerando a análise, o ambiente circundante produz diferentes variações no espaço entre pessoas de igual renda. No entanto, a construção do empreendimento os separa por padrões.

A fim de aumentar o investimento no espaço opaco de uma cidade, Santos (2009) revela que ali ocorrem muitos investimentos em infraestrutura e aumento do fluxo de pessoas. Além disto, áreas que atraem investimentos de capital iluminam os espaços da cidade. Uma mudança desse tipo é proposta pelo autor. Ao invés de aumentar o investimento nos espaços de grande visibilidade, deve-se investir mais em áreas com pouca atenção do público. Estes espaços incluem centros de transporte e centros comerciais.

A pesquisa de Carlos (2011) revela que os espaços se tornam mercadoria, como propriedade privada, como resultado da produção capitalista. Isso leva a um maior senso de fragmentação espacial à medida que os interesses do mundo se conectam cada vez mais à produção do espaço.

Por causa do déficit habitacional, a ação do governo foi necessária por muito tempo. Isso inclui programas como o PMCMV. Foi muito benéfico porque ajudou a controlar o déficit habitacional, o que, por sua vez, levou ao crescimento e desenvolvimento econômico.

No entanto, devido à falta de planejamento e controle do Governo sobre os programas de incentivo, as faixas formais 1, 2 e 3 (com a adição posterior da faixa 1,5) são separadas da ideia de espaço da cidade. Isso é aparente através da forma de construção perto das áreas urbanas – com muros separando-as das ruas existentes – que promove o conceito de que o espaço da cidade é privado e individual ao invés de comunitário e coletivo. Este conceito é reforçado com a venda de um modelo padronizado de habitações formais, que não inclui espaços coletivos para integração do público com o privado.

Na década de 1940, as maiores cidades do Brasil, como Recife e São Paulo, começaram a construir conjuntos habitacionais em suas periferias geométricas. Esta dispersão do espaço urbano foi impulsionada pela intensa especulação nos interstícios entre os novos loteamentos e os grandes centros urbanos consolidados. No entanto, esta atividade especulativa não levou à desagregação do tecido urbano, ao invés vez disto, levou a uma clara diferenciação entre os espaços, bem como a uma continuação da estrutura geral do ambiente urbano. Ou seja, essas novas áreas de investimento não fragmentaram o núcleo urbano, mas ampliaram seus limites.

A cidade modernizada acomoda espaços funcionais convertendo-os em seus propósitos originais. Isso cria intervalos mais regulares dentro dos bairros já homogêneos da cidade. Funções antes desempenhadas no meio rural são gradativamente incorporadas ao sistema capitalista de produção urbana.

Do ponto de vista do capital financeiro, esta dissertação examina os efeitos dos loteamentos fechados sobre as classes média e baixa. Os programas habitacionais subsidiados dão uma vantagem

ao capital financeiro quando criam um modelo para atrair compradores. Isso favorece as pessoas que não têm muito dinheiro, ao mesmo tempo em que desmembra comunidades de pessoas mais pobres. Do ponto de vista do governo, esta pesquisa analisa os efeitos dos programas habitacionais subsidiados no mercado. A criação desses programas confere ao capital financeiro uma vantagem que os favorece em relação aos investidores menores. Isso favorece as grandes empresas em relação às empresas menores ao criar programas para compradores econômicos adquirirem casas.

O Estado incentiva as empresas a criar melhores espaços de vida por meio do capitalismo, fornecendo-lhes apoio financeiro. Estas empresas então vendem os novos espaços, demonstrando as vantagens de seus métodos construtivos. Isto ajuda as pessoas a entenderem que seu estilo de vida atual está abaixo do padrão e precisam mudá-lo.

Isto estimula as pessoas a buscarem uma vida melhor por meio de padrões construtivos que aumentam a produção e o abastecimento, levando a um ciclo capitalista interminável. Ou seja, a busca por uma moradia própria alimenta o lucro das empresas, que por consequência, continuam a investir cada vez mais em novos projetos habitacionais. Tudo isto com o apoio financeiro do Estado.

Em lugares antes ocupados por pessoas pobres, as empresas capitalistas agora produzem e operam estruturas formais que separam diferentes classes sociais. Estas empresas atuam em uma localidade onde já vivem pessoas carentes. O capital formal busca cidades periféricas e cria um ambiente onde sua lógica opera in loco. Esta separação causa semelhanças entre as classes, a medida que cresce a área urbana, aproximando fisicamente as pessoas, bem como grandes diferenças, quando as pessoas pertencentes a diferentes classes sociais, moram e utilizam serviços de padrões totalmente distintos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, Pedro - **A cidade Caleidoscópica: Coordenação espacial e convenção urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ABRAMO, Pedro; MARTINS, Maria Alice - **Análise das transações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, no período de 1968 – 1995**. Rio de Janeiro: Coleção Estudos Cariocas, 2001. Vol. 1.
- ABREU, Maurício de Almeida - **A cidade da geografia no Brasil: percursos, crises, superações**. In: OLIVEIRA, Lúcia Lippi (Org.). Cidade: história e desafios. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2002. p. 42-57.
- ABREU, Maurício de Almeida - **Cidade brasileira: 1870 – 1930**. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). Urbanização e cidades: Perspectivas geográficas. Presidente Prudente: UENSP/GAsPERR, 2001.
- ALMEIDA, Bruna Camila Lima de - **O desafio de sanar o déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife: um olhar sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1)**. Recife: UFPE, 2019.
- ALMEIDA, Caliane Christie Oliveira de - **Habitação social no Nordeste: A atuação das CAPs e dos IAPs (1930 – 1964)**. São Carlos - FAUSP, 2012.
- ALVES, Paulo Reynaldo Maia - **Valores do Recife: O valor do solo na evolução da cidade**. Recife: Luci Artes, 2009.
- AMORIM, Wagner Vinicius - **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. Presidente Prudente: UESP, 2015.
- BARBOSA, Liliane Araujo - **Capacidades de governo em processos participativos de urbanização**. São Paulo: USP, 2016.
- BARRETO, Ângela Maria Maranhão - **O Recife através dos tempos: a formação da sua paisagem**. Recife: FUNDARPE, 1994.
- BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de - **A Região Metropolitana do Recife: Principais características da sua região de influência e da integração dos municípios na aglomeração recifense**. In: SOUZA, Maria Angela de Almeida, BITOUN, Jan. (Orgs.) Recife: Transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- BONDUKI, Nabil - **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.
- BOTELHO, Adriano - **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.

BRASIL - Lei Nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília: 2017.

BRASIL - Lei n. 13.089, 12 de jan. de 2015. Estatuto da Metrópole. Brasília: 2015.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos - A construção política do Brasil: sociedade, economia e Estado desde a Independência. 3ª ed. São Paulo: editora 34, 2016.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Minha Casa Minha Vida. (cartilha). Brasília: 2009.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio - Cidade de Muros, crime segregação e cidadania em São Paulo. 2ª ed. São Paulo: Edusp, 2003.

CANO, Wilson - Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. Campinas: IE/UNICAMP, 2010. nº. 177.

CAPEL , Horacio - La producción del espacio urbano. In : SÁEZ , Horacio Capel . Capitalismo y morfologia urbana em España. Barcelona : Los libros de la fronteira, 1975 . p. 85-142.

CARDOSO, Adauto Lúcio - Direito à cidade e o direito à moradia: da república ao Banco Nacional de Habitação. In: Políticas públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais. Rio de Janeiro: Letra capital, 2017.

CARDOSO, Adauto Lúcio - Direito à cidade e o direito à moradia: do fim do BNH ao governo Lula. In: Políticas públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais. Rio de Janeiro: Letra capital, 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri - A condição espacial. São Paulo: Editora contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri - Espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: FFLCH, 2007.

CASTELLS, Manuel - A Questão Urbana. Rio de Janeiro:2 Paz e Terra, 1983.

- CASTILHO, Cláudio Jorge Moura de - **O Ambiente urbano numa perspectiva interdisciplinar: discussão de conceitos que tratam das inter-relações sociedade-natureza, a partir da geografia do Recife**. Recife: Revista Brasileira de Geografia Física, 2011. nº. 5.
- CASTRO, Josué de - **Fatores de localização da cidade do Recife: um ensaio de geografia urbana**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1948.
- CAVALCANTI, Carlos Bezerra - **O Recife e seus bairros**. Recife: 2014.
- COELHO JÚNIOR, Álvaro Furtado - **Dinâmica dos preços dos imóveis no mercado formal de residências da cidade do Recife: um estudo de sua evolução e de seus determinantes no período 2000-2012**. Recife: UFPE, 2015.
- CORREIA, Roberto Lobato - **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2004.
- CORREIA, Roberto Lobato - **Região e Organização Espacial**. São Paulo: Ática, 1987.
- DANTAS, Maria Grasiela de Almeida - **Planejamento urbano e zoning: flexibilidade do modelo de zoning para a competitividade das cidades**. João Pessoa: UFPB, 2003.
- FIX, Mariana de Azevedo Barreto - **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Campinas: UNICAMP, 2011.
- FREYRE, Gilberto - **Sobrados e mucambos**. Rio de Janeiro: José Olympio, 1985.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO; DIRETORIA DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES - **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte: FJP, 2018.
- HARVEY, David - **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, David - **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo. 2011.
- HARVEY, David - **Os limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.
- JARAMILLO, Samuel González - **Hacia una Teoría de la Renta Del Suelo Urbano, Territorios, Bogotá**. Bogotá: 2010. nº. 22. P. 1571-161.
- LACERDA, Norma; BERNARDINO, Iana Ludermit - **Fragmentação e integração nas metrópoles brasileiras: retorno a unidade espacial**. In: LIMONAD, Ester; CASTRO. Edna (Orgs.). *Um novo planejamento para um novo Brasil?* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.
- LAVILLE, Christian; DIONNE, Jean - **A construção do saber: manual de metodologia da pesquisa em ciências humanas**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- LEAL, Suely Maria Ribeiro; BRITO, Cristóvão de Souza; LEÃO JÚNIOR - **Do rentista patrimonial ao empresarial – concorrencial e ao mercado imobiliário oligomonopolista na Região Metropolitana do Recife**. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 13., 2009, Florianópolis. Anais... Florianópolis: ANPUR, 2009.

LEÃO JÚNIOR, Fernando Pontual de Souza - **Das convenções urbanas à lógica de monopólio da localização: movimentos do mercado habitacional formal na produção, localização e segmentação do espaço da cidade do Recife.** Recife: UFPE, 2012.

LEFEBVRE, Henri - **A cidade e a divisão do trabalho.** In: LEFEBVRE, Henri. A cidade do capital. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. p. 29-74.

LEFEBVRE, Henri - **A revolução urbana.** Belo Horizont: UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri - **Espaço e política.** Belo Horizonte: UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henri - **O direito à cidade.** 5ª ed. São Paulo: Centauro, 2009.

LYRA, Maria Rejane Souza de Britto; VASCONCELOS, Valtemira Mendes - **A metrópole do Recife na dinâmica demográfica brasileira.** In: SOUZA, Maria Angela de Almeida; BITOUN, Jan (Edits.). Recife: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

MAIA, Doralice Sátyro - **Tempos lentos na cidade: permanência e transformações dos costumes rurais na cidade de João Pessoa.** São Paulo: USP, 2000.

MARX, Karl - **O capital: crítica da economia política.** 27ª ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2010.

MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de - **Produção do espaço e planejamento em áreas de transição rural-urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife – PE.** Recife: UFPE, 2008.

NASCIMENTO, Luís Manuel Domingues do - **Recife 1966-1980 – uma cidade ao sul do equador onde não há chão de estrelas.** Recife: Revista Rural & Urbano, 2017. Vol. 2, nº. 1.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier - **Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo.** Barcelona: Scripta nova revista electrónica de geografia y ciencias sociales, 2005. Vol. 9, nº. 3.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier - **Espaço, Técnica e Construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1988.

PONTIN NOVAE, Camila; TOLEDO BERNARDES, Adilson - **Reestruturação urbana e segregação socio – espacial.** Fortaleza: Revista de Estudos Geoeducacionais, 2015. Vol. 6, nº. 1.

PONTUAL, Julice Almendra Freitas Mendes de Carvalho - **Moradia, mobiliário e interior doméstico recifense: um processo de transformação do cenário doméstico nas décadas de 1950, 1960, 1970.** Recife: UFPE, 2015.

RECIFE - **Lei Municipal Nº 16.176, de 9 de abril de 1996.** Estabelece a lei de uso e ocupação do solo da cidade do Recife. Recife, 1996.

RECIFE - **Lei Municipal Nº 16.719, de 30 de novembro de 2001.** Cria a área de reestruturação urbana - ARU, composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira,

Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa área. Recife, 2001.

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

RIBEIRO, William da Silva - **Para além das cidades: centralidade e estruturação urbana: Londrina e Maringá.** Presidente Prudente: UNESP, 2006.

RODRIGUES, Diana Araujo - **Casa nova, vida nova? Mobilidade urbana nos empreendimentos Minha Casa Minha Vida (faixa 1) na Região Metropolitana de Natal.** Natal: UFRN, 2018.

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

ROYER, Luciana de Oliveira - **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 2009.** São Paulo: USP, 2009.

SANTOS, Milton - **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo.** São Paulo: Edusp, 2009.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues - **Produção imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS).** In: SILVEIRA, Rogério Leandro Lima; PEREIRA, Paulo César Xavier; UEDA, Vanda. *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina.* Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

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

SOUSA, Alberto - **Do mocambo à favela: Recife, 1920-1990.** João Pessoa: UFPB, 2003.

SOUZA, Jêsse - **A elite do atraso: da escravidão à lava jato.** Rio de Janeiro: Leya, 2017.

SOUZA, Maria Angela de Almeida - **Política habitacional para os excluídos: o caso da Região Metropolitana do Recife.** In: CARDOSO, Adalto Lucio (Coord.) *Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX.* Porto Alegre: ANTAC, 2007.

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