

VII CINCCI

VII Colóquio internacional
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

Dinâmica do Mercado Imobiliário no eixo da Rodovia Emanuel Pinheiro em Cuiabá-MT

Dynamics of the Real Estate Market on the axle of Emanuel Pinheiro Highway in Cuiabá-MT

Dinámica del Mercado Inmobiliario en el ejemplo del camino hacia la Carretera Emanuel Pinheiro en Cuiabá-MT

OLIVEIRA, Aléxia; Pós-graduanda no Mestrado em Geografia; Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT)

alexiaqpo@gmail.com

ROMANCINI, Sônia; Pós-Doutora; Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT)

romancini.ufmt@gmail.com

Resumo

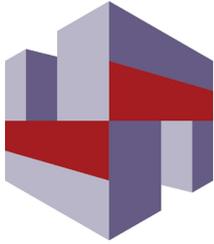
O espaço urbano, palco da reprodução social e do desenvolvimento da sociedade, vem sendo produzido pelas práticas do mercado imobiliário que intensificou sua atuação desde a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário em 1997, quando houve a aproximação entre o mercado imobiliário e o financeiro, a partir desse momento acentuou-se a transformação na morfologia urbana das cidades brasileiras. O objetivo desta pesquisa é colocar em discussão a produção do espaço urbano pelas práticas do mercado imobiliário na Rodovia Emanuel Pinheiro em Cuiabá-MT, que recebeu nos últimos anos empreendimentos horizontais e verticais. Por meio das análises identificamos a atuação do mercado imobiliário para a classe média-baixa e alta, que implantou condomínios horizontais e verticais em área de expansão urbana, promovendo a cidade dispersa.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano. Mercado Imobiliário. Cuiabá. Rodovia Emanuel Pinheiro.

Dynamics of the Real Estate Market on the axle of Emanuel Pinheiro Highway in Cuiabá-MT

Abstract

The urban space, stage of social reproduction and development of society, has been produced by the practices of the real estate market and has intensified its performance since the creation of the Real Estate Financing System in 1997, when there was a variation between the real estate market and the financial market, starting from From that moment, the transformation in the urban morphology of



VII CINCCI

VII Colóquio internacional
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

Brazilian cities intensified. The objective of this research is to discuss the production of urban space by the real estate market practices of the Emanuel Pinheiro Highway in Cuiabá-MT, which has registered horizontal and vertical projects in recent years. Through the analyzes identified to operate in the low and high middle class real estate market, which implanted horizontal and vertical condos in the urban expansion area, promoting the dispersion of the city.

Keywords: *Urban space production. Real Estate Market. Cuiabá. Emanuel Pinheiro Highway.*

Dinámica del Mercado Inmobiliario en el ejemplo del camino hacia la Carretera Emanuel Pinheiro en Cuiabá-MT

Resumen

El espacio urbano, la etapa de reproducción social y el desarrollo de la sociedad se han producido debido a las prácticas del mercado inmobiliario producto de la intensificación de su desempeño desde la creación del Sistema de Financiamiento Inmobiliario en 1997, siendo este resultado de la aproximación entre el mercado inmobiliario y el mercado financiero; a partir de ese momento, la transformación en la morfología urbana de las ciudades brasileñas se intensificó. El objetivo de esta investigación es discutir la producción de espacio urbano que han recibido proyectos horizontales y verticales en los últimos años debido a las prácticas del mercado inmobiliario en la carretera Emanuel Pinheiro en Cuiabá-MT. Con base en los análisis, ha sido posible identificar el desempeño del mercado inmobiliario para la clase media baja y alta y que fueron además implementados por condominios horizontales y verticales en un área de expansión urbana, promoviendo así la ciudad dispersa.

Palabras clave: *Producción espacial urbana. Mercado Inmobiliario. Cuiabá. Carretera Emanuel Pinheiro.*

1 Introdução

A lógica do capital conduz as cidades brasileiras para um urbanismo que transforma a cidade em negócio, polo de consumo e para o consumo. O espaço urbano tem sido produzido seguindo as práticas do mercado imobiliário alicerçado na lógica do capitalismo, que torna todas as suas ações em mercadoria por meio da reprodução social.

No modo de produção capitalista, a cidade, o espaço urbano, o solo e a moradia assumem a condição de mercadoria e isso se comprova ao caminhar pelas grandes e médias cidades e encontrá-las fragmentadas por condomínios fechados e loteamentos murados – são esses os produtos imobiliários oferecidos pelo mercado imobiliário –, que ofertam diversos atrativos, o principal é a segurança 24 horas.

A cidade de Cuiabá, localizada no centro-oeste brasileiro e capital do estado de Mato Grosso segue essa tendência de produção do espaço urbano. Sua área está compreendida em 3.538,17 km², sendo 254,57 km² de área urbana, e 3.283,60 km² de área rural, faz limite com os municípios de Chapada dos Guimarães, Várzea Grande, Santo Antônio de Leverger, Acorizal e Rosário Oeste. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população foi estimada em 612.547 pessoas em 2019, configurando uma cidade grande. As transformações socioespaciais na cidade estão cada vez mais visíveis, a dispersão e a fragmentação surgem ao reproduzir o espaço urbano como mercadoria de apropriação privada.

De acordo com Abdalla (2006), a partir da década de 1990, essa nova forma de morar inicia-se em Cuiabá e se espalha pela cidade, promovendo a fragmentação do espaço urbano e ao mesmo tempo a valorização desses empreendimentos. Mesmo havendo áreas consolidadas, bem localizadas e dotadas de infraestrutura o mercado imobiliário implantou loteamentos nas franjas da cidade, em zonas de expansão urbana que só poderiam ser ocupadas após a utilização das diversas áreas de vazios urbanos que havia e ainda há em Cuiabá. Ao caminhar pela cidade observa-se empreendimentos horizontais e verticais, em algumas regiões administrativas há mais do que em outras, mas a urbe como toda já aderiu a essa produção do espaço.

A ocupação da Rodovia Emanuel Pinheiro iniciou com os bairros Jardim Florianópolis, Jardim Vitória e o loteamento Milton Figueiredo, porém foi somente a partir de 2009 com a aprovação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) que a região recebeu notoriedade para o mercado imobiliário. Através do programa habitacional foi instituído o bairro Parque das Nações que compreende três condomínios horizontais e sete condomínios verticais. Em 2017 desponta o Condomínio vertical Parque Chapada da Costa, também pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, e para os consumidores de alto padrão, há o condomínio vertical Forest Hill Residence, lançado em 2015.

Concomitante à construção dos últimos condomínios citados, a Rodovia Emanuel Pinheiro passou por um processo de duplicação e construção de uma trincheira com heliponto no canteiro central, a obra interliga as rodovias Emanuel Pinheiro e Helder Cândia direcionando aos municípios de Chapada dos Guimarães e Acorizal, respectivamente. Ressalta-se que a Rodovia Helder Cândia passou por

um processo de produção do espaço urbano pelas práticas do mercado imobiliário semelhante à Rodovia Emanuel Pinheiro.

Diante do exposto, percebemos que em Cuiabá o mercado imobiliário tem alterado a dinâmica espacial e a morfologia urbana, sendo que nos últimos vinte anos tem havido a intensificação na produção do espaço urbano pelas práticas do mercado imobiliário, em alguns casos, incentivado por planos e programas habitacionais para a diminuição do déficit habitacional.

Este artigo tem como seu principal objetivo colocar em discussão a produção do espaço urbano realizado pelas práticas do mercado imobiliário na rodovia Emanuel Pinheiro em Cuiabá-MT, o recorte temporal recai em 2009 com o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e como se deu a ocupação da Rodovia por outros empreendimentos. Para isso foi necessário compreender o próprio processo de produção do espaço urbano, o déficit habitacional no Brasil, as ações do Estado através de planos, legislações e programas, e o planejamento urbano em Cuiabá com enfoque na área de estudo.

2 Procedimentos metodológicos adotados no trabalho

Por esta ser uma pesquisa empírica, demonstra-se essa perspectiva a partir de reflexões que partem de uma revisão teórica em livros, artigos, dissertação, tese e relatório técnico de pós doutorado, todos relacionados à temática e apoiados em pesquisadores que estudam o tema há anos. Além de dados primários sobre os condomínios existentes na Rodovia Emanuel Pinheiro, dados secundários foram coletados em pesquisas realizadas por órgãos que estudam o tema quantitativamente e através dos dados coletados foi possível sintetizar as informações encontradas.

Os livros e autores escolhidos para corroborar com a discussão enfatizam o fenômeno da produção do espaço bem como das práticas do mercado imobiliário. Os documentos e pesquisas sobre o déficit habitacional e o PMCMV no Brasil auxiliaram a compreender a intensa atuação do mercado imobiliário na produção do espaço urbano nos últimos anos. A produção acadêmica utilizada como referências para este artigo fundamentam-se em estudos sobre a produção do espaço urbano em Cuiabá-MT e contribuíram para a construção deste artigo.

3 Resultado

A Produção do espaço urbano em Cuiabá e o caso da Rodovia Emanuel Pinheiro

De acordo com Romancini (2011), a urbanização do estado de Mato Grosso se relaciona à mercantilização do solo e gera altos rendimentos para o mercado imobiliário que continua lucrando com o crescimento e construção das cidades, os agentes produtores do espaço urbano se apoiam no poder público municipal e estadual para produzir o espaço urbano, na construção de novos habitats e de vias de circulação.

Em Cuiabá a tendência se repete, o mercado imobiliário induz áreas para a produção e desenvolvimento, a exemplo temos a ampliação do perímetro urbano

beneficiando terras rurais que se transformaram em terras urbanas na Região Administrativa Oeste, no início dos anos 2000, e mais recentemente a duplicação das rodovias Emanuel Pinheiro e Helder Cândia privilegiando o transporte privado individual e valorizando as áreas adjacentes.

Abdalla (2006) aponta que Cuiabá tem sido planejada de forma dispersa, favorecendo e pressionando a expansão da cidade, os empreendimentos não ocupam as áreas dotadas de infraestrutura, mas ocupam as franjas da cidade e induzem o desenvolvimento urbano para essas regiões, aumentando os vazios urbanos. Portanto, a cidade dispersa e difusa faz parte do planejamento urbano fundamentado no capital.

Para Romancini (2011), o mercado imobiliário em Cuiabá está associado aos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's), que revela a complexidade das operações financeiras envolvendo os negócios da produção do espaço. O mercado imobiliário enxergou em Cuiabá um local propício para seus empreendimentos horizontais e verticais, empresas novas passam a competir com as empresas que já se encontraram estabelecidas na cidade. As incorporadoras e construtoras que atuam/atuaram na área em estudo são as seguintes: CX Construção, MRV e PDG.

Seguindo os planos e ofertas para a reprodução e acumulação do capital, o mercado imobiliário se insere na produção de habitação para a classe média baixa, que tem adquirido casas e apartamentos do PMCMV financiados pela Caixa Econômica Federal.

De acordo com Silva (2016), em Cuiabá há cinco incorporadoras e construtoras que contemplam o Programa Minha Casa, Minha Vida: PDG, MRV, GMS, Rossi, Alva e Tocantins, destacando-se a PDG e a MRV por maior quantidade de empreendimentos, essa última é a única que continua lançando condomínios pelo programa. As incorporadoras MRV e PDG, iniciaram a produção do espaço urbano em Cuiabá após a abertura de capitais.

A rodovia Emanuel Pinheiro possui um trecho que se insere no perímetro urbano de Cuiabá (Ver figura 1), uma das margens da rodovia já era habitada por bairros que se iniciaram por ocupações e foram regulamentados anos depois pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, do outro lado da rodovia havia – e ainda há –, grandes porções de terras onde o mercado imobiliário iniciou o processo de urbanização após a regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida.

As porções de terra interessaram às incorporadoras e construtoras por estarem em uma área de expansão urbana com lotes mais baratos. O lançamento dos empreendimentos e do bairro Parque das Nações se deu no mesmo ano de lançamento do programa, em 2009¹. O bairro Parque das Nações abriga condomínios horizontais, sendo eles, San Marino, Mônaco, Montenegro, e condomínios verticais variando entre 3 e 5 torres: Monza, Barcelona, Valencia, Montreal, Monte Carlo, Ímola e Lisboa. Para a construção desse bairro houve

¹ Nesse momento já se falava em duplicação da rodovia Emanuel Pinheiro, contudo os procedimentos para a realização da obra iniciaram em 2015 sendo concluída e entregue em 2018. No projeto foi proposta a duplicação das vias em 3,6 km de extensão, construção de um canteiro central com ciclovia compartilhada com pedestre, calçadas largas, rotatórias, iluminação pública, trincheira e um heliponto.

Sociedade de Propósito Específico entre a Ginco² e a PDG para a construção dos condomínios horizontais e PDG e Goldfarb para os condomínios verticais.

Os condomínios horizontais San Marino, Mônaco, Montenegro, respectivamente dispõem de um total de 272, 375 e 214 unidades. São casas geminadas de 52 a 64 m² com 2 ou 3 quartos, sendo uma suíte, cada residência possui duas vagas de garagem. Os equipamentos de lazer são compostos por duas quadras, duas churrasqueiras, duas piscinas adulto e uma infantil, playground e salão de festa. Cada condomínio possui guarita e acesso restrito a moradores e visitantes.



Figura 1 : Localização da Rodovia, bairros e empreendimentos

Fonte: Google Maps. Intervenção: as autoras, 2020.

Legenda: (1) Bairro Jardim Vitória, (2) Bairro Jardim Florianópolis; (3) Loteamento Milton Figueiredo; (4) Bairro Parque das Nações; (5) Condomínio Parque Chapada da Costa*; (6) Condomínio Forest Hill; Rodovia Emanuel Pinheiro; Rodovia Helder Cândia.

*Na imagem de satélite não consta o Condomínio Parque Chapada da Costa.

Os condomínios verticais Monza, Barcelona, Valencia, Montreal, Monte Carlo, Ímola e Lisboa, variam entre 3 e 5 torres de quatro pavimentos, cada torre possui 23 apartamentos de 45 a 50 m², sendo 7 com dois dormitórios e os outros 16 com três dormitórios. Cada apartamento dispõe de uma vaga de estacionamento. Os equipamentos de lazer variam entre mini quadra de futebol, churrasqueira, playground, brinquedoteca, salão de festa e de jogos. Assim como os condomínios horizontais, os verticais possuem guarita e acesso restrito.

Na extensão da rodovia, foi entregue o Condomínio Parque Chapada da Costa com 14 torres e 353 apartamentos da MRV subsidiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, os equipamentos de lazer são: piscina infantil e adulto, espaço gourmet, salão de festa, playground, academia ao ar livre e quadra de futebol. A MRV destaca

² Destaca-se que a Ginco não participou de outros projetos direcionados para a classe média-baixa, sua atuação se concentra em loteamentos murados para a classe média-alta e alta.

que esse empreendimento foi o primeiro de Cuiabá a possuir energia solar demonstrando preocupação com a sustentabilidade, no entanto essa sustentabilidade é contraditória pois a obra foi embargada pelo Ministério Público de Mato Grosso por degradar quatro nascentes, obstruir um córrego e suprimir a vegetação da área de preservação permanente existente no terreno do empreendimento. Por fim, foi firmado um acordo judicial entre a MRV e o Município de Cuiabá que permitiu a retomada das obras.

Segundo Anache (2019) foi determinado pelo Ministério Público de Mato Grosso que a empresa MRV, a título de medida compensatória, disponibilizasse R\$ 4 milhões para execução de obras de urbanização de áreas verdes e recuperação de áreas de preservação permanente, e utilização em projetos de recuperação de nascentes.

Na rodovia há ainda o edifício Forest Hill Residence, o próprio slogan do empreendimento designa o padrão econômico: “Forest Hill – Onde luxo e sofisticação não são detalhes”. O empreendimento da CX Construções conta com 23 pavimentos de dois apartamentos por andar com 441,55 m², cada apartamento dispõe de cinco suítes, sendo uma máster e possui quatro vagas de estacionamento. O empreendimento disponibiliza um salão de festa de 400 m², espaço gourmet, escritórios multiuso, piscina e quadra de tênis.

No site do empreendimento consta que “O Forest Hill é um projeto de alto padrão para quem deseja exclusividade, bom gosto e conforto. Viver no Forest é como fazer parte de um clube muito seletivo, com todo o privilégio de um empreendimento único, feito para poucos”, essa descrição comprova a intencionalidade da edificação reforçando a segregação socioespacial.

Com as descrições sobre os empreendimentos implantados na Rodovia Emanuel Pinheiro compreendemos que o processo de produção do espaço urbano se relaciona com a aproximação entre o mercado imobiliário e o mercado financeiro, que se valeu dos incentivos, planos e investimentos do poder público nos três níveis de poder.

Em nível municipal, o mercado imobiliário se beneficiou através da compra de terras na área de expansão urbana, que é naturalmente mais barata por não haver investimentos massivos em infraestrutura. Em nível estadual, as obras de duplicação realizadas pelo Governo Federal valorizaram os empreendimentos que se encontram nas proximidades da Rodovia e em nível da União, o mercado imobiliário se valeu dos planos e legislações que visavam minimizar o déficit habitacional e aquecer a economia para produzir o espaço urbano, reproduzir e acumular capital.

4 Discussões

4.1 A produção do espaço urbano

As recentes práticas do mercado imobiliário têm transformado a morfologia das cidades brasileiras, por meio da atuação do mercado imobiliário no espaço urbano. Sob influência do mercado imobiliário e do mercado financeiro, a cidade, o espaço, o solo e a moradia transformaram-se em mercadorias. O espaço urbano é produzido por diversos agentes, dentre eles estão o Estado e os agentes ligados aos interesses do capital, destacam-se os proprietários fundiários e o mercado

imobiliário que têm como premissa a produção do espaço urbano como reprodução e acumulação do capital.

De acordo com Carlos (2018, p. 64), a produção do espaço urbano deve ser analisada considerando momentos históricos, econômicos e políticos com base no Estado, no capital e nos sujeitos sociais. O Estado é o responsável pela legislação, regulamentação e implementação de planos; o capital representa seus próprios interesses e estratégias de reprodução e acumulação; e a sociedade que tem necessidade de se reproduzir socialmente e, “têm o espaço como condição, meio e produto de sua ação”.

O capital encontrou na produção do espaço urbano meios para se reproduzir e acumular (id., 2018, p. 64), a lógica do capital fez com que o uso fosse redefinido pelo valor de troca, pois o uso é constante e necessário para a realização da vida e o valor de troca relacionado ao caráter mercantil varia dependendo do momento histórico, da “marca” da empresa, e ao mercado imobiliário aplica-se ainda a valorização e localização do empreendimento. Volochko (2018) apresenta o mercado imobiliário urbano como um mercado de espaços construídos e com prospecção de intervenção que especula a valorização do espaço ou da edificação para elevar os preços.

A cidade real está repleta de problemas sociais e urbanísticos, são cidades influenciadas pelo capital e comumente dispersas e desiguais. De acordo com Sposito (2013, p. 68), as cidades estão ampliando a malha urbana e gerando uma urbanização difusa que causa desigualdade socioespacial pois não há distribuição equitativa em infraestrutura, equipamentos urbanos e acesso aos meios de consumo. Essa afirmação reforça o exposto sobre a produção do espaço urbano na Rodovia Emanuel Pinheiro.

O mercado imobiliário orienta onde vai haver a realização da vida, onde investir, onde naturalmente receberá maior lucro e valorização. Com o auxílio do Estado, o setor imobiliário se vale dos investimentos do poder público para valorizar seus produtos imobiliários.

Os novos produtos imobiliários são os loteamentos murados ou os condomínios fechados e têm se espalhado pelas cidades, se instituindo em grandes áreas consolidadas ou em áreas em desenvolvimento, esses empreendimentos tornaram-se cada vez mais frequentes nas franjas da cidade que oferecem maiores parcelas de terras para a implantação dos projetos. O mercado imobiliário se vale da infraestrutura urbana realizada por investimentos dos cofres públicos para implantar o empreendimento com discurso de desenvolver a região.

A ocupação da periferia não ocorre tão somente pela classe baixa renda, cada vez mais os promotores imobiliários estão induzindo a ocupação da área para a classe média e média alta e se utilizam do marketing de áreas verdes, de contemplação e lazer para atrair moradores. Esses empreendimentos oferecem principalmente segurança, pois são cercados por muros, sistemas de segurança automatizada e segurança 24 horas por dia. Outra parcela da população também tem encontrado nos novos produtos imobiliários uma forma de habitar a cidade, a classe média-baixa tem adquirido moradia em loteamentos e condomínios fechados através da financeirização da casa própria, principalmente por meio do PMCMV. Conforme Rodrigues (2013, p. 148), esses empreendimentos “redefinem a forma/conteúdo do espaço urbano nos lugares onde se instalam e criam nova modalidade de segregação socioespacial” e com isso transformam a morfologia urbana das cidades.

Segundo Volochko (2018), o mercado imobiliário intensificou suas ações em dois períodos: 1996 e 1997 e entre os anos de 2007 e 2013, uma vez que nesses momentos o mercado imobiliário se aproxima do capital financeiro. Botelho (2007) ressalta que ocorreu a transformação dos bens imóveis em títulos imobiliários por meio dos Fundos de Investimentos Imobiliários e do Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Visando a reprodução e acumulação do capital, grandes construtoras e incorporadoras se valeram das legislações e de planos habitacionais para dirigir seus esforços ao mercado imobiliário em busca de altos rendimentos e lucro e para isso os empreendimentos deveriam ser implementados em grandes parcelas de terra em áreas que não estavam loteadas ou urbanizadas, mas que estavam dentro dos limites urbanos da cidade. Dessa forma alguns projetos foram implantados em áreas consolidadas da cidade e próximas às centralidades, mas sem infraestrutura básica, e outros projetos localizam-se em áreas periféricas, nesses casos, são grandes porções de terra não parceladas, sem qualquer infraestrutura e equipamentos urbanos básicos.

O setor imobiliário passou por diversas mudanças nos últimos anos em busca de reprodução e acumulação do capital, uniu-se em parcerias de incorporação, dinamizou seus negócios ao oferecer produtos imobiliários para outras camadas da sociedade, iniciou processos de financeirização própria, participou de processos que envolvem securitização e financiamento se valendo de políticas governamentais e investimentos financeiros, a esse respeito, Volochko assim se refere:

A forte expansão do setor imobiliário verificado entre 2005 e 2012 pode ser explicada, *grosso modo*, pelos seguintes processos: a) abertura de capital em bolsa de valores das principais incorporadoras brasileiras, quando passam a se capitalizar (receber investimentos) e se endividar (alavancar financeiramente) para expandir seus lançamentos e aumentar seus lucros; b) relativa estabilidade econômica (inflação e taxa de juros mais reduzidas) com redução do desemprego (em que pese os empregos subcontratados, terceirizados, temporários, precarizados); c) execução do programa habitacional MCMV; d) flexibilização e ampliação da concessão de crédito imobiliário aos compradores; e) alterações na legislação do financiamento imobiliário, com a consolidação da alienação fiduciária de coisa imóvel. (VOLOCHKO, 2018, p. 105, grifo no original).

Volochko (2018) sugere que canalizar os investimentos imobiliários para suprir o déficit habitacional no Brasil para atender as famílias que devido a sua renda não conseguem financiar a compra ou construção da sua habitação é uma estratégia que se relaciona com o mercado imobiliário, pois para essa parcela da população a residência própria é um bem de necessidade, há uma aspiração da população em financiar um imóvel em valor similar que o pago ao aluguel, mesmo que isso signifique sair de uma dívida fixa para outra.

No contexto histórico, empregatício e financeiro da população brasileira a moradia é um bem que agrega valor muito alto, a financeirização é vista como uma saída para aqueles que sonham com a casa própria, pois a moradia é essencial para a realização da vida de todos na sociedade, ou seja, a população depende de financiamentos que podem chegar a 35 anos para quitar a casa própria.

4.2 Déficit Habitacional e o Programa Minha Casa, Minha Vida

O resultado da Avaliação de Políticas Públicas identificou dois tipos de demandas habitacionais no Brasil sendo, déficit quantitativo e déficit qualitativo, para esta pesquisa nos ateremos ao déficit quantitativo que pode ser mensurado na figura 2, onde nota-se que o déficit habitacional no Brasil é constante e alto seja no espaço rural ou urbano, para o Governo Federal esse déficit seria diminuído após as iniciativas do Programa Minha Casa, Minha Vida.

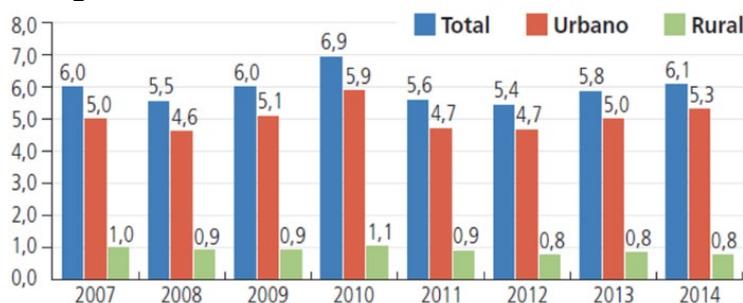


Figura 2: Déficit habitacional no Brasil (milhões de moradias)

Fonte: Fundação João Pinheiro/Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2013-2014. Belo Horizonte, 2016.

As Consultorias de Orçamentos da CD e do SF elaborou um Estudo Técnico Conjunto onde afirmam que no momento de sua criação, o Programa Minha Casa, Minha Vida tinha como objetivos principais a redução do déficit habitacional e o aquecimento da economia em curto prazo, a estratégia do programa era oferecer a aquisição de moradias por meio do financiamento. A meta inicial do programa se relaciona com o déficit quantitativo e qualitativo, promovendo a construção, aquisição, requalificação e reforma de 2 milhões de unidades habitacionais até 2014.

A pesquisa de Avaliação de Políticas Públicas apresenta o resultado do Balanço do Programa de Aceleração do Crescimento, onde até 2016 foram contratadas mais de 4,5 milhões de moradias em 96% dos municípios brasileiros e foram entregues 3,2 milhões de unidades habitacionais. Os dados mostram que 91% das unidades entregues pelo PMCMV se destinou às faixas 1 e 2, com 1.137.547 e 1.820.927, respectivamente, a faixa 3 recebeu 290.198 unidades, totalizando 3.248.672 milhões de habitações entregues. As faixas de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida se organizam da seguinte forma: Faixa 1 – renda máxima R\$1.800,00; Faixa 1,5 e 2 – renda máxima entre R\$2.600,00 a R\$4.000,00; Faixa 3 – renda máxima entre R\$7.000,00 a R\$9.000,00 (Consultorias de Orçamentos da CD e do SF, 2017).

Como resultado da pesquisa sobre o déficit habitacional no Brasil por faixa de renda realizada pela Fundação João Pinheiro, o estudo aponta que o déficit se concentra na população com faixa de renda de até 3 salários-mínimos. Diante desse cenário, a parcela da população mais pobre busca a habitação informal em áreas de risco ou em periferias. Destaca-se que o mercado de habitação formal tem preços altos para os baixos níveis de renda das famílias brasileiras.

Sobre a política habitacional no Brasil, Ferreira (et al., 2019) observam que o Programa Minha Casa, Minha Vida foi criado para gerar demanda habitacional e impulsionar o mercado financeiro, para estes autores o programa não propôs solução para os problemas urbanísticos: segregação socioespacial e questão do acesso à terra. Apesar de aspirar reduzir o déficit habitacional o programa teve sua ação limitada, pois ano a ano a demanda por habitação continuou crescendo.

Apoiados em Royer (2009), estes autores sugerem que a aplicação dos recursos do programa se constituem em uma estratégia para

[...] introduzir mecanismos de mercado na gestão das políticas de desenvolvimento urbano. No entanto, a redução da política ao discurso financeiro resulta em uma financeirização da política de habitação, acarretando prejuízo em relação à universalização do acesso à moradia (ROYER apud FERREIRA et al., p. 14).

Assim, ocorre o aquecimento da economia e os preços disparam resultando na segregação e nas desigualdades sociais.

Sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida Volochko afirma que,

Através do Programa MCMV, o Estado viabiliza a reprodução imobiliária e financeira facilitando a valorização e a produção de fragmentos espaciais de áreas metropolitanas periféricas e assegurando a continuidade das estratégias privadas. A condição de pobreza e em parte de déficit habitacional é então amarrada pelo Estado à acumulação capitalista, que fica assim cada vez mais encarregada da produção da urbanização. Com o Programa MCMV, o Estado canaliza os recursos públicos para aquela produção/acumulação capitalista ocupada com a satisfação de parte das necessidades da reprodução da força de trabalho: a moradia, mas sobretudo para reproduzir os capitais presentes na sua realização como mercadoria (VOLOCHKO, 2018, p. 113).

Apesar de todos os investimentos realizados para facilitar o acesso da população à casa própria por meio do PMCMV vemos com esses dados que o déficit habitacional não diminuiu e que segundo os estudos apresentados, há muitos brasileiros que vivem em situação de inadequação de infraestrutura e sem habitação digna, direito básico regulamentado na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade de 2001.

A mercadoria-habitação é entendida como um produto que não pode ser adquirido por todos, ao observar a cidade percebemos a heterogeneidade entre os modos de vida. Há uma parcela da sociedade que habita onde há acesso rápido ao centro ou às centralidades, infraestrutura, equipamentos urbanos e de lazer, e outra parcela que recorre à reprodução social em lugares que consegue ocupar.

5 Considerações

Conforme a discussão apresentada, a produção do espaço urbano em Cuiabá se dá sob a regência do capitalismo, no qual o espaço torna-se um produto mercadológico, pois a produção realizada no espaço urbano passa a fazer parte da lógica de produção capitalista que busca atender aos próprios interesses. Mesmo havendo vazios urbanos na cidade o mercado imobiliário decide ocupar áreas ainda não loteadas ou urbanizadas, promovendo a dispersão e desigualdade, como demonstra o caso dos empreendimentos na Rodovia Emanuel Pinheiro. Ocupar a área de expansão urbana da cidade é um desafio a ser sanado e não repetido, pois atrapalha o desenvolvimento e a justiça social na cidade.

6 Referências

ABDALLA, A. C. **A cidade murada do século XXI**. Dissertação (Mestrado) Universidade Federal do Mato Grosso. Instituto de Ciências Humanas e Sociais. Cuiabá, MT, 2006.

ANACHE, A. L. Acordo permite retomada das obras e entrega das unidades aos adquirentes. In: **Ministério Público do Estado de Mato Grosso**, 2019. Disponível em: <<https://mpmt.mp.br/conteudo/58/76883/acordo-judicial-permite-retomada-das-obras-do-condominio-parque-chapada-da-costa-e-entrega-das-unidades-aos-adquirentes>>. Acesso em 28 maio 2020.

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

CARLOS, A. F. **A Condição Espacial**. 1. ed., 3ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2018.

CARLOS, A. F. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F., SOUZA, M. L., SPOSITO, M. E. (orgs.). **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1ª ed., 6ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2018. p. 53-73.

CONSULTORIA DE ORÇAMENTOS FISCALIZAÇÃO E CONTROLE; CONSULTORIA DE ORÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA. **Avaliação de Políticas Públicas**: Programa Minha Casa Minha Vida. Out. 2017. 4 f.

CONSULTORIA DE ORÇAMENTOS FISCALIZAÇÃO E CONTROLE; CONSULTORIA DE ORÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA. Programa Minha Casa, Minha Vida: subsídios para avaliação dos planos e orçamentos da política pública. **Estudo Técnico Conjunto**. Brasília, 2017. 31 f. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/orcamento-da-uniao/estudos/2017/Est_Tec_Conj_20171016_PMCMV.pdf/>. Acesso em: 26 maio 2020.

CX CONSTRUÇÕES. Forest Hill. In: **CX CONSTRUÇÕES**. Disponível em: <http://cxconstrucoes.com.br/empreendimento/46/Forest_Hill>. Acesso em 28 maio 2020.

FERREIRA, G. G., et al. Política habitacional no Brasil: uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa, Minha Vida. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, nº 11, p. 7-15, nov. 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil**. Disponível em: <<http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em: 28 maio 2020.

IBGE. **Cidades e Estados**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mt/cuiaba.html>>. Acesso em: 29 maio 2020.

SILVA, V. **A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá – MT**. Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências. Campinas, SP: [s.n.], 2016.

SPOSITO, M, E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. *In*: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo, Contexto, 2013. p. 61-93.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação social. *In*: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo, Contexto, 2013. p. 147-168.

ROMANCINI, S. **Mudanças socioespaciais em Cuiabá: a atuação dos empreendedores imobiliários e o papel do Estado (1970-2010)**. Relatório Técnico pós-doutorado. Universidade de São Paulo, 2011, 47 p.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. *In*: ALVAREZ, I., CARLOS, A. F., VOLOCHKO, D. (orgs.). **A Cidade Como Negócio**. 1.ed., 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2018. p. 97-120.