

ANA CAROLINA MARIA SORAGGI

**A AMPLIAÇÃO DO MERCADO DA MORADIA E A EXPANSÃO DO ESPAÇO
METROPOLITANO PERIFÉRICO**

Um estudo sobre a produção de moradia para o “segmento econômico” em Juatuba/MG

**BELO HORIZONTE
ESCOLA DE ARQUITETURA DA UFMG**

2012

ANA CAROLINA MARIA SORAGGI

**A AMPLIAÇÃO DO MERCADO DA MORADIA E A EXPANSÃO DO ESPAÇO
METROPOLITANO PERIFÉRICO**

Um estudo sobre a produção de moradia para o “segmento econômico” em Juatuba/MG

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Arquitetura.

Área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Linha de pesquisa: Planejamento e dinâmicas socioterritoriais.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Jupira Gomes de Mendonça.

**BELO HORIZONTE
ESCOLA DE ARQUITETURA DA UFMG**

2012

Dissertação defendida, junto ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais e aprovada em 19 de março de 2012, pela Comissão Examinadora:



Professora Dra. Júpia Gomes de Mendonça (Orientadora - UFMG)



Professor Dr. Roberto Luis de Melo Monte-Mór (NPGAU-UFMG)



Professora Dra. Luciana Corrêa do Lago (UFRJ)



Professor Hamilton Moreira (EA-UFMG)

*A Deus pela doçura.
Aos meus pais e à Teia, meus tesouros.*

Agradecimentos

Minha profissão é uma grande aventura! Cheia de surpresas, descobertas, tropeços e conquistas. O presente trabalho não é resultado apenas do meu esforço e dedicação. Pessoas queridas merecem o meu agradecimento por fazerem parte do caminho que percorri para chegar até aqui.

Agradeço primeiro àqueles que me ensinaram a buscar os meus sonhos, a perseguir meus objetivos com perseverança e coragem. Agradeço aos meus pais por cuidarem dos meus sonhos como se estes pertencessem a eles e por me acompanharem com carinho, paciência e dedicação em cada tropeço e em cada conquista. Agradeço à Téia, minha madrinha, por ensinar que o conhecimento não está apenas nas páginas dos livros, guardado em segredo no meio de tantas letras complicadas. Agradeço a ela por ensinar que a sabedoria se encontra nas pessoas, nas descobertas de cada dia, e deve ser guardada no coração. Não existem palavras suficientes para expressar o meu amor e a minha gratidão por essas três pessoas que são o meu maior tesouro.

Direciono meus agradecimentos também à minha avó Olga, aos meus tios Renato, Lúcia e Graciê, ao meu padrinho Edi, ao meu irmão de coração Allan e à amiga Ilma: minha torcida mais fiel. Cada passo do meu caminho tem um pouco deles numa dose bem grande de carinho e incentivo. Aos meus amigos queridos – especialmente Cris, Bruna, Bela, Fernanda e Betânia – sou grata pelo apoio e pela paciência com a minha constante ausência. A alegria dos momentos em que estivemos juntos trouxe alento nas horas de desânimo e fôlego suficiente para escrever mais algumas páginas. À Ana Paula, agradeço por compartilhar comigo desde sempre a alegria de ser arquiteta. Ao Marco, agradeço pela generosidade de dividir comigo em tantos encontros as possibilidades do planejamento urbano – as buscas, as decepções e as expectativas.

Também direciono minha gratidão àqueles que nos últimos seis anos fizeram parte do meu caminho profissional, pessoas éticas e competentes, cujo apoio foi imprescindível em diversos momentos, inclusive quando optei por fazer o mestrado. Neste sentido, dedico meu carinho à Rouse, à Suzana, aos colegas da Prefeitura Municipal de Itabirito (2006-2009) e da SEDRU (2009-2010), e às amigas do Instituto Pró-Città – Jane e Cicida.

Agradeço ao Gustavo Resgala, “maninho”, por se aventurar comigo nas descobertas urbanas e por me acolher tantas vezes com as palavras mais doces. Agradeço também aos colegas André Soares, Álvaro Sales, Camila Zyngier e Paula Cury, que se tornaram amigos

especiais; às estagiárias do Laboratório de Estudos Urbanos e Metropolitanos da Escola de Arquitetura (Lab-Urb) – Bárbara Rodrigues e Patrícia Cioffi – pelo empenho e dedicação na pesquisa de campo, e ao Vitor França, pelo capricho na elaboração dos mapas. Como prometido, dirijo um agradecimento especial à Babi: aluna, estagiária e companheira de estrada, que participou desde o início das descobertas que justificaram esta pesquisa e sou muito para me ajudar a levantar e organizar os dados que nela são apresentados e discutidos. Também há muito que agradecer aos alunos das disciplinas de Urbanismo 1 (2/2010), Políticas Públicas e Habitação (2/2011) e OFIURB – Problemas de Desenvolvimento Municipal (1/2011 e 2/2011), por me ajudarem a entender que ensinar é um eterno aprendizado.

Agradeço às professoras Fernanda Borges de Moraes, Maria Lúcia Malard e Ana Clara Mourão Moura, cujas disciplinas contribuíram de maneira fundamental para minha formação profissional; ao professor Geraldo Magela Costa pelo conhecimento compartilhado em sua disciplina e por se disponibilizar a analisar os primeiros ensaios deste trabalho com seriedade e gentileza na minha banca de qualificação; ao professor Roberto Luís de Melo Monte-Mór pelas experiências compartilhadas em sua disciplina e por me desafiar a buscar sempre mais através de sua participação em minhas bancas de qualificação e final; à FAPEMIG e à CAPES por financiarem, respectivamente, parte do primeiro e o segundo ano desta pesquisa.

De maneira muito especial cito aqui o professor Altamiro Bessa Mol, a quem agradeço pelos conselhos e pela oportunidade de lecionar nas disciplinas Políticas Públicas e Habitação (2/2011) e OFIURB – Problemas de Desenvolvimento Municipal (1/2011 e 2/2011) do Curso de Arquitetura como bolsista CAPES/REUNI. Agradeço também ao professor Hamilton Moreira Ferreira pela disponibilidade nos assuntos referentes à docência, por dividir comigo sua sala de aula, por me ajudar a entender de maneira tão gentil as minúcias do Programa Minha Casa Minha Vida – além de outros tantos aspectos da política habitacional brasileira – e, finalmente, por sua participação em minha banca final. Dirijo meu agradecimento ainda à professora Luciana Lago por ter participado da minha banca final com tamanho interesse e generosidade.

Tenho muito a agradecer aos funcionários da Prefeitura Municipal de Juatuba, que por tantas vezes me receberam, pela atenção e disponibilidade com que responderam meus questionamentos. Sou grata também aos moradores do bairro Canaan (Juatuba/MG) que abriram as portas de suas casas para mim e para as estagiárias do Lab-Urb.

Agradeço à Jupira, minha orientadora, por quem guardarei eternos carinho e admiração. Como professora da primeira disciplina isolada que cursei na Escola de Arquitetura, agradeço pela delicadeza. E como orientadora, agradeço por sua confiança, disponibilidade e generosidade, além do carinho e do cuidado dispensados a mim na reta final deste trabalho.

Por fim, agradeço Àquele que me deu a vida, esta que é a aventura “maior de todas”. Agradeço a Deus por traçar com doçura cada passo do meu caminho, pela graça de cada dia que passou e por abençoar cada novo começo que ainda virá... Cada nova aventura!

“Viver a beleza de ser um eterno aprendiz!”

(Gonzaguinha)

Resumo

O presente trabalho tem por objetivo compreender de que maneira as transformações recentes da política habitacional brasileira – notadamente a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009 –, contribuem para a expansão do espaço metropolitano periférico sobre municípios menos comprometidos com o processo de metropolização, a partir da produção de moradia pelo mercado imobiliário formal/legal para o chamado “segmento econômico” – que abrange as famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos. As famílias nesta faixa de renda passam a participar mais ativamente do mercado consumidor de moradia nos anos 2000. Até então, a produção de moradia às margens da legalidade e da formalidade se apresentava como uma das poucas alternativas viáveis para as famílias que pertencem às camadas de renda mais baixa da população. Os problemas relacionados ao acesso à moradia e à cidade se constituíram e agravaram ao longo do processo de urbanização brasileiro. Sob este aspecto, o espaço metropolitano periférico, que se configurou a partir da produção de moradia pela e para as camadas mais pobres da sociedade brasileira, caracteriza-se, em linhas gerais, como lugar da irregularidade, da precariedade e da pobreza. Desde o final da década de 1990 uma série de ações tem sido empreendidas na esfera das políticas públicas de habitação. Em suma, boa parte destas ações contribuiu para a inserção das famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos no mercado formal/legal de moradia, através do incremento do crédito imobiliário e da flexibilização das condições de financiamento. A hipótese central deste trabalho é que a ampliação do mercado da moradia, que passa a incorporar o “segmento econômico”, favorece a expansão do espaço metropolitano periférico sobre municípios até então menos integrados à dinâmica metropolitana, onde a disponibilidade e o custo da terra se mostram interessantes ao capital imobiliário. A fim de compreender as particularidades deste processo, o município de Juatuba – localizado no vetor de expansão da RMBH denominado Eixo Industrial – foi adotado como estudo de caso. A análise dos dados e das informações obtidos na pesquisa de campo possibilita afirmar que, a despeito de tais particularidades, o acesso à moradia e, conseqüentemente, à cidade se consolidam como um privilégio e não como um direito.

Palavras chave: Região Metropolitana de Belo Horizonte. Juatuba. Espaço metropolitano periférico. Políticas públicas de habitação. Programa Minha Casa Minha Vida. Dinâmica imobiliária.

Abstract

This study aims to understand how recent changes in Brazilian housing policy – especially the “Minha Casa Minha Vida” Program – contributes to the expansion of the peripheral metropolitan area over less related to metropolitan process cities, thru dwelling production by the property market for “economic sector”. This sector embraces families with 10 or less than 10 minimum salaries as income. These families managed to take part in property market since last decade. Until then, the construction of illegal and informal dwelling was presented as one of the few viable alternatives for families that belong to lower income strata of the population. The problems related to housing or access to housing and the city constituted and worsened over the urbanization process in Brazil. The peripheral metropolitan area is characterized by irregular, insecure and substandard conditions. Since the late 1990’s a sequence of public housing programs has been undertaken. Most of these actions contributed to the inclusion of families with income less than or equal to 10 minimum salaries in the formal/legal residence, by increasing the mortgage and the easing of financing conditions. Probably the recent enlargement of property market leads to metropolitan periphery spread over cities less compromised with metropolitan process. That is the main hypothesis of this work. Willing to discuss it, the metropolitan city of Juatuba was chosen as a case study. According to the information we’ve got during the research it is reasonable to affirm that the access to housing in this case and, therefore, to the city itself is not treated as a right, but as a privilege.

Keywords: Belo Horizonte Metropolitan Area. Juatuba. Metropolitan and peripheral space. Public housing policies. “Minha Casa Minha Vida” Program. Real property market.

LISTA DE FIGURAS

1	Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH)	24
2	Sistema de Unidades Espaciais: Macrounidades da RMBH	40
3	Avenida principal do Distrito Industrial Renato Azeredo	44
4	Distrito Industrial Nair Moreira da Silva	45
5	Distrito Industrial Nair Moreira da Silva	45
6	Vista aérea de Juatuba	46
7	Total de edificações em construção em Juatuba	48
8	Total de estabelecimentos de saúde em Juatuba	48
9	Total de estabelecimentos de ensino em Juatuba	48
10	Faixa anunciando a venda de imóveis para famílias com renda a partir de R\$1.200,00 em Juatuba e no município vizinho, Mateus Leme	70
11	Faixa anunciando a venda de imóveis com financiamento do PMCMV	70
12	Residencial Cipreste, localizado na rua Thomas Edson/55, bairro Canaan	74
13	Interior do Residencial Cipreste	74
14	Residencial Satélite	75
15	Residencial Satélite	75
16	Residencial Satélite	75
17	Residencial Satélite	75
18	Planta do Residencial Jambreiro	76
19	Planta do Residencial Amendoeira	76
20	Planta do Residencial Juatuba	76
21	Conjunto de casas geminadas construídas pela CONSTRUTORA B	78
22	Casa geminada construída pela CONSTRUTORA B	78
23	Casa geminada construída pela CONSTRUTORA B – Tipologia 01	78

24	Casa geminada construída pela CONSTRUTORA B – Tipologia 02	78
25	Conjunto residencial CONSTRUTORA C, no bairro Canaan	79
26	Conjunto residencial CONSTRUTORA K, no bairro Samambaia	79
27	Juatuba: Identificação dos empreendimentos voltados para o “segmento econômico”	81
28	Bairro Samambaia – Entrada do bairro Samambaia, na região de “Francelinos”	82
29	Bairro Santo Antônio – Avenida principal do bairro Santo Antônio, na região de “Francelinos”	82
30	Bairro Cidade Satélite – Via sem pavimentação nos fundos do “Residencial Cidade Satélite”, empreendimento da CONSTRUTORA A	83
31	Bairro Cidade Satélite – Via sem pavimentação onde está sendo executado empreendimento da CONSTRUTORA B	83
32	Bairro Canaan	84
33	Bairro Canaan	84
34	Bairro Canaan – Articulação viária com a área central da cidade sob a BR-262: Avenida José Monteiro	84
35	Bairro Canaan – Articulação viária com a área central da cidade sob a BR-262: Rua Rio de Janeiro	84
36	Bairro Canaan – Circulação de veículos e pedestres sob a MG-050: Rua Thomas Edson	85
37	Bairro Canaan – Circulação de pedestre sob a MG-050	85
38	Bairro Canaan – Linha férrea sob a BR-262	85
39	Bairro Canaan – Travessia de pedestre sobre a BR-262	85
40	Vista aérea do bairro Canaan	86
41	Bairro Canaan: localização dos empreendimentos onde foram aplicados questionários	87
42	Residencial Juatuba – Circulação entre os dois blocos	93
43	Residencial Juatuba – Circulação entre os dois blocos	93
44	Residencial Juatuba – Sala sem revestimento no piso	93
45	Residencial Juatuba – Cozinha sem revestimento nas paredes.	93

LISTA DE TABELAS

01	Juatuba – Total de rendimentos mensais	42
----	--	----

LISTA DE QUADROS

01	Subprogramas do PMCMV	59
02	Síntese dos empreendimentos identificados e mapeados – Dezembro/2007 a Junho/2011	72
03	Empreendimentos produzidos pela CONSTRUTORA A em Juatuba	73
04	Síntese dos questionários aplicados	88
05	Síntese dos questionários aplicados no “Residencial Juatuba”	94

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

a.a. – ao ano

AL – América Latina

BH – Belo Horizonte

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH – Banco Nacional da Habitação

CEF – Caixa Econômica Federal

CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais

CODEMA – Conselho Municipal de Meio Ambiente

COHAB – Companhia de Habitação

Coord. – Coordenador

COMPUR – Conselho Municipal de Políticas Urbanas

COPASA/MG – Companhia de Saneamento de Minas Gerais

EA – Escola de Arquitetura

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FAS – Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social

FDS – Fundo de Desenvolvimento Social

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FHC – Fernando Henrique Cardoso

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

FIAT – *Fabbrica Italiana Automobili Torino*

FIG – Figura

FJP – Fundação João Pinheiro

GIDUR – Gerência de Filial de Desenvolvimento Urbano e Rural

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPPUR – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano

Lab-Urb – Laboratório de Estudos Urbanos e Metropolitanos do Departamento de Urbanismo da Escola de Arquitetura

MAS – Ministério de Ação Social

MBES – Ministério do Bem Estar Social

MG – Minas Gerais

OGU – Orçamento Geral da União
Org. – Organizador
PAIH – Programa de Ação Imediata para Habitação
PAR – Programa de Arrendamento Residencial
PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PEP – Programa Empresário Popular
PLAMBEL – Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte
PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMJ – Prefeitura Municipal de Juatuba
PMVMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PNH – Política Nacional de Habitação
PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana
Prohap – Programa de Habitação Popular
PSH – Programa de subsídio à Habitação de Interesse Social
RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento
RMBH – Região Metropolitana de Belo Horizonte
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SFI – Sistema Financeiro Imobiliário
s.m. – salário mínimo / salários mínimos
SNH – Sistema Nacional de Habitação
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TA – Taxa anual
TM – Taxa mensal
TR – Taxa referencial
UFMG – Universidade Federal de Minas Gerais
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
ZEIP – Zona Especial de Interesse de Preservação Ambiental, Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico.
ZR – Zona Residencial

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	17
2	METROPOLIZAÇÃO E FORMAÇÃO DO ESPAÇO PERIFÉRICO EM BELO HORIZONTE	23
2.1	O processo de metropolização e a institucionalização das regiões metropolitanas brasileiras: breves considerações	25
2.2	A constituição do espaço metropolitano em Belo Horizonte	29
2.3	A produção do espaço metropolitano periférico da RMBH: da ausência da moradia à produção da cidade desigual	34
2.4	Juatuba: um município metropolitano no Eixo Industrial da RMBH	38
3	A PRODUÇÃO DA MORADIA “ECONÔMICA” NO CONTEXTO DAS TRANSFORMAÇÕES RECENTES DA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA	49
3.1	Transformações recentes da política habitacional: do fim do Banco Nacional da Habitação (BNH) ao lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)	51
3.2	O Programa Minha Casa Minha Vida: direito à moradia ou direito ao consumo da moradia?	58
4	A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA MORADIA EM JUATUBA	67
4.1	Metodologia da pesquisa de campo: primeiras perguntas e respostas	68
4.2	Produção imobiliária recente em Juatuba	71
4.3	Quem é o “segmento econômico” em Juatuba?	87
4.4	O papel da (des)regulação urbana	96
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS: A AMPLIAÇÃO DO MERCADO DA MORADIA E A EXPANSÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO PERIFÉRICO	100
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	105
	APÊNDICE A – ESTABELECEMENTOS INDUSTRIAIS EM JUATUBA	111
	APÊNDICE B – DADOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA PARA EMPREENDIMENTOS IDENTIFICADOS	112
	APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA: PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA	113
	APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA: CONSTRUTORAS	116
	APÊNDICE E – ROTEIRO DE ENTREVISTA: IMOBILIÁRIA	117
	APÊNDICE F – QUESTIONÁRIO – MORADORES	118

APÊNDICE G – QUADRO SÍNTESE: CONJUNTOS RESIDENCIAIS PRODUZIDOS PELA CONSTRUTORA A	123
APÊNDICE H – QUADRO SÍNTESE: QUESTIONÁRIO MORADORES	124
ANEXO A - CONJUNTOS HABITACIONAIS PRODUZIDOS ATRAVÉS DA ATUAÇÃO DA COHAB-MG	125
ANEXO B – CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL	128
ANEXO C – MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	155

1 INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é compreender de que maneira as transformações recentes da política habitacional brasileira, e especialmente o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), contribuem para a expansão do espaço metropolitano periférico sobre municípios até então menos integrados à dinâmica metropolitana, a partir da produção de moradia pelo mercado imobiliário formal/legal para o chamado “segmento econômico” – termo atribuído às famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos que passam a participar ativamente do mercado consumidor de moradia nos anos 2000.¹ Para tanto, o município metropolitano de Juatuba, inserido no vetor de expansão da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) denominado Eixo Industrial, foi definido como estudo de caso.

As hipóteses discutidas nesta pesquisa foram estruturadas especialmente a partir dos trabalhos de Ribeiro (1997) e Maricato (2000), cujas particularidades são abordadas no capítulo 3. Parte-se da hipótese central de que a necessidade de suplantando o “problema fundiário”, apontado por Ribeiro (1997) como um dos limites específicos ao ciclo de rotação do capital no mercado de produção de moradia, tem levado o capital imobiliário a expandir sua atuação sobre o espaço metropolitano periférico, sem controle público, avançando sobre municípios menos comprometidos com a dinâmica metropolitana, onde a taxa de vacância de terrenos urbanos conforma um estoque de terras com preços relativamente mais baixos que aqueles praticados no pólo e nos municípios mais comprometidos com o processo de metropolização. No caso específico dos municípios que integram o Eixo Industrial da RMBH esse processo soma-se à expansão industrial resultante de processos inerentes à reestruturação produtiva internacional.

A segunda hipótese diz respeito à superação do “problema da demanda”, o outro limite específico ao ciclo de rotação do capital no mercado produtor de moradia segundo Ribeiro (1997). Até o início dos anos 2000, a produção de moradia às margens da formalidade e da legalidade parecia ser a única alternativa viável – ou umas das poucas disponíveis – para as

¹ Atualmente, na esfera do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) que integra o PMCMV, a população com renda inferior a 10 salários mínimos é dividida em 03 faixas de renda: 1) Inferior ou igual a R\$1.600,00; 2) Superior a R\$1.600,00 e inferior ou igual a R\$3.100,00; 3) Superior a R\$3.100,00 e inferior ou igual a R\$5.000,00. Na época em que o programa foi lançado, em julho de 2009, os recortes coincidem com valores resultantes da multiplicação do salário mínimo (R\$465,00, na ocasião), sendo: 1) Inferior ou igual a R\$1.395,00 (03 salários mínimos); 2) Superior a R\$1.395,00 e inferior ou igual a R\$2.790,00 (06 salários mínimos); 3) Superior a R\$2.790,00 e inferior ou igual a R\$4.650,00 (dez salários mínimos). As questões referentes a este recorte, suas particularidades e a variação destes valores desde o lançamento do programa serão abordadas no Capítulo 3. Cabe observar que no escopo deste trabalho o salário mínimo será adotado como variável em diversos momentos.

famílias que pertencem às camadas mais pobres da sociedade brasileira. Todavia, durante a primeira década do século XXI, transformações jurídicas e institucionais no âmbito das políticas públicas de habitação e da regulação das atividades imobiliárias favoreceram a inserção de parte destas famílias no mercado consumidor de moradia, formal e legal, através do incremento do crédito disponível e da ampliação das condições de financiamento de imóveis residenciais, contribuindo para a ampliação da demanda solvável.

Juatuba apresenta condições específicas para a avaliação do “problema fundiário” e do “problema da demanda”. Situado em uma região de topografia amena e localizado no entroncamento das rodovias BR-262 e MG-050, o município apresenta ocupação urbana dispersa e de baixa densidade e um número significativo de terrenos vazios, cujo valor para comercialização varia entre R\$5,93/m² no bairro Itajubá, localizado nas proximidades da divisa com Igarapé, e R\$150,00m² na área central.² Além das características fundiárias, os aspectos socioeconômicos também merecem atenção. As condições formais de trabalho de boa parte da população local e dos municípios vizinhos conferem às famílias com renda inferior a 10 salários mínimos os requisitos necessários para participar dos programas que disponibilizam crédito imobiliário para financiamento habitacional. As particularidades ora mencionadas somam-se ao comprometimento do município com o processo de expansão da atividade industrial na RMBH.

A terceira hipótese diz respeito à constituição propriamente dita do espaço metropolitano periférico. Em contraposição à análise da “cidade ilegal” – conformada a partir da produção informal e irregular do espaço metropolitano periférico como lugar de moradia pela e para as camadas de renda mais baixas da população, e denominada por Maricato (2000) “lugar fora das ideias” – busca-se demonstrar que a “cidade legal” configurada a partir da produção formal/legal de moradia voltada para famílias com renda entre 0 e 10 salários mínimos continua sendo “lugar fora das ideias”. Sob este aspecto, a produção da moradia e, conseqüentemente da cidade, atrelada à ampliação do crédito imobiliário através de programas que integram a Política Nacional de Habitação e executada em conformidade com os parâmetros estipulados na legislação urbanística municipal não garante o cumprimento efetivo da função social da propriedade e da cidade.

A constituição do espaço metropolitano implica a formação da periferia metropolitana. O processo brasileiro de urbanização estruturado na propriedade fundiária, concretizado sobre as bases funcionalistas do urbanismo modernista e regulado segundo os interesses do capital

² PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA / SETOR DE TRIBUTOS. **Entrevistas sobre o município.** Juatuba, 2011.

imobiliário determinou a configuração do espaço metropolitano nos moldes do padrão centro-periferia.³ Neste contexto, o acesso à cidade e aos bens a ela relacionados, principalmente à moradia, tornou-se cada vez mais escasso nas metrópoles brasileiras.

O tradicional espaço metropolitano periférico consolidou-se ao longo do tempo como espaço de moradia da população excluída do mercado imobiliário formal/legal⁴ e, conseqüentemente, dos grandes centros urbanos, caracterizado pela distância e como lugar da irregularidade, da precariedade e da pobreza. Tal afirmação não esgota as possibilidades de produção da periferia metropolitana, conquanto sintetize aquelas decorrentes da produção dos espaços de moradia para e pela população de renda mais baixa.

A produção do espaço urbano periférico precário e irregular, a partir da produção de moradia pela e para as camadas de renda mais baixas da população, está imbricada ao processo de urbanização brasileiro, que se consolidou durante século o XX na esteira do processo de industrialização do país. O Brasil se tornou cada vez mais urbano ao longo do século XX. Isso significa que a maior parte da população brasileira passou a viver nas cidades. A demanda pelo espaço urbano, e pelos bens nele produzidos, aumentou. Hoje, as cidades brasileiras, especialmente as metrópoles, expressam os conflitos e as contradições inerentes às transformações do cenário econômico internacional decorrentes da reestruturação produtiva capitalista que marcou as últimas décadas do século XX – caracterizadas, em linhas gerais, pela fragmentação produtiva e pela intensificação dos processos de internacionalização da economia, além de modificações radicais em processos de trabalho, hábitos de consumo, configurações geográficas e geopolíticas, poderes e práticas do Estado.

Os impactos da reestruturação produtiva internacional foram sentidos no Brasil ao longo das décadas de 1980 e 1990. Neste período, os ajustes neoliberais associados à base estrutural e historicamente desigual da sociedade brasileira contribuíram para o aumento da concentração de renda e o acirramento das desigualdades socioespaciais expressas nos níveis elevados de desemprego, nas relações informais de trabalho e na expansão da pobreza nas áreas urbanas (MARICATO, 2008, p.30).

De acordo com Santos (1996):

³ Entende-se aqui como padrão centro-periferia, aquele caracterizado pela ocupação dispersa em vez de concentrada; pela distância física entre as classes sociais – classes média e alta vivendo nos bairros centrais, legalizados e bem equipados, enquanto os pobres vivem na periferia precária; pela aquisição de casa própria como regra para a maioria dos moradores, ricos e pobres, e, finalmente, pelo sistema de transporte baseado no uso do ônibus para as classes trabalhadoras e em automóveis para as classes médias e altas, tal como exposto por Caldeira (2000, p.118) e Mendonça (2002, p.46).

⁴ A formação e as características do mercado imobiliário formal/legal e do mercado informal são discutidas em Maricato (2000 e 2008) e Abramo (2007).

No Brasil, grande pelo território e seus vastos recursos, portador de população numerosa, e país subdesenvolvido, mas industrializado, as marcas materiais, sociais e culturais do novo período se imprimem com mais força e mais rapidez, acarretando resultados mais notáveis que em outras nações: grande crescimento econômico, baseado em considerável desenvolvimento material, e, como contraponto, no campo social e político, uma evolução negativa, levando ao desenvolvimento simultâneo de uma classe média numerosa e de uma extensa periferia (SANTOS, 1996, p.105-106).

As transformações do cenário econômico internacional refletiram na redefinição do papel do Estado, o que representou a desregulação de direitos, o corte de gastos sociais, e o abandono de milhões de pessoas, deixadas à sua própria sorte e ‘mérito’ individuais (BEHRING, 1998, p. 180). “A hegemonia da globalização significou o desmonte do grande Estado provedor, do grande e poderoso sindicato dos trabalhadores e do grande capital produtivo fordista. Mas acima de tudo ela significou o primado do mercado” (MARICATO, 2007, p.54).

No Brasil, como nos demais países capitalistas periféricos, o fordismo e o *Welfare State* não incluíram toda a sociedade, os direitos sociais⁵ não foram universalizados e grande parcela da população se manteve sob condições informais de trabalho. Neste contexto, “os padrões do urbanismo modernista foram aplicados a uma parte das cidades, formando verdadeiras ‘ilhas de primeiro mundo’ cercadas de ocupação ilegal promovidas por favelas, cortiços e loteamentos clandestinos” (MARICATO, 2007, p.53).

Ao analisar as metrópoles brasileiras na periferia do mundo globalizado, Maricato (2008) aponta que:

A industrialização baseada em baixos salários determinou muito do ambiente a ser construído. Ao lado do grande contingente de trabalhadores que permaneceu na informalidade, os operários empregados no setor industrial não tiveram seus salários regulados pelas necessidades de sua reprodução, com inclusão dos gastos com moradia, por exemplo. A cidade ilegal e precária é subproduto dessa complexidade verificada no mercado de trabalho e da forma como se processou a industrialização. Até mesmo parte dos trabalhadores empregados na indústria automobilística, que ingressa no Brasil nos anos 50, mora em favelas. (MARICATO, 2008, 41)

A origem da relação entre o trabalho e as questões vinculadas aos problemas da habitação no Brasil são, entretanto, anteriores ao desenvolvimento do setor industrial no país e remetem, segundo Maricato (2008), ao final do século XIX, no contexto da abolição da

⁵ No Brasil, os direitos sociais encontram-se definidos no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, na esfera Dos Direitos e Garantias Fundamentais, cláusula pétrea da Carta Magna: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência dos desamparados [...]” (BRASIL, 1988).

escravidão e do surgimento do trabalhador livre. Desde então, tanto trabalhadores informais quanto aqueles regularmente empregados foram mantidos às margens do mercado hegemônico de produção de moradia. A autora afirma que:

O crescimento urbano sempre se deu com exclusão social, desde a emergência do trabalhador livre na sociedade brasileira, que é quando as cidades tendem a ganhar nova dimensão e tem início o problema da habitação. Quando o trabalho se torna mercadoria, a reprodução do trabalhador deveria, supostamente, se dar pelo mercado. Mas isso não aconteceu no começo do século XX, como não acontece até o seu final. (MARICATO, 2008, p.22)

A formação de favelas nas periferias das grandes cidades e nas áreas ambientalmente frágeis, mas próximas dos centros urbanos; a ocupação de cortiços; a produção de parcelamentos clandestinos e/ou irregulares e a ocupação de terras públicas e privadas figuram, desde o século XIX, dentre as soluções encontradas pelas famílias de renda mais baixa para produzir seus espaços de moradia. Estes espaços são pedaços de cidades caracterizados, de modo geral, pela precariedade das condições de habitação, pela carência de infraestrutura urbana e ambiental, pela insalubridade das edificações – acirrada muitas vezes pela co-habitação de duas ou mais famílias numa área relativamente pequena – e pela insegurança da posse.

As discussões propostas neste trabalho serão abordadas ao longo da revisão bibliográfica de que tratam os capítulos 02 e 03, na avaliação dos resultados obtidos na pesquisa de campo que são descritos no capítulo 04 e nas considerações apresentadas no capítulo 05.

A revisão bibliográfica é iniciada no capítulo 02 a partir da retomada de algumas considerações acerca do processo de metropolização e institucionalização das regiões metropolitanas brasileiras. Neste contexto, são abordados também os aspectos determinantes à constituição do espaço metropolitano de Belo Horizonte, bem como aqueles que caracterizam o município de Juatuba. Busca-se compreender de que maneira Juatuba se insere na dinâmica metropolitana da RMBH.

O terceiro capítulo trata das transformações recentes da política habitacional brasileira – empreendidas desde o primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-1998) até o lançamento do PMCMV em 2009 – que contribuíram para tornar a mercadoria moradia em um produto mais acessível a parte das famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos.

No quarto capítulo, a partir dos resultados da pesquisa de campo, busca-se compreender as características e as particularidades da produção imobiliária recente em Juatuba, as formas de comercialização da mercadoria moradia, bem como o perfil dos compradores e suas relações com o espaço metropolitano periférico. Por fim, no quinto capítulo são sistematizadas algumas considerações sobre os resultados encontrados, relacionando-os às discussões apresentadas nos capítulos anteriores.

2 METROPOLIZAÇÃO E FORMAÇÃO DO ESPAÇO PERIFÉRICO EM BELO HORIZONTE

Juatuba, objeto de estudo deste trabalho, é um dos 34 municípios que integram a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e se localiza no vetor de expansão denominado Eixo Industrial. Institucionalizada em 1973 pela Lei Complementar nº 14, até 1988 – período em que a institucionalização e a gestão das regiões metropolitanas eram competências da União – a RMBH era composta por 14 municípios: Belo Horizonte município pólo; Nova Lima, Raposos e Rio Acima ao sul da capital; Ribeirão das Neves, Pedro Leopoldo, Vespasiano, Lagoa Santa, Santa Luzia, ao norte; Contagem, Betim e Ibirité, a oeste; Sabará e Caeté, a leste. Os demais municípios e o Colar Metropolitano foram incorporados após a promulgação da Constituição Federal de 1988 e da Constituição Estadual de 1989, sob tutela da legislação estadual. Os outros 20 municípios que integram a RMBH⁶, e os respectivos anos de integração, são: Brumadinho (1989), Rio Manso (1997), Itaguara (1999) e Itatiaiuçu (2002), ao sul da capital; São José da Lapa (1993), Confins (1995), Capim Branco (1999), Matozinhos (1999), Baldim (1999), Nova União (1999), Jaboticatubas (2000) e Taquaraçu de Minas (2000) ao norte; Esmeraldas (1989), Mateus Leme (1989), Igarapé (1989), Juatuba (1993), São Joaquim de Bicas (1995), Sarzedo (1995), Mário Campos (1995) e Florestal (1997) a oeste (FIG. 1).⁷

Assim como as demais regiões metropolitanas brasileiras, a RMBH caracteriza-se pela heterogeneidade dos municípios que a compõem, especialmente no que se refere ao grau de integração destes municípios à dinâmica metropolitana e à forma pela qual os mesmos se inseriram no processo de metropolização. As questões relativas ao grau de integração dos municípios metropolitanos são discutidas em estudo do Observatório das Metrôpoles (in.: ANDRADE, 2009 e RIBEIRO, 2009), enquanto aquelas atinentes à inserção dos municípios no processo de metropolização segundo características específicas de uso e ocupação do solo são contempladas em estudo da extinta autarquia Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PLAMBEL) e da Fundação João Pinheiro (FJP) (in.: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007). Ambas serão apresentadas neste capítulo.

⁶ A inserção de 06 entre os 20 novos municípios da RMBH ocorreu em função da emancipação dos mesmos. A Lei Estadual nº 10.704/1992 emancipou 33 municípios mineiros, dentre os quais: Juatuba, emancipado de Mateus Leme, e São José da Lapa, emancipado de Vespasiano. A Lei Estadual nº 12.030/1995 emancipou 95 municípios mineiros, dentre eles: Sarzedo e Mário Campos, emancipados de Ibirité; São Joaquim de Bicas, emancipado de Igarapé; e Confins, emancipado de Lagoa Santa.

⁷ O colar metropolitano é composto pelos seguintes municípios: Barão de Cocais, Santa Bárbara, Itabirito, Moeda, Belo Vale, Bonfim, Itaúna, Pará de Minas, São José de Varginha, Fortuna de Minas, Inhaúma, Sete Lagoas, Prudente de Moraes e Funilândia.

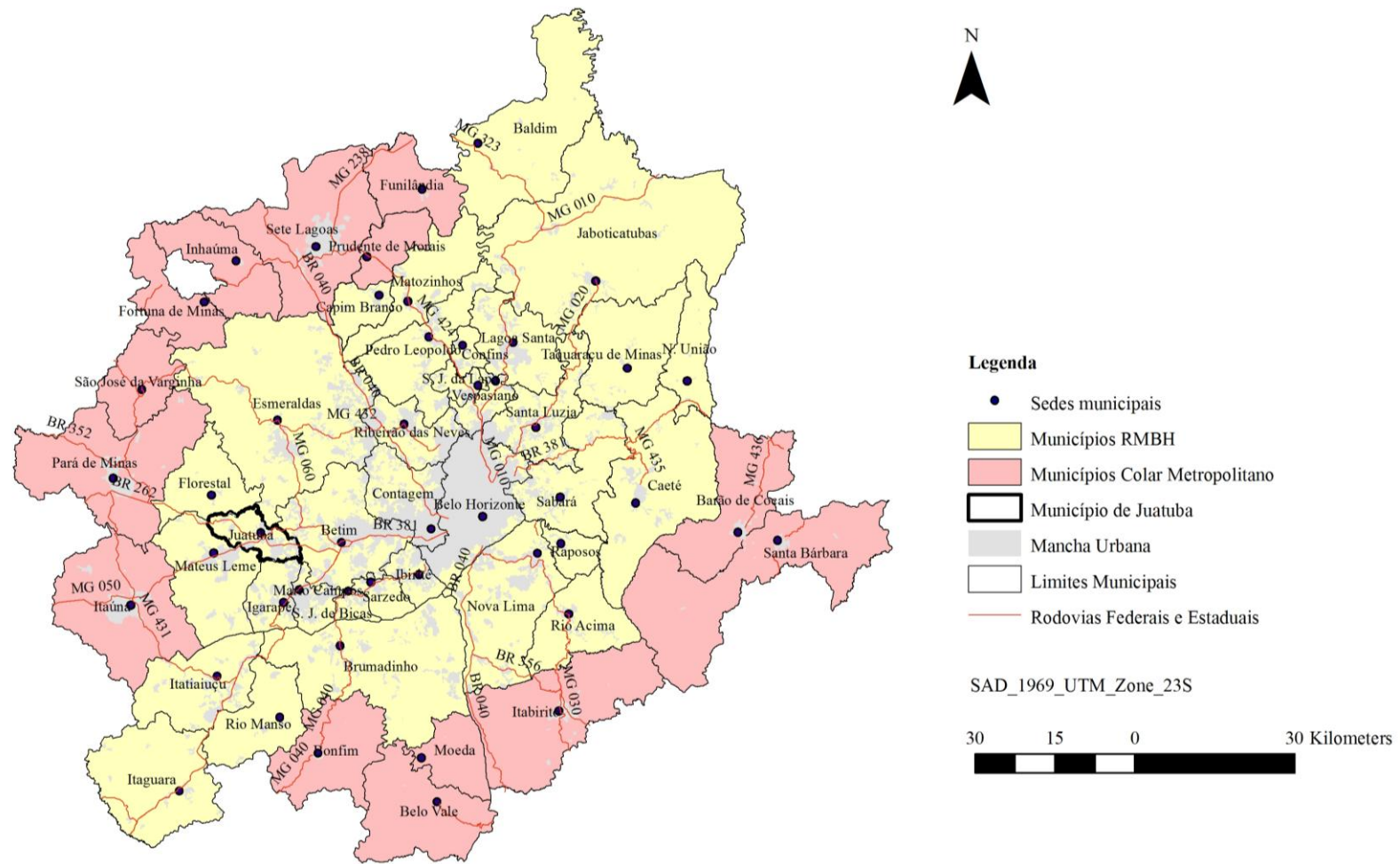


FIGURA 1 - Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH)

Autora: Ana Carolina Maria Soraggi, 2012

Elaboração: Vitor de Castro França

Fonte da base cartográfica: GEOMINAS, PRODENGE, IGAM, IGA e PDDI-RMBH/UFMG.

2.1 O processo de metropolização e a institucionalização das regiões metropolitanas brasileiras: breves considerações

Tendo em vista que a discussão proposta neste trabalho diz respeito à produção do espaço metropolitano periférico, através da dinâmica imobiliária empresarial, fazem-se relevantes algumas considerações acerca do processo de metropolização e institucionalização das regiões metropolitanas brasileiras, bem como sobre a dinâmica metropolitana em Belo Horizonte.

Santos (1996) afirma que a metropolização corresponde ao terceiro estágio do processo de urbanização brasileiro, associado à concentração da população e da pobreza – contemporânea da rarefação rural e da dispersão geográfica das classes médias – e à concentração das atividades modernas – contemporânea da dispersão geográfica da produção física. Segundo o autor:

A partir dos anos 70, o processo de urbanização alcança novo patamar, tanto do ponto de vista quantitativo, quanto do ponto de vista qualitativo. Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos 50, tivemos, primeiro uma urbanização aglomerada, com o aumento do número – e da população respectiva – dos núcleos com mais de 20.000 habitantes e, em seguida, uma urbanização concentrada, com a multiplicidade de cidades de tamanho intermédio, para alcançarmos, depois, o estágio da metropolização, com o aumento considerável do número de cidades milionárias e de grandes cidades médias (em torno de meio milhão de habitantes). (SANTOS, 1996, p.69)

Para Moura (2009, p.29), o processo de metropolização corresponde a um “estágio avançado da urbanização atual no modelo de acumulação e divisão internacional do trabalho”. De acordo com a autora, no Brasil, esse processo se associa à industrialização, com rápido crescimento econômico e mudanças estruturais na base produtiva, à urbanização, com elevada imigração sobre centros já constituídos, e às economias de aglomeração, favorecidas pela dotação de infraestrutura e pelo aperfeiçoamento dos meios de deslocamentos (Idem, p.26).

Lencioni (2006) aponta que o conceito de “metrópole” é polissêmico e mesmo diante de interpretações distintas contempla alguns pontos comuns:

Um desses é a ideia de que a metrópole se constitui numa forma urbana de tamanho expressivo, quer relativo ao número de sua população, quer em relação à sua extensão territorial; um segundo é que a metrópole tem uma gama diversa de atividades econômicas, destacando-se a concentração de serviços de ordem superior; um terceiro é que ela consiste num *locus* privilegiado de inovação; um quarto é que constitui um ponto de grande densidade de emissão e recepção de fluxos de informação e comunicação, e um quinto é que a metrópole se constitui em um nó

significativo de redes, sejam de transporte, informação, comunicação, cultura, inovação, consumo, poder ou, mesmo, de cidades. (LENCIONI, 2006, p.45)

Tal como abordado por Santos (1996), Moura (2009) e Lencioni (2006), o processo de metropolização pode ser compreendido no contexto do processo histórico de “implosão-explosão” descrito por Lefebvre (2008)⁸. A partir da metáfora emprestada da física nuclear, o autor discute a implosão das cidades sobre si mesmas – expressa na concentração de pessoas, atividades, riqueza, coisas e objetos, instrumentos, meios e pensamentos – e a sua explosão sobre o espaço circundante – expressa na projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos, tais como periferias, subúrbios, residências secundárias, satélites, etc. (LEFEBVRE, 2008, p.24). Segundo Lefebvre (2008), a concentração da população acompanha a dos meios de produção, enquanto o tecido urbano⁹ prolifera, estende-se, corrói os resíduos de vida agrária (Idem, p. 15). A reflexão de Monte-Mór (2006) contribui para a compreensão deste processo, ao reconhecer as transformações da cidade em função da lógica industrial:

A indústria impõe à cidade sua lógica centrada na produção e o espaço da cidade organizado como lócus privilegiado do excedente econômico, do poder político e da festa cultural, legitimado como obra e regido pelo valor de uso coletivo, passa a ser privatizado e subordinado ao valor de troca. [...] O espaço urbanizado, passa então a se constituir em função das demandas colocadas ao Estado tanto no sentido de atender à produção industrial quanto, e particularmente, às necessidades da reprodução coletiva da força de trabalho. As grandes cidades industriais estendem-se, assim, sobre suas periferias de modo a acomodar as indústrias, seus provedores e trabalhadores, gerando amplas regiões urbanizadas no seu entorno: as regiões metropolitanas. (MONTE-MÓR, 2006, p.13)

Tendo como ponto de partida as considerações ora apresentadas, é possível constatar que o processo de metropolização das cidades brasileiras corresponde a um processo de transformação socioespacial que se intensifica na esteira do desenvolvimento industrial do país.¹⁰

Com o objetivo de discutir algumas especificidades da questão metropolitana no Brasil, especialmente no que tange à gestão metropolitana, *vis-à-vis* ao processo de institucionalização das regiões metropolitanas, estudo do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) (In.: BALBIM; COSTA; MATTEO, 2010) ressalta o deslocamento entre o reconhecimento de uma metrópole – a partir da identificação e caracterização do processo de

⁸ Originalmente publicado em 1970.

⁹ “Estas palavras, ‘o tecido urbano’, não designam de maneira restrita, o domínio edificado nas cidades, mas o conjunto de manifestações do predomínio da cidade sobre o campo. Nessa acepção, uma segunda residência, uma rodoviária, um supermercado em pleno campo, fazem parte do tecido urbano” (LEFEBVRE, 2008, p.15).

¹⁰ Para análise do processo de produção do espaço urbano-industrial no Brasil, ver, entre outros, Oliveira (1977), Maricato (2008) e Monte-Mór (2003; 2006).

metropolização – e a institucionalização das regiões metropolitanas, principalmente no período posterior a 1988¹¹.

Moura (2009) afirma que:

[...] a compreensão acerca de metrópole e de região metropolitana da literatura internacional difere do entendimento recorrente no Brasil, onde a institucionalização das Regiões Metropolitanas apropriou-se do conceito limitando-o a um recorte institucional. Criada a partir da concepção de pólos de desenvolvimento, nos anos 1970, desde então, “Região Metropolitana” passou a corresponder a uma porção definida institucionalmente, independente de ser ou não polarizada por uma metrópole (MOURA, 2009, p.55)

Estudo do Observatório das Metrôpoles (In.: RIBEIRO, 2009 e ANDRADE, 2009), avança na discussão sobre os critérios de definição das regiões metropolitanas brasileiras e propõe a classificação e a tipificação destas unidades regionais. Neste sentido, as regiões metropolitanas oficialmente institucionalizadas¹² são identificadas por seu caráter metropolitano ou não-metropolitano¹³ e segundo categorias de hierarquização dos espaços urbanos¹⁴. Os municípios integrantes de regiões metropolitanas são classificados segundo o nível de integração à dinâmica metropolitana¹⁵.

¹¹ Para Moura (2008), a inserção das regiões metropolitanas na agenda brasileira pode ser dividida em 03 etapas. A primeira etapa abrange o período entre 1973-1988, quando foram institucionalizadas sob tutela do governo federal as 09 primeiras regiões metropolitanas brasileiras. A segunda etapa compreende o período posterior à promulgação da Constituição Federal de 1988, quando a institucionalização e a gestão das regiões metropolitanas passaram a figurar entre as competências dos governos estaduais. A terceira etapa não possui um recorte temporal bem delimitado como as anteriores, mas, segundo Moura (2008, p.108), “se inicia nos anos 1990 e inaugura um processo de associações supramunicipais, assim como a formação de redes internacionais, atendendo a interesses contemporâneos do grande capital, particularmente o financeiro”.

¹² As primeiras regiões metropolitanas brasileiras foram instituídas na década de 1970. A Lei Complementar nº14 de 08 de junho de 1973 instituiu as regiões metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre. A Região Metropolitana do Rio de Janeiro foi instituída posteriormente pela Lei Complementar nº20 de 01 de julho de 1974. Conforme dados disponibilizados pelo IPEA (In.: Balbim; Costa; Matteo, 2010), desde então foram criadas 27 regiões metropolitanas, sendo que atualmente o Brasil conta 36 regiões metropolitanas e 03 regiões integradas de desenvolvimento (RIDE).

¹³ Apenas 15 regiões metropolitanas ou RIDEs institucionalizadas foram classificadas nas categorias de fato metropolitanas: São Paulo (categoria 1); Rio de Janeiro (categoria 2); Belo Horizonte, Porto Alegre, Brasília, Curitiba, Salvador, Recife e Fortaleza (categoria 3); Campinas, Manaus, Vitória, Goiânia, Belém e Florianópolis (categoria 4) (ANDRADE, 2009).

¹⁴ “A definição da hierarquia dos grandes espaços urbanos brasileiros foi realizada a partir da seleção de um conjunto de indicadores que expressam concentração, centralidade, inserção na ‘nova economia’, poder de direção e gestão pública [...]” (RIBEIRO, 2009, p.5). A avaliação dos indicadores foi realizada segundo duas metodologias: somatória de notas e análise fatorial. As 04 primeiras categorias foram consideradas como efetivamente metropolitanas e as outras 02 como não metropolitanas. Para maior detalhamento, ver Ribeiro (2009).

¹⁵ Indicadores utilizados na análise: taxa de crescimento populacional total 1991-2000; densidade demográfica em 2000; número de pessoas que trabalham ou estudam em outro município em 2000; percentual de pessoas que estudam ou trabalham em outro município em 2000; percentual de ocupados não-agrícolas em 2000 (ANDRADE, 2009).

A RMBH foi classificada como categoria metropolitana 3. Nesta categoria – que também abrange as regiões metropolitanas de Porto Alegre, Curitiba, Salvador, Recife e Fortaleza, além da RIDE do Distrito Federal e entorno – a RMBH “responde pelo maior contingente populacional, massa de rendimentos e empregos formais em atividades de ponta” (RIBEIRO, 2009 p. 19). Com relação ao nível de integração dos municípios metropolitanos à dinâmica da aglomeração, a RMBH, incluindo seu colar metropolitano, foi classificada como “nível médio de integração”. Esta classificação é influenciada pelos 14 municípios que compõem o colar metropolitano, dos quais 13 apresentam “baixa” ou “muito baixa” integração à dinâmica metropolitana, além de 11 municípios da região metropolitana que também apresentam “baixa” ou “muito baixa” integração. No que tange ao grau de concentração das atividades no município pólo, a RMBH foi classificada como “Região Menos Concentrada”, o que significa que há ampla participação de outros municípios na dinâmica metropolitana. De acordo com estudo do IPEA (*apud* ANDRADE, 2009, p.13), a RMBH e seu colar são classificados como “Metrópole Regional”.¹⁶

Na análise intrametropolitana, o estudo do Observatório das Metrópoles classificou os municípios pertencentes às regiões metropolitanas segundo o grau de integração à dinâmica metropolitana – pólo, muito alta, alta, média, baixa e muito baixa integração. Dos 34 municípios que integram a RMBH: 05 foram classificados na categoria “muito alta” – Contagem, Ibitiré, Ribeirão das Neves, Vespasiano e Santa Luzia; 06 na categoria “alta” – Sarzedo, São José da Lapa, Betim, Esmeraldas, Mário Campos e Sabará; 11 na categoria “média” – Caeté, Capim Branco, Confins, Igarapé, Juatuba, Matozinhos, Nova Lima, Pedro Leopoldo, Raposos, Lagoa Santa e São Joaquim de Bicas; 5 na categoria “baixa” – Rio Acima, Mateus Leme, Itatiaiuçu, Itaguara e Brumadinho; 06 na categoria “muito baixa” – Baldim, Florestal, Jaboticatubas, Nova União, Rio Manso e Taquaraçu de Minas. Dos 14 municípios que integram o colar metropolitano da RMBH, apenas 01 foi classificado na categoria “média integração” – Sete Lagoas –, sendo que 07 foram classificados na categoria “baixa integração” – Santa Bárbara, Prudente de Moraes, Pará de Minas, Moeda, Barão de Cocais, Itaúna e Itabirito – e 06 na categoria “muito baixa integração” – Belo Vale, Bonfim, Fortuna de Minas, Funilândia, Inhaúma e São José da Varginha (ANDRADE, 2009, p. 14).

O município de Juatuba, estudo de caso deste trabalho, foi classificado na categoria “média”, o que significa que apesar de certo distanciamento físico do pólo, este município

¹⁶ De acordo com estudo do IPEA (2000) *apud* Andrade (2009), foram identificadas 05 tipos de espaço, ou Classe do Centro: Metrópole Global, Metrópole Nacional, Metrópole Regional, Centro Regional e Centro Sub-Regional (ANDRADE, 2009, p.13).

apresenta indicadores de concentração e de fluxos relativamente significativos, que o coloca em uma posição intermediária dentro da dinâmica metropolitana, permitindo pressupor que configure “áreas de provável expansão da mancha contínua de ocupação” (RIBEIRO, 2009, p. 37).

2.2 A constituição do espaço metropolitano em Belo Horizonte

A constituição do espaço metropolitano da RMBH – entendido aqui como o espaço produzido além dos “limites” do núcleo central metropolitano propriamente dito – caracteriza-se pelo padrão de segregação socioespacial, reproduzindo o modelo centro-periferia cujas bases foram estabelecidas na própria concepção da capital mineira a partir do plano urbanístico elaborado pelo engenheiro Aarão Reis¹⁷. A ação do Estado foi – e ainda é – determinante para a configuração da periferia metropolitana belorizontina, através da execução da infraestrutura necessária à expansão metropolitana e de instrumentos de regulação urbanística, além da produção direta de moradia.

A atuação do Estado favoreceu a estruturação de um mercado imobiliário restritivo e especulativo, definindo padrões diferenciados – e por vezes excludentes – de uso e ocupação do solo. Ao longo da consolidação da expansão metropolitana, especialmente a partir da década de 1940, as intervenções do Estado subordinaram-se aos interesses deste mercado. Sob este aspecto, o preço dos terrenos foi decisivo ao processo de ocupação de Belo Horizonte e do espaço metropolitano. Naquele momento, a atividade imobiliária tornou-se um instrumento capaz de controlar e promover o acesso à cidades através da produção de loteamentos.

Segundo Costa (1994), Belo Horizonte transformou-se ao longo do tempo em uma metrópole periférica – espaço altamente diferenciado, estendido, fruto de um aumento significativo e constante de população e da área urbana. Para a autora, o crescimento espacial da metrópole belorizontina pode ser entendido como fruto de dois movimentos interligados:

[...] o primeiro caracteriza a expansão urbana que vai dos anos 50 até meados dos anos 70 e baseia-se no processo de industrialização e nas intervenções públicas estruturadoras da ocupação do espaço. O segundo movimento resulta da atuação do capital imobiliário, tendo como produto espaços diferenciados de reprodução, através da habitação. (COSTA, 1994, p.56)

¹⁷ Sobre a formação de Belo Horizonte a partir do plano urbanístico que deu origem à capital mineira, ver, entre outros, Andrade e Magalhães (1998).

De acordo com Mendonça (2002, p.35), “os anos quarenta foram aqueles que marcaram o prenúncio do processo de metropolização”, constituindo um período de altos investimentos públicos. Naqueles anos, a ação do Estado se concentrou nas regiões ao norte e a oeste de Belo Horizonte. As regiões ao sul e a leste da capital, inseridas no complexo ambiental do Quadrilátero Ferrífero, apresentam topografia bastante acidentada, o que desfavoreceu até finais do século XX a expansão metropolitana naquelas direções. Além disso, grande parte do território de vários municípios situados nestas regiões é de propriedade de empresas mineradoras.¹⁸

A expansão da ocupação urbana no sentido norte foi favorecida, nos anos 1940, pela abertura da Avenida Antônio Carlos, que liga a área central de Belo Horizonte à Lagoa da Pampulha, e pela criação do complexo de lazer e turismo da Pampulha – composto por um cassino, uma casa de baile e uma igreja, além da lagoa. Embora a região da Pampulha tenha sido concebida como um empreendimento destinado às classes dirigentes, a Avenida Antônio Carlos abriu o acesso à região norte, constituindo um eixo de conurbação de Belo Horizonte com os municípios de Ribeirão das Neves, Vespasiano e Santa Luzia, caracterizado pela ocupação por famílias de baixa renda (MENDONÇA, 2002, p.36-37).

A expansão da ocupação urbana no sentido oeste foi determinada pelo prolongamento da Avenida Amazonas e pela criação, em 1941, da Cidade Industrial Juventino Dias¹⁹ em Contagem, na época distrito de Betim, cuja localização foi favorecida pela articulação do sistema ferroviário, pela topografia amena e pela proximidade com o centro metropolitano. A criação da Cidade Industrial “demarca um dos instantes em que a capital se torna a Grande Belo Horizonte, ou seja, as funções da metrópole se expandem para além dos limites do município” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p.345).

A emancipação e a elevação do distrito de Contagem a município, em 1948, foi uma consequência direta da implantação da Cidade Industrial, à qual se seguiu o parcelamento de amplas áreas tendo em vista a oferta de lotes para o operariado (Idem, p.328). Sob este aspecto, a Avenida Amazonas se configurou como principal eixo de ligação entre o núcleo central metropolitano e o novo espaço de produção, seguindo em direção a Contagem e Betim, e prolongando-se, mais tarde, através da BR-381 (Rodovia Fernão Dias) que liga Belo Horizonte à capital paulista. Após a emancipação de Contagem, Betim deu início à instalação de uma usina hidrelétrica no Rio Betim, viabilizando a instalação das primeiras indústrias no município, e a criação do seu parque siderúrgico (Idem, p.350). A conurbação de Belo

¹⁸ Ver Costa (2003).

¹⁹ A Cidade Industrial Juventino Dias, criada em 1941, foi inaugurada em 1946.

Horizonte com os municípios de Contagem e Betim deu origem ao vetor de expansão metropolitana a oeste da capital denominado Eixo Industrial, cujas características serão retomadas adiante.

De acordo com Mendonça (2002), as principais indústrias se instalaram na Cidade Industrial apenas nos anos 1950, sendo a maioria de capital estrangeiro. Costa (1994) aponta que a instalação de indústrias de grande porte na Cidade Industrial foi favorecida, em meados da década de 1950, pela criação da Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG)²⁰, resolvendo a “questão crônica” da disponibilidade de energia elétrica. Além dos investimentos públicos em energia, o Estado destinou recursos ao setor de transportes, ampliando a malha rodoviária de Minas Gerais, como opção destinada à expansão industrial e ao escoamento da produção.²¹ Enquanto em 1950 a Cidade Industrial abrigava apenas 10 indústrias, em 1960, 82 indústrias já estavam em operação – sendo a maioria ligada à produção de bens intermediários –, empregando 14.863 operários e constituindo-se a maior área industrial de Minas Gerais (DINIZ, 1978, p.88 *apud* COSTA, 1994, p.56).

Ao longo dos anos 1950 e no início dos anos 1960, instalaram-se na Cidade Industrial Juventino Dias as seguintes empresas vinculadas ao grande capital transnacional: RCA-Vitor (americana), Sociedade Brasileira de Eletrificação (italiana), ESAB – Eletro Solda Autógena Brasileira (sueca), Trefilaria Belgo-Mineira (belgo-luxemburguês), dentre outras (PLAMBEL, 1985 *apud* MENDONÇA, 2002, p. 39). No mesmo período importantes estabelecimentos industriais foram instalados em outros municípios da RMBH: FRIMISA – Frigoríficos Minas Gerais S.A, Celite e Klabin em Santa Luzia; Cauê em Pedro Leopoldo; Itaú em Vespasiano – ambos municípios situados ao norte de Belo Horizonte – e REGAP – Refinaria Gabriel Passos em Betim (MENDONÇA, 2002, p. 40). A inauguração da Refinaria Gabriel Passos definiu o primeiro sinal de vinculação do município de Betim ao Eixo Industrial da RMBH (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p.350).

²⁰ A CEMIG foi fundada em 22 de maio de 1952. Atualmente é uma *holding* composta por mais de 100 empresas, 15 consórcios e um fundo de participações, com ativos e negócios em 22 estados brasileiros, no Distrito Federal e também no Chile. Informações disponíveis em: <<http://www.cemig.com.br>>. Acesso em: 19 jan. 2012.

²¹ Sob este aspecto, destaca-se: A BR-040, construída na década de 1960, ligando a capital mineira à capital federal – recém inaugurada naquela época. A BR381 (Rodovia Fernão Dias), que tem início no entroncamento com a BR-101 no Estado do Espírito Santo, atravessa Minas Gerais no sentido nordeste-sudoeste e segue em direção ao Estado de São Paulo, até o entroncamento com a BR-116. A BR-262, que tem início no Estado do Espírito Santo e atravessa Minas Gerais no sentido leste-oeste, seguindo em direção ao Triângulo Mineiro, dali para os estados de São Paulo e, por fim, Mato Grosso do Sul. A MG-050, que tem início no município de Betim, atravessa a BR-262 e segue em direção ao centro-oeste mineiro, região de forte investimento industrial, até a divisa de Minas Gerais com o Estado de São Paulo.

Monte-Mór (1994) afirma que após 1950, Minas Gerais lançou as bases para uma nova etapa de industrialização substitutiva através dos investimentos em energia e infraestrutura de transportes, elementos decisivos para a “nova industrialização mineira”²² que, no entanto, consolidou-se apenas ao final do “milagre brasileiro”, na década de 1970. Na RMBH, o marco deste período foi a instalação da FIAT – *Fabrica Italiana Automobili Torino* no município de Betim, coroando a conquista do capital estrangeiro e “tornando a economia urbana central do Estado competitiva em face da de São Paulo” (MONTE-MÓR, 1994, p. 24). Os esforços empreendidos no contexto do desenvolvimento industrial contribuíram também para a instalação das seguintes indústrias de bens de capital e de bens duráveis na RMBH: Krupp (alemã) no município de Betim; FMB (italiana) também no município de Betim; GM-TEREX (americana) no município de Caeté; DEMAG (alemã) no município de Vespasiano, dentre outras.

Dentre os impactos da “nova industrialização mineira” para a RMBH, destaca-se o crescimento demográfico. A RMBH recebeu 49,5% do incremento populacional do Estado e 32,9% do incremento urbano ao longo das décadas de 1970 e 1980 (MONTE-MÓR, 1994, p.25). Os investimentos públicos permaneceram concentrados nos setores voltados para a produção – energia, telecomunicação e transportes – em detrimento dos setores voltados para a reprodução da população – saneamento e habitação, principalmente. Estudo da FJP aponta que os municípios metropolitanos de Ribeirão das Neves, ao norte de BH, e Betim, Ibitité, Igarapé e São Joaquim de Bicas, a oeste, caracterizam-se por abrigar alto número de imigrantes e ressalta que, “regra geral”, a população migrante “vale-se das vantagens oferecidas pelo mercado imobiliário ou pela desatenção do poder público no controle da ocupação desordenada do espaço urbano” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p.399). Em Betim, a ocupação por população migrante foi intensificada a partir da implantação da FIAT, sendo que “a chegada de uma população esperançosa por emprego acabou por fixar no município um contingente de moradores de baixa qualificação e conseqüentemente de baixa renda” (Idem, p. 399).

Em meados da década de 1970, os municípios nos quais a expansão industrial e imobiliária ocorreu de maneira mais intensa, como Contagem e Betim, passaram a adotar

²² Nos anos do “milagre econômico”, na década de 1970, Minas Gerais viveu um intenso crescimento industrial propiciado pela aliança entre o Estado e o capital estrangeiro (DINIZ, 1981). Neste contexto, “Minas Gerais foi agraciada com um quarto de todos os novos empreendimentos industriais aprovados pelo CDI [Conselho de Desenvolvimento Industrial] do Ministério da Indústria e do Comércio durante a década de 1970. O grosso destes novos projetos concentrou-se na RMBH, a despeito de certas tentativas de descentralizar a economia mineira, e as novas plantas industriais instalaram-se predominantemente na Cidade Industrial de Contagem, no Parque Siderúrgico de Betim e na Cidade Industrial de Santa Luzia” (TONUCCI FILHO, 2010, p.6).

mecanismos de controle e regulação sobre o parcelamento do solo, o que contribuiu para a intensificação de loteamentos de caráter popular em espaços mais distantes, notadamente em municípios onde tais mecanismos fossem inexistentes ou menos restritivos, como Ribeirão das Neves (COSTA, 1994, p. 65). O sucesso dos loteamentos populares era garantido pelo baixo custo de produção e conseqüentemente do produto oferecido, o que ampliava significativamente o mercado consumidor, e por slogans que remetiam à independência do aluguel e à aquisição da propriedade privada. Segundo Costa (1994), Ribeirão das Neves abrigou mais de 50% dos lotes produzidos na RMBH entre 1975 e 1978, sendo que o número de lotes produzidos seria suficiente para abrigar 220 mil habitantes num município que possuía apenas 10 mil habitantes em 1970 (Idem, p.65). Atualmente Ribeirão das Neves abriga 296.317 habitantes, sendo um dos municípios de maior densidade demográfica da RMBH (1.917,90 Hab/Km²).²³

Na análise de Costa (1994), ao recuperar os principais momentos que caracterizam a produção da habitação e do espaço urbano na RMBH, identifica-se uma trajetória de alternância entre momentos de expansão e momentos de retração/adensamento (COSTA, 1994, p.67-68). Para a autora, em linhas gerais, os períodos de expansão econômica nas décadas de 50 e 70, por exemplo, determinados principalmente pela implantação dos espaços industriais, foram acompanhados pela expansão da cidade e da metrópole através da prática do loteamento privado para fins residenciais. Em contrapartida, as fases de pequeno crescimento espacial coincidem com os períodos de menores investimentos na região metropolitana, como nas décadas de 60 e 80 (Idem, p.68).

Apropriando-se do conceito de “implosão-explosão” proposto por Lefebvre (2008), mencionado na seção anterior, Monte-Mór (1994) avalia a constituição do espaço metropolitano belorizontino:

A metrópole industrial subordinou-se às lógicas hegemônicas do mercado de terras e da produção industrial no Brasil do “milagre”. O centro urbano, fechado sobre si mesmo, excluiu ainda mais fortemente do espaço do poder a população trabalhadora – o centro histórico implodiu –, adensou-se e excluiu os não-cidadãos, exceto como transeuntes.

De outra parte, o tecido urbano estendeu-se pela periferia. Espaços industriais, serviços, oficinas, conjuntos habitacionais e loteamentos precários, linhas de ônibus e serviços de eletricidade estenderam a forma urbano-industrial pelo espaço circundante, pouca atenção dando às antigas municipalidades, às antigas cidadanias. O habitat ganhou autonomia, o tecido urbano estendeu-se para além das cidades, e as condições de produção urbano-industrial tornaram-se extensivas, adaptadas às

²³ Informações sobre população e densidade demográfica disponíveis em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

novas exigências da produção e (precaricamente) da reprodução na RMBH. (MONTE-MÓR, 1994, p.25-26).

Enquanto a ocupação urbana se derrama sobre o espaço regional, as “dimensões sociopolítica e cultural intrínsecas à polis”²⁴ são negadas ao espaço metropolitano periférico que se configura como lugar de moradia da população de renda mais baixa. Sob este aspecto, a consolidação do espaço urbano como produto, cuja produção é determinada pela lógica da produção industrial, expressa a primazia do valor de troca sobre o valor de uso²⁵, materializando o acesso à cidade como privilégio de alguns.

2.3 A produção do espaço metropolitano periférico da RMBH: da ausência da moradia à produção da cidade desigual

A produção do espaço metropolitano periférico como lugar de moradia das famílias de renda mais baixa se materializa especialmente na periferia metropolitana belorizontina a oeste e norte da capital. A ocupação destes espaços é marcada pela produção de loteamentos populares através do mercado imobiliário, por grandes conjuntos habitacionais produzidos pela Companhia de Habitação de Minas Gerais (COHAB-MG)²⁶ e pela constituição de favelas – a partir de parcelamentos irregulares e/ou clandestinos do solo e da autoconstrução.

Para Abramo (2007), a lógica da necessidade impulsiona o processo de ocupação popular de terras urbanas ainda no início do século XX, transformando-se, a partir da urbanização acelerada dos anos 1950, na principal forma de acesso dos pobres ao solo urbano em muitos países latinoamericanos. Ao analisar a constituição do mercado informal de moradia, especialmente nas periferias das grandes cidades latinoamericanas, o autor afirma que o modelo de cidade formal modernista reproduzido pelas elites latinoamericanas e estruturado sobre um conjunto de requisitos normativos contribuiu para a exclusão da

²⁴ “Chamo urbanização extensiva a materialização sociotemporal dos processos de produção e reprodução resultantes do confronto do industrial com o urbano, acrescida das dimensões sociopolítica e cultural intrínsecas à polis. [...]” (MONTE-MÓR, 2003, p.262).

²⁵ “[...] a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso” (LEFEBVRE, 2001, p.14).

²⁶ Dentre os 84 conjuntos habitacionais (22.225 unidades residenciais) produzidos através da atuação da COHAB-MG na RMBH entre 1967 e 2008: 22 localizam-se em Belo Horizonte; 39 nos municípios ao norte da capital, sendo 21 apenas em Santa Luzia e 07 em Vespasiano – municípios comprometidos com a expansão industrial da RMBH; 15 nos municípios a oeste da capital, sendo 06 em Contagem, 05 em Betim, 03 em Esmeraldas e 01 em Juatuba (Conjunto Maria Rita Lopes, com 80 unidades, executado com recursos do PSH); 08 nos municípios ao sul da capital, sendo 06 em Nova Lima e 02 em Brumadinho. A relação dos conjuntos habitacionais produzidos através da atuação da COHAB-MG encontra-se disponível no ANEXO A.

população de baixa renda do mercado formal/legal de moradia, especialmente das famílias com rendimento inferior a 03 salários mínimos, induzindo a produção de moradia através da ocupação irregular e/ou clandestina (ABRAMO, 2007).

Maricato (2000) discute a configuração da “cidade ilegal”, ou seja, aquela caracterizada em linhas gerais pelas invasões de terras públicas e privadas e pela precariedade das condições de habitação, que cresce à revelia de planos, leis e políticas urbanas que dela não se ocupam, à qual a autora denomina “lugar fora das ideias” (MARICATO, 2000, p.152). A “cidade ilegal” em que se transformam as periferias metropolitanas que se configuram a partir da produção de loteamentos irregulares e/ou clandestinos e da autoconstrução de moradia é um “lugar fora das ideias”, onde a população excluída do mercado formal/legal de moradia “apela para seus próprios recursos e produz moradia como pode” (MARICATO, 2008, p.44).

Segundo Maricato (2007), a prática da autoconstrução – caracterizada pela construção da moradia a despeito de auxílio técnico e, na maioria das vezes, sem financiamento e sem respeito à legislação urbanística:

[...] foi central para o barateamento da força de trabalho nacional (o custo da moradia não estava incluído no salário) especialmente durante o período desenvolvimentista, quando a indústria fordista se instalou nos PCPs [países capitalistas periféricos] em busca de seus mercados internos. Ela continua como aspecto central na globalização. Apesar de incluído no sistema produtivo capitalista, o trabalhador (parte da População Economicamente Ativa) é excluído do mercado residencial capitalista. (MARICATO, 2007, p.60)

A respeito dos problemas relacionados à moradia na periferia metropolitana de Belo Horizonte, Costa (1994) ressalta a ineficiência da atuação do setor público, afirmando que, na ausência de políticas habitacionais com resultados quantitativos expressivos, o acesso à cidade ficou condicionado à atuação do mercado imobiliário, tanto em termos do produto oferecido quanto em termos de sua localização (COSTA, 1994, p. 59). Segundo a autora, o processo de expansão metropolitana feito através dos processos privados de parcelamento do solo na primeira metade dos anos 70 divide-se em 03 tipos de produto. O primeiro corresponde aos loteamentos de recreio, do tipo “condomínio”, caracterizados por um tipo de urbanismo que enaltece o modismo da exclusividade e da segurança. O segundo corresponde ao padrão médio de loteamentos, que se localizam em áreas valorizadas, muitas vezes próximas de áreas já ocupadas, onde a rentabilidade é garantida. O terceiro corresponde aos chamados “loteamentos populares” destinados à população de baixa renda, nos quais o acesso à cidade é definido pelas condições de propriedade e de mecanismos particulares de obtenção

da habitação (COSTA, 1994, p.60-61). A produção de loteamentos populares através do mercado imobiliário na periferia metropolitana de Belo Horizonte intensificou-se na segunda metade da década de 1970, como uma “versão capitalista periférica” do processo de suburbanização (Idem, p.62) – que em termos espaciais dão origem a bolsões dormitórios distribuídos segundo o preço da terra e concentrados em regiões específicas, como Ribeirão das Neves, Santa Luzia e Vespasiano.

O trabalho de Resgala (2011) contribui para a compreensão do processo de produção de uma periferia precária no vetor norte²⁷ da RMBH através da inserção de grandes conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB-MG na década de 1980, destacando, sobretudo, a ação “direta” do poder público na configuração do espaço metropolitano periférico. Ao analisar o crescimento urbano do distrito de São Benedito, no município de Santa Luzia, o autor aponta que a construção de dois conjuntos habitacionais (8.381 unidades residenciais) atraiu um número significativo de famílias de baixa renda para a região, consolidando e impulsionando o forte crescimento populacional que a caracterizaria ao longo das décadas de 1980 e 1990, além de incentivar a produção de parcelamentos irregulares e ocupações precárias no entorno da área onde os conjuntos foram implantados. Sob este aspecto, o autor busca demonstrar que a atuação do Estado através das políticas públicas habitacionais veio legitimar o padrão periférico de produção do espaço urbano, “consolidando áreas socialmente homogêneas, distantes dos locais de trabalho (‘cidades dormitório’) e carentes de infraestrutura e serviços, além de promover um alto índice migratório para municípios sem condições de absorver tal acréscimo de população” (RESGALA, 2011, p.150).

A configuração da periferia metropolitana a oeste da capital começou a se delinear na esteira do desenvolvimento industrial que se consolidou ao longo das décadas de 1960 e 1970. Mendonça (2002), citando trabalho do PLAMBEL (1987) lembra que foram aprovados 113 loteamentos (30.200 lotes) em Belo Horizonte, Contagem e Betim entre 1950 e 1976, totalizando 80.600 lotes, dos quais 50.400 situavam-se nos municípios de Contagem e Betim. A comparação entre a população que poderia ser abrigada pelos empreendimentos e a população destes municípios naquele período evidencia o caráter especulativo da atividade imobiliária (PLAMBEL, 1987 *apud* MENDONÇA, 2002, p.35).

A rápida produção de moradias precárias e a consequente configuração das primeiras favelas na periferia industrial foi a saída encontrada pela população de baixa renda, composta

²⁷ De acordo com o Decreto Estadual nº 44.500 de 04 de abril de 2007, compõem como área territorial do vetor norte da RMBH os municípios de Capim Brando, Confins, Jaboticatubas, Lagoa Santa, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa e Vespasiano, além dos bairros localizados na área de influência das Administrações Regionais Venda Nova e Norte no município de Belo Horizonte.

principalmente por operários da indústria – moradores dos municípios ora mencionados e um grande número de imigrantes –, face à impossibilidade de acesso ao mercado imobiliário. Estudo da Fundação João Pinheiro (FJP) (2007) aponta que desde o princípio Contagem se defrontou com o desafio de articular sua vocação de novo espaço da indústria com o equacionamento da produção de espaço de moradia para os trabalhadores (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p.350). O trabalho da FJP ressalta que em contrapartida à instalação da Cidade Industrial deveria ter sido criada a Cidade Operária, cuja finalidade seria abrigar os trabalhadores da indústria. Todavia tal empreendimento não se concretizou, o que levou os trabalhadores a se fixarem nas favelas da Barraginha, de Nossa Senhora Aparecida, da Vaquinha, Dom Carmelo e do Itaú, sinalizando as ocupações que se intensificariam nos fundos de vale dos córregos Ferrugem, Água Branca e Arrudas. (Idem, p.352).

O processo informal de produção da moradia, através da autoconstrução em terreno próprio ou em ocupações irregulares de terrenos públicos e/ou privados, intensificou-se no espaço metropolitano periférico ao longo dos anos 1980, 1990 e 2000, nas porções ao norte e a oeste de Belo Horizonte, principalmente. Na avaliação de Costa (1994), a obtenção de moradia por iniciativa do próprio interessado através de “formas ditas alternativas de acesso à moradia” resultam da total orfandade de opções oferecidas pelo Estado ou pela iniciativa privada.

Trabalhos recentes sobre as periferias metropolitanas como espaço das camadas mais pobres da população ressaltam que hoje o espaço metropolitano periférico revela internamente relativo grau de heterogeneidade social. Lago (2007) aponta para uma possível “descentralização virtuosa” das atividades econômicas em direção à periferia, sejam elas formais ou informais, geradora de maior diversidade social. Caldeira (2000) afirma que novas forças estão gerando outros tipos de espaços e uma distribuição diferente dos grupos sociais e das atividades econômicas, resultando, por exemplo, nos enclaves residenciais de alta renda em periferias pobres do município de São Paulo, aproximando fisicamente ricos e pobres, embora os primeiros se mantenham isolados por tecnologias de segurança cada vez mais sofisticadas.

Ao analisar os processos de transformação recente do espaço metropolitano periférico na RMBH, Mendonça (2002) afirma que o quadro de segregação persiste, ressaltando que “Belo Horizonte se elitiza, uma vez que os segmentos superiores na hierarquia social se concentram em áreas cada vez mais restritas, as camadas médias se espraiam ocupando as periferias imediatas à área central e os trabalhadores continuam sendo expulsos para as periferias cada vez mais distantes (MENDONÇA, 2002, p.29). Para Mendonça (2003), ao

contrário do que acontece nas regiões metropolitanas de São Paulo²⁸ e do Rio de Janeiro²⁹, o que se observa na RMBH é um *continuum* do processo de metropolização belorizontino³⁰:

[...] as alterações manifestas [na RMBH] não representam ruptura na organização socioespacial da região, mas, ao contrário, consolidam tendências expressas desde os primórdios da formação metropolitana, sobressaindo-se o contínuo processo de periferização, nas direções norte e oeste, dos segmentos populares e operários e a concentração das categorias dirigentes e parte dos profissionais de nível superior na zona sul de Belo Horizonte, agora se expandindo, no eixo da BR-040, em direção ao Rio de Janeiro. (MENDONÇA, 2003, p.147)

A pesquisa de campo em Juatuba mostrou que tanto a localização dos empreendimentos quanto o tipo de produto oferecido no mercado formal/legal continuam sendo determinados segundo as expectativas do capital imobiliário. O padrão de aquisição da moradia por famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos é que se modifica. As transformações recentes da política habitacional brasileira empreendidas desde meados dos anos 1990, aliadas ao cenário político-econômico estável, contribuíram para a ascensão de novos grupos sociais ao mercado consumidor de moradia, constituído pelo denominado “segmento econômico”. Estas questões serão retomadas nos próximos capítulos.

2.4 Juatuba: um município metropolitano no Eixo Industrial da RMBH

O município de Juatuba integra o Eixo Industrial da RMBH³¹,

[...] faixa reservada à expansão da atividade industrial e que acompanha os eixos de ligação com Betim, BR-381, BR-040 e BR-262. Sua característica básica é ser um espaço de modernização econômica da metrópole. Surgindo no mesmo momento da Pampulha, mantém simetricamente com ela contradições comparáveis, constituindo o espaço para o operariado qualificado e de atração de imigrantes esperançosos. O Eixo Industrial é o primeiro espaço onde a conurbação acontece já na década de 50. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p.30)

²⁸ Sobre as transformações recentes no espaço metropolitano periférico de São Paulo, ver Caldeira (2000).

²⁹ Sobre as transformações recentes no espaço metropolitano periférico do Rio de Janeiro, ver Ribeiro e Lago (1995) *apud* Mendonça (2003).

³⁰ No final dos anos 2000 surgiram novas tendências no vetor norte da RMBH, com aprovação de investimentos imobiliários para segmentos de alta renda. Embora não tenham sido ainda implantados, mostram tendências similares àquelas apontadas por Caldeira (2000) para a Região Metropolitana de São Paulo.

³¹ O Eixo Industrial é uma das oito macrounidades definidas pela extinta autarquia Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PLAMBEL): Núcleo Central, Área Pericentral, Pampulha, Periferias, Eixo Industrial, Franjas, Áreas de Expansão Metropolitana e Área de Comprometimento Mínimo (FIG. 2). Esta subdivisão faz parte do Sistema de Unidades Especiais da RMBH que contempla a desagregação do espaço metropolitano em macrounidades, subcomplexos e complexos de campos, campos e áreas homogêneas, cujo objetivo é explicitar os aspectos que diferenciam o espaço metropolitano quanto à forma de comprometimento com o fenômeno metropolitano. A delimitação das macrounidades não coincide com os limites dos municípios metropolitanos, ou seja, um município pode ter parte de sua área inserida em uma macrounidade e parte inserida em outra. Para maior detalhamento, ver Fundação João Pinheiro (2007).

O Eixo Industrial “é por excelência um espaço de trabalhadores do secundário” (SOUZA; TEIXEIRA, 2003, p.36). Atualmente esta porção da RMBH é composta pelos bairros industriais localizados ao sul de Belo Horizonte, por parte dos municípios de Contagem, Betim, Ibirité, São Joaquim de Bicas, Igarapé e Mateus Leme, além dos municípios de Sarzedo, Mário Campos e Juatuba (FIG.2).³²

De acordo com estudo do PLAMBEL³³, durante a década de 1970 a área então correspondente ao Eixo Industrial³⁴ apresentou taxa de crescimento demográfico de 8,2% ao ano. Naquela época, o desenvolvimento industrial era impulsionado tanto pelo Estado quanto pelos municípios através de isenções fiscais e da oferta de terrenos dotados de infraestrutura, sendo que “a presença predominante da relação fábrica-residência operária e a precariedade da paisagem urbana, carente de infraestrutura, poluída pelas indústrias e marcada pela pobreza, conferiam à área o caráter de periferia urbana” (PLAMBEL, 1985, p. 85). Hoje, as taxas de crescimento demográfico na RMBH estão bem mais baixas. Ainda assim, os dois municípios com maiores taxas anuais no período entre 2000 e 2010 segundo os dados do IBGE estão situados no Eixo Industrial: Sarzedo (crescimento de 3,6% a.a.) e Juatuba (3,0% a.a).

O município de Juatuba, localizado a 43 km de Belo Horizonte, no entroncamento das rodovias BR-262 e MG-050, abriga hoje 22.202 habitantes em seus 99,5 km².³⁵ Até 1992 Juatuba era um distrito do município de Mateus Leme³⁶, que por sua vez passou a integrar a RMBG em 1989, por força da então recém promulgada Constituição Estadual. O comprometimento de Juatuba e Mateus Leme com o processo de metropolização remete, no entanto, às décadas de 1970 e 1980.

³² A FIG. 2 apresenta a delimitação atual das macrounidades. Sobre as modificações impostas a esta delimitação desde a primeira definição estabelecida pelo PLAMBEL na década de 1980, ocorridas principalmente em função da inserção de novos municípios na RMBH nas décadas de 1990 e 2000, ver Fundação João Pinheiro (2007).

³³ Órgão criado pelo Governo do estado de Minas Gerais em 1972, responsável pelo planejamento da RMBH até 1996, quando foi extinto.

³⁴ Em sua primeira delimitação, estabelecida pelo PLAMBEL, o Eixo Industrial era subdividido em 04 unidades menores – Cidade Industrial/Barreiro, Contagem, Betim e Ibirité (PLAMBEL, 1985).

³⁵ Dados do Censo de 2010 disponíveis em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

³⁶ Juatuba é um dos 06 municípios metropolitanos emancipados entre 1992 e 1995. Assim como São José da Lapa, São Joaquim de Bicas, Sarzedo e Mário Campos, também emancipados na década de 1990, o então distrito combinava pequena população com empreendimentos industriais de iniciativa do distrito sede.

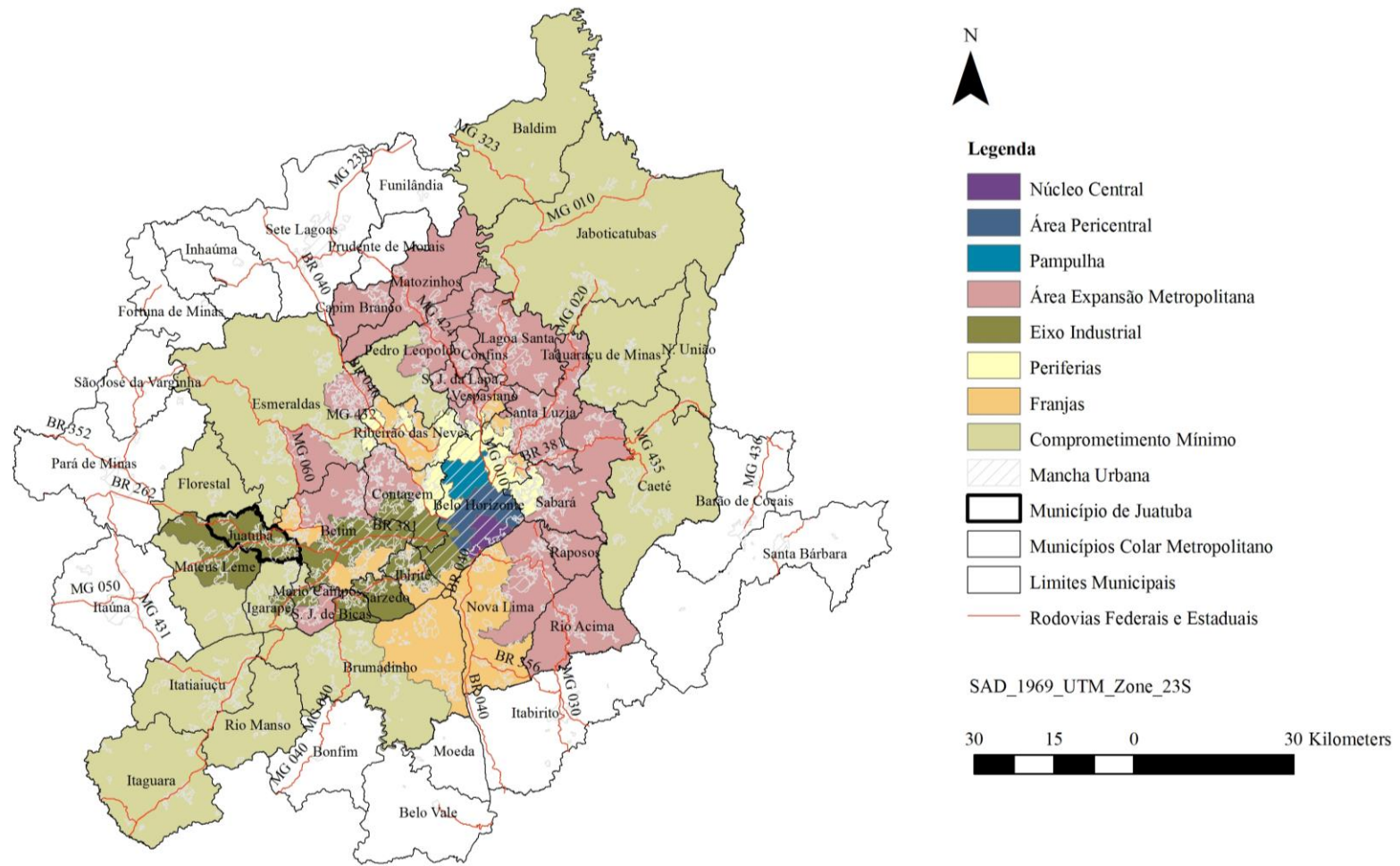


FIGURA 2 – Sistema de Unidades Especiais: Macrounidades da RMBH

Autora: Ana Carolina Maria Soraggi, 2012

Elaboração: Vitor de Castro França

Fonte da base cartográfica: GEOMINAS, PRODENGE, IGAM, IGA e Pesquisa de Origem e Destino/Fundação João Pinheiro.

A primeira justificativa para a inserção de Mateus Leme na RMBH, aventada pela equipe do PLAMBEL ainda no início dos anos 1980, está relacionada com a industrialização da região, especialmente do então distrito de Juatuba, e às elevadas taxas de crescimento deste – 6,8% ao ano – e do distrito sede – 5,7% ao ano – registradas na década de 1970 (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p.582). A implantação do reservatório do Sistema Serra Azul³⁷ da Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA-MG) na década de 1980 em área que abrange parte de Mateus Leme e Juatuba, impôs aos municípios o ônus da preservação ambiental para garantir a qualidade adequada aos recursos hídricos que contribuem para o abastecimento da RMBH (Idem, p.582). Além do Sistema Serra Azul, Juatuba abriga também outro importante equipamento, a Usina Térmica de Igarapé, da Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG).³⁸

Na década de 1970, a fábrica da BRAHMA, atual AMBEV, foi instalada em uma área localizada às margens das rodovias BR-262 e MG-050 e pertencente ao então distrito de Juatuba. Desde então, agentes do mercado imobiliário promoveram inúmeros parcelamentos apontando para o possível adensamento futuro da região de Juatuba e Mateus Leme. Parte destes parcelamentos compõe o estoque de terras atualmente disponível em Juatuba e em Mateus Leme, municípios que se caracterizam pela ocupação dispersa e de baixa densidade. Em Juatuba foram implantados, naquela década, diversos loteamentos sem qualquer infraestrutura, principalmente ao longo da BR-262 na região conhecida como Francelinos, nas proximidades da divisa com Betim. Segundo estudo da FJP, boa parte destes parcelamentos permaneceu desocupada por cerca de 20 anos e a pesquisa de origem e destino de 2002 encontrou neles as rendas mais baixas da RMBH (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p.653-654). Segundo os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Juatuba (PMJ), quando o município foi emancipado, em 1992, já possuía 54 dos atuais 58 bairros (informação verbal).³⁹

³⁷ O Sistema Serra Azul pertence à Área de Preservação Especial (APE) Manancial Serra Azul, criada através do Decreto 20.792/1980. A APE Manancial Serra Azul abriga uma área de aproximadamente 27.000 Ha, que abrange parte dos municípios de Itaúna, Igarapé, Juatuba e Mateus Leme. Sob responsabilidade da Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA-MG), o Sistema Serra Azul contribui para o abastecimento de parte da RMBH. Informações disponíveis em: <<http://www.copasa.com.br>>. Acesso em: 30 jul. 2011.

³⁸ A Usina Térmica de Igarapé, inaugurada em 1978, é uma usina termelétrica a óleo com potência instalada de 131,00MW, localizada às margens do Rio Paraopeba em área próxima à divisa dos municípios de Juatuba e Betim. Informações disponíveis em: <<http://www.cemig.com.br>>. Acesso em: 30 jul. 2011.

³⁹ PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA / SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE. **Entrevistas sobre o município**. Juatuba, 2011.

De acordo com informações da historiadora da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo da PMJ⁴⁰, a chegada da indústria e a expansão urbana promovida pelo lançamento consecutivo de diversos projetos de parcelamento do solo contribuíram diretamente para o processo de emancipação de Juatuba (informação verbal). Ao longo das últimas décadas, os constantes investimentos públicos em favor da expansão das atividades industriais e a consolidação do setor de serviços no município favoreceram a intensificação da ocupação urbana. Atualmente a população residente urbana é de 21.827 habitantes – dos quais 19.650 residem na sede municipal –, sendo a população rural de 375 habitantes.⁴¹ Segundo dados preliminares do Censo de 2010, 89,1% dos moradores de Juatuba ganham até 05 salários mínimos.⁴² As faixas de renda da população são:

TABELA 1

Juatuba – Total de rendimentos mensais (em salários mínimos)

Classe de rendimento nominal mensal domiciliar (em salários mínimos)	Número de domicílios	Porcentagem (%)
Até 1/2	114	1,8%
Mais de 1/2 a 1	1.204	18,7%
Mais de 1 a 2	1.887	29,3%
Mais de 2 a 5	2.534	39,3%
Mais de 5 a 10	575	8,9%
Mais de 10 a 20	104	1,6%
Mais de 20	24	0,4%
Sem declaração	-	0,0%
Total	6.442	100%

Fonte: IBGE (Informações disponíveis em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/painel>>. Acesso em: 01 fev. 2012).

Observação: Dados preliminares do Censo 2010.

Em 2009, o PIB *per capita* de Juatuba correspondia a R\$36.726,31, e o PIB total do município era de R\$770.445,00. A distribuição do valor adicionado bruto entre os setores da economia correspondia, naquele ano, aos seguintes percentuais: 1% relativo à agropecuária, 31% relativos ao setor de serviços e 68% à indústria⁴³. No desenvolvimento deste trabalho foram identificados 17 empreendimentos industriais instalados em Juatuba⁴⁴. A expansão da

⁴⁰ PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA / SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE E LAZER. **Entrevistas sobre o município**. Juatuba, 2011.

⁴¹ Dados do Censo de 2010 disponíveis em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

⁴² Informações disponíveis em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/painel>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

⁴³ Dados disponíveis em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

⁴⁴ Dados levantados pelas bolsistas do Laboratório de Estudos Urbanos e Metropolitanos (Lab-Urb), da Escola de Arquitetura/UFMG e disponíveis no APÊNDICE A.

atividade industrial neste município encontra-se alicerçada na reconfiguração do mercado produtivo internacional. Sob este aspecto, empreendimentos atrelados ao capital internacional implantados no território municipal tornaram-se responsáveis pela geração de um número significativo de empregos.

O investimento do setor público municipal na expansão das atividades industriais em Juatuba traduziu-se na criação de 03 distritos industriais. O primeiro, denominado Distrito Industrial Renato Azeredo (FIG. 3), foi criado através da Lei Municipal nº183/1995 em área contígua à MG-050, no trecho da rodovia entre os municípios de Juatuba e Betim, conhecido popularmente como “Rota dos Caminhões”. De acordo com informações do Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico⁴⁵, encontram-se instalados ali 07 empreendimentos, responsáveis pela geração de aproximadamente 2.500 empregos (informação verbal). As empresas são as seguintes: 1) Dayco, empresa de origem norte americana pertencente ao grupo sueco Mark IV, dedicada ao desenvolvimento de tecnologia e à produção de peças automotivas;⁴⁶ 2) Terramil Construções e Terraplanagem Ltda., empresa cuja sede fica no município de Betim/MG, instalou em Juatuba a Usina Terramil de Asfalto e a Usina Terramil de Concreto;⁴⁷ 3) Dytech Automotive, empresa cuja matriz é italiana, com filial em 07 países – Alemanha, Brasil, China, México, Rússia, Tunísia e Turquia –, trabalha em Juatuba com o desenvolvimento e a fabricação de tubulações de ar condicionado e direção hidráulica para veículos leves e pesados;⁴⁸ 4) TI Automotive, empresa de origem inglesa, que atua em 28 países e 04 estados brasileiros – Minas Gerais (Juatuba), São Paulo (São José dos Campos e Caçapava), Paraná (São José dos Pinhais) e Rio Grande do Sul (Gravataí), fornecendo sistemas de condução de fluidos para freio e direção hidráulica, conjunto de alimentação de combustível e HVAC refrigeração automotiva;⁴⁹ 5) Artec – Artefatos de Caldeiraria Ltda., empresa brasileira cuja sede fica no município de Contagem/MG, trabalha com o desenvolvimento de projetos e a fabricação de cabines de comando e salas elétricas para instalação de pontes rolantes, empilhadeiras e recuperadoras de minérios; postos de comando, enclausuramento acústico, contêineres, estruturas metálicas, tanques, silos e caldeiraria em aço inoxidável e aço carbono;⁵⁰ 6) Hertape Calier Saúde Animal, indústria

⁴⁵ PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA / SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. **Entrevistas sobre o município.** Juatuba, 2011

⁴⁶ Informações disponíveis em: <<http://www.daycoaftermarket.com/BR/PT>>. Acesso em: 24 jan.2012.

⁴⁷ Informações disponíveis em: <<http://www.terramil.com.br>>. Acesso em: 24 já. 2012.

⁴⁸ Informações disponíveis em: < <http://www.dytechautomotive.com.br>>. Acesso em: 24 jan. 2012. E também: <<http://www.dytech-dft.com>>. Acesso em: 24 jan. 2012.

⁴⁹ Informações disponíveis em: <<http://www.tiautomotive.comr>>. Acesso em: 24 jan. 2012.

veterinária de origem brasileira constituída pela fusão, em 2004, do laboratório Hertape (brasileiro) com o laboratório Calier (pertencente ao grupo Indukern da Espanha);⁵¹ 7) Inova Biotecnologia, indústria nacional especializada na produção de vacina contra febre aftosa, criada pela união da Eurofarma Pearson Saúde Animal e a Hertape Calier Saúde Animal.⁵²



FIGURA 3 – Avenida principal do Distrito Industrial Renato Azeredo

Nota: À esquerda na imagem está a Dytech Automotive.

Fonte: Arquivo da autora, jan/2012.

O segundo distrito industrial foi aprovado em 2004 e denominado Distrito Industrial Nair Moreira da Silva (FIG. 4 e 5) através da Lei Municipal nº 583/2005. Localiza-se em área lindeira à MG-050, no trecho da rodovia entre Juatuba e Mateus Leme. Embora abrigue empreendimentos de grande porte, nenhum dos estabelecimentos instalados no Distrito Industrial II se destina ao uso industrial. São eles: Nascente das Gerais (Concessionária da rodovia MG-050), Juatuba Comércio de Veículos, garagem de ônibus da Stilo e galpão de reciclagem municipal. Boa parte dos lotes ainda está vazia. O terceiro distrito industrial foi criado através da Lei Municipal nº 733/2010 em área localizada às margens da BR-262 e encontra-se ainda vazio.

⁵⁰ Informações disponíveis em: < <http://artecal.com.br>>. Acesso em: 24 jan. 2012.

⁵¹ Informações disponíveis em: < <http://www.hertapecalier.com.br/site>>. Acesso em: 24 jan.2012.

⁵² Informações disponíveis em: < <http://www.inovabiotecnologia.com.br>>. Acesso em: 24 jan.2012.



FIGURA 4 – Distrito Industrial Nair Moreira da Silva

Nota: Em primeiro plano, um terreno sendo preparado para receber novo empreendimento. Ao fundo, a garagem da Stilo. Observa-se a ausência de pavimentação e de sistema de drenagem pluvial.

Fonte: Arquivo da autora, jan/2012.



FIGURA 5 – Distrito Industrial Nair Moreira da Silva

Nota: À direita o muro do galpão de reciclagem. À frente, lotes vazios.

Fonte: Arquivo da autora, jan/2012.

O investimento na expansão da atividade industrial no município, através da criação de áreas e da cessão de lotes para tal finalidade, encontra respaldo no Plano Diretor Municipal⁵³, que prevê, dentre outras, a instalação de novas indústrias no município como uma estratégia de desenvolvimento econômico. O Plano Diretor Municipal, na esfera do desenvolvimento econômico, também estabelece diretrizes relacionadas à valorização da produção rural. Todavia, segundo informações do Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, pouco tem sido feito neste sentido (informação verbal).

Juatuba conta com 12 unidades pré-escolares, sendo 11 municipais e 01 privada; 14 unidades de ensino fundamental, sendo: 02 estaduais, 11 municipais e 01 privada; 02 unidades de ensino médio, ambas estaduais; e 01 unidade de ensino superior, o Instituto de Ensino Superior João Alfredo de Andrade.⁵⁴ Na esfera dos serviços públicos de saúde Juatuba conta com uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA), localizada na área central da sede, e 08 postos de saúde distribuídos no território municipal. Não existem hospitais, públicos ou privados.

⁵³ JUATUBA, Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008. Institui o Plano Diretor Participativo do Município. **Diário Oficial do Município**, Juatuba, 19 dez. 2008.

⁵⁴ O Instituto de Ensino Superior João Alfredo de Andrade oferece 04 cursos de bacharelado (Administração, Ciências Contábeis, Direito e Publicidade e Propaganda) e 02 tecnólogos (Logística Empresarial e Gestão de Vendas). Nenhum deles relacionado às atividades econômicas desenvolvidas no município.



FIGURA 6 – Vista aérea de Juatuba

Autora: Ana Carolina Maria Soraggi, 2012

Elaboração: Vitor de Castro França

Fonte da base cartográfica: Imagem Rapid-Eye, 2009 (Resolução 5 metros/Composição RGB543), GEOMINAS, PRODENGE, IGAM e IGA.

Fonte da informação apresentada: Trabalho de campo (jan/2012).

Em linhas gerais, a ocupação urbana de Juatuba pode ser considerada dispersa, caracterizando-se pelo predomínio de tipologias horizontais, ou seja, no máximo 02 pavimentos (o Censo Demográfico de 2010 mostrou que 99% dos domicílios particulares permanentes são constituídos de casas),⁵⁵ e pela presença significativa de terrenos vazios. De acordo com informações dos técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente⁵⁶, a infraestrutura urbana e ambiental do município é precária, sendo que apenas o bairro Canaan – localizado às margens das rodovias BR-262 e MG-050, nas proximidades da área central, por um lado, e do Sistema Serra Azul, por outro – possui infraestrutura básica completa – pavimentação, sistema de drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública. Segundo eles, nos demais bairros, a deficiência dos sistemas de drenagem e esgotamento sanitário torna-se mais grave face ao crescimento demográfico e à expansão urbana que vem se intensificando no município.

Dados do Censo de 2010 mostram que as áreas de maior concentração de edificações em construção não estão dotadas de equipamentos de saúde e ensino (ver FIG. 7, 8 e 9). A demanda crescente por serviços relacionados à educação foi abordada de maneira preocupada pelas funcionárias da Secretaria Municipal de Educação, entrevistadas em julho de 2011.⁵⁷ Segundo elas, no final de 2010 encontravam-se cadastrados 4.626 alunos. Em abril de 2011 já eram 4.913 alunos e as solicitações por novas vagas são constantes. A Secretaria tem enfrentado dificuldades como a impossibilidade de locar as crianças em escolas próximas às suas casas e a necessidade de ampliar o atendimento do transporte escolar a um custo de R\$3,90/criança/dia.

As informações do Censo Demográfico de 2010 e as considerações dos funcionários da Prefeitura Municipal de Juatuba demonstram que a expansão da atividade imobiliária pode acarretar sobrecarga à infraestrutura municipal, bem como aos serviços públicos. A produção recente de moradia pelo mercado imobiliário privado, atrelada a programas de crédito e financiamento habitacional – notadamente o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – será analisada no Capítulo 4.

⁵⁵ No final dos anos 2000 intensifica-se a produção de moradias do tipo “apartamento”, como será discutido no Capítulo 4.

⁵⁶ PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA / SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE. **Entrevistas sobre o município**. Juatuba, 2011.

⁵⁷ PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA / SECRETARIA EDUCAÇÃO. **Entrevistas sobre o município**. Juatuba, 2011.

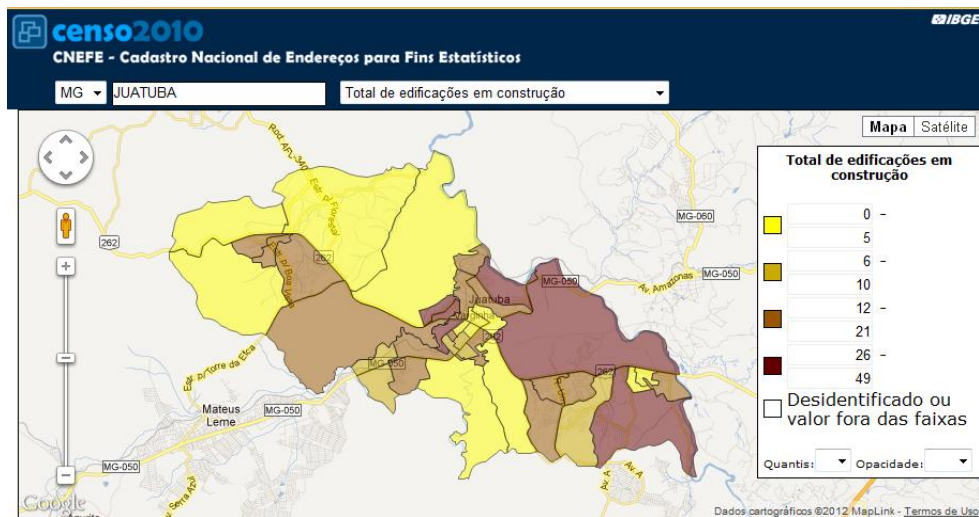


FIGURA 7 – Total de edificações em construção em Juatuba

Fonte: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/cnefe/>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

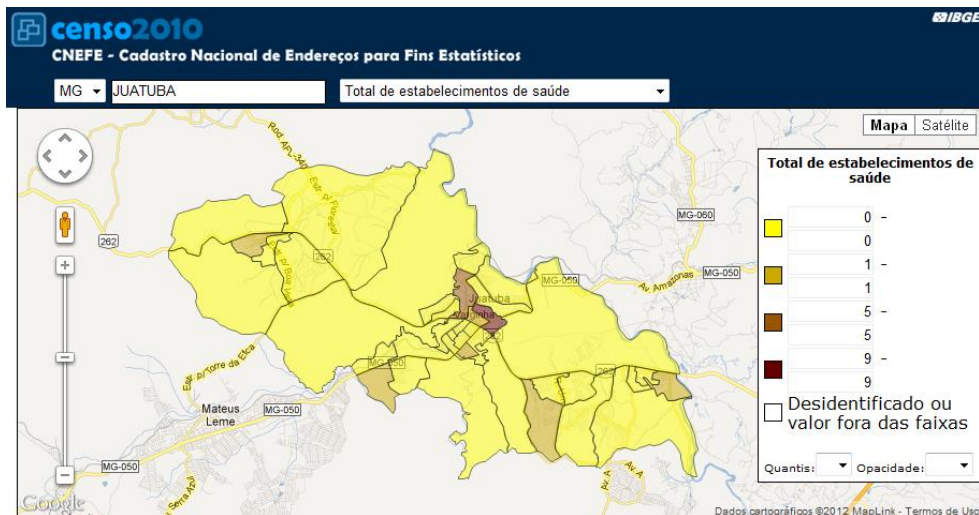


FIGURA 8 – Total de estabelecimentos de saúde em Juatuba

Fonte: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/cnefe/>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

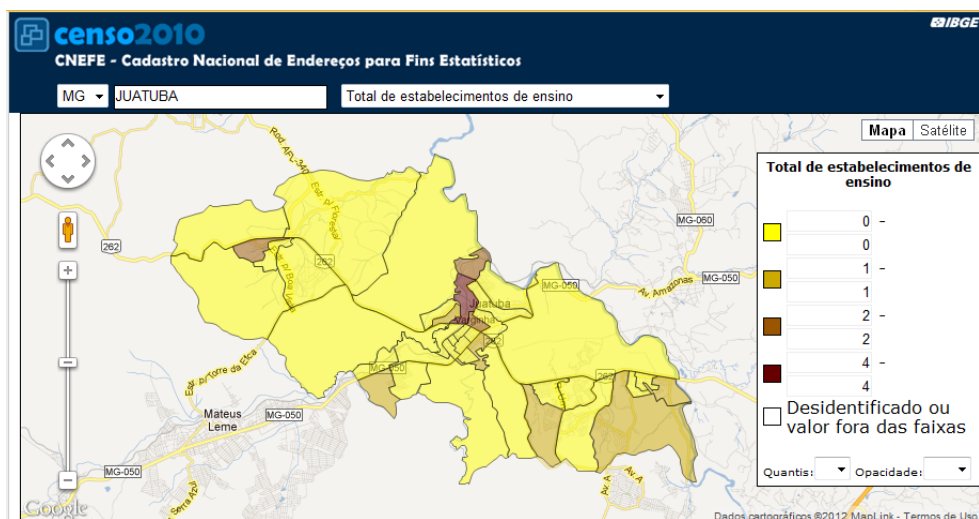


FIGURA 9 – Total de estabelecimentos de ensino em Juatuba

Fonte: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/cnefe/>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

3 A PRODUÇÃO DA MORADIA “ECONÔMICA” NO CONTEXTO DAS TRANSFORMAÇÕES RECENTES DA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

A produção da mercadoria moradia implica na produção da mercadoria espaço urbano. Em outras palavras, a produção de moradia demanda solo urbano, infraestrutura e serviços. O acesso à moradia demanda renda, ou seja, condição de compra. Em suma, a “moradia é uma mercadoria especial. Ela demanda terra, ou melhor, terra urbanizada, financiamento à produção e financiamento à venda” (MARICATO, 2008, p.118).

Maricato (2000) discute a formação da cidade legal e da cidade ilegal, através da produção de moradia e, conseqüentemente, de espaço urbano pelo mercado imobiliário formal/legal e pelas famílias de baixa renda excluídas deste mercado. A cidade legal é aquela que se configura a partir da ação do mercado imobiliário formal, cuja atuação se estabelece nos termos do aparato regulatório urbanístico – Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, por exemplo. O mercado imobiliário formal/legal é restritivo e se apropria dos espaços privilegiados da cidade, onde fatores como condições do sítio natural, localização e disponibilidade de infraestrutura urbana e ambiental tornam os investimentos na execução de empreendimentos residenciais mais rentáveis. A cidade ilegal é aquela que se conforma a partir da ocupação ilegal de terrenos públicos e privados, promovida por famílias de baixa renda – invasões e loteamentos irregulares e/ou clandestinos – nas áreas que, por razões diversas – fragilidade ambiental, distância dos centros urbanos, proximidade de equipamentos que favorecem a depreciação do espaço urbano, precariedade de infraestrutura urbana e ambiental, dentre outros –, não se apresentam atraentes ao mercado imobiliário formal/legal. A ilegalidade dos espaços produzidos pelas e para as camadas mais pobres da população é funcional se analisado à luz das relações políticas arcaicas, da aplicação arbitrária da lei e de um mercado imobiliário restritivo e especulativo (MARICATO, 2000, p.123).

Já que todos precisam de um lugar para morar e ninguém vive ou se reproduz sem um abrigo, esse consentimento à ocupação ilegal, não assumido oficialmente, funciona como uma válvula de escape para a flexibilização das regras. Mas esse consentimento e flexibilização se dão apenas em áreas não valorizadas pelo mercado imobiliário. O mercado mais do que a lei – norma jurídica – é que define onde os pobres podem morar ou invadir terras para morar. Há uma lógica que relaciona mercado e aplicação da lei. (MARICATO, 2010, p.9)

Para Abramo (2007), tem-se na cidade ilegal a constituição do mercado informal do solo, resultado da somatória de duas dimensões de informalidade: a informalidade urbana –

irregularidade urbanística, construtiva e em relação ao direito de propriedade da terra – e a informalidade da economia – irregularidades relativas aos contratos de mercado que regulam as transações mercantis. (ABRAMO, 2007, p.30). Segundo o autor, o mercado de terras informal pode ser classificado em dois submercados fundiário-imobiliários: 1) submercado de loteamentos clandestinos e irregulares; 2) submercado nos assentamentos populares informais, que podem ser residenciais ou comerciais (Idem, p.33-34).

De acordo com Shimbo (2010), a tentativa de se distinguir a produção formal de moradia daquela considerada informal não se aplica empiricamente de forma clara. A autora afirma que a construção da habitação pelo próprio morador, apesar de ser considerada como parte de um circuito informal de produção, pode integrar o mercado capitalista. Após a habitação ser edificada, ela pode integrar tanto o mercado informal de aluguel e venda como o próprio mercado formal, quando passa a ser regularizada pelo poder público, nos diversos programas de regularização de loteamentos e favelas (SHIMBO, 2010, p.48-49).

Ribeiro (1997) subdivide o interior do mercado capitalista da moradia [formal] em 03 submercados: 1) cooperativas estaduais de habitação – regulado por condições específicas na medida em que se trata de uma produção capitalista cujo produto não circula necessariamente como capital; 2) submercado normal – delimitado por zonas da cidade onde a diferenciação de moradia pelo efeito da localização da moradia é menor e onde a terra não é rara para a construção; 3) submercado monopolista – definido pelo fato de que o preço do mercado não é regulado pelas condições de produção, mas de circulação, sendo que o caráter monopolista é dado pela diferenciação do valor de uso em função da raridade de terrenos.⁵⁸ Segundo o autor:

A predominância da valorização da propriedade em detrimento do capital e a situação de insolvência da classe trabalhadora explicam a reprodução da crise da moradia. Ela não é decorrente de uma situação conjuntural na qual a população urbana cresce em ritmo superior ao da construção de novas habitações. A persistência da penúria de moradias e da precariedade das condições habitacionais é uma consequência dos obstáculos enfrentados pelo capital para se investir na produção deste bem. (RIBEIRO, 1997, p. 148)

Para Ribeiro (1997), o “problema fundiário” – vinculado à propriedade privada da terra e à disponibilidade de terrenos para a construção – e o “problema da demanda” – associado à capacidade de aquisição do consumidor – se colocam como limites específicos ao ciclo de rotação do capital. Neste contexto, a produção capitalista da moradia somente se torna possível com o surgimento de um capital [capital de incorporação] cuja função será

⁵⁸ Para desenvolvimento dos conceitos relacionados aos submercados do mercado capitalista de moradia, ver Ribeiro (1997, p.103-136).

fornecer o fluxo de terrenos para a construção e tornar solvável a demanda, encontrando formas de financiar o consumo (RIBEIRO, 1997, p.104). O autor afirma ainda que, diferentemente do que ocorre em outros ramos da produção capitalista, na produção da “mercadoria-moradia” as decisões-chaves não são tomadas integralmente pelo “capital-produtivo”. Neste sentido, “será o capital de incorporação que operará o controle de transformação do capital-dinheiro em mercadoria-moradia, dirigirá o processo de produção e assegurará o retorno do capital-moradia novamente em capital-dinheiro” (Idem, p.97), sendo que o incorporador é o “agente que exerce uma função capitalista comercial/proprietário fundiário, o que significa que sua ação pode ser orientada por um duplo objetivo: a busca do lucro, do sobrelucro comercial e a da apropriação de uma renda da terra” (Idem, p. 103).

As transformações recentes da política habitacional brasileira contribuíram para modificar em certa medida o quadro discutido por Ribeiro (1997). O incremento do crédito imobiliário e das condições de financiamento para fins habitacionais, através de programas habitacionais públicos, contribuiu para a ampliação da demanda solvável ao conferir condições seguras de compra à população com renda entre 0 e 10 salários mínimos. No caso da atuação de grandes empresas na produção de moradia voltadas para o “segmento econômico”, destaca-se a figura do incorporador e a consolidação do processo de “financeirização da habitação”, discutido por Cardoso e Aragão (2011) e por Shimbo (2010 e 2011). No caso da atuação de empresas menores, merece atenção a expansão da produção de moradia em menor escala em municípios que até pouco tempo não despertavam interesse, mas que por uma combinação de fatores – preço e disponibilidade de terrenos urbanos, critérios de regulação urbanística, localização e condições de trabalho das famílias de renda mais baixa, dentre outros – passam a ser objeto da ação do mercado imobiliário, como será discutido adiante.

3.1 Transformações recentes da política habitacional: do fim do Banco Nacional da Habitação (BNH) ao lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Em linhas gerais, a política habitacional brasileira se estruturou ao longo do século XX a partir da institucionalização de programas e mecanismos regulatórios concebidos como uma tentativa de dar respostas aos problemas vinculados à moradia que se intensificaram no decorrer do processo de industrialização e urbanização do país. No recorte desta pesquisa, interessa retomar brevemente a sequência de ações promovidas pelo poder público federal

desde a década de 1990⁵⁹ que, associados à conjuntura político-econômica do Brasil, culminaram na criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – lançado em março de 2009 e regulamentado pela Lei 11.977 de 07 de julho de 2009⁶⁰.

O desmanche do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)/Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1986 deixou um vácuo no percurso da política habitacional brasileira, que foi retomada nos governos de Fernando Henrique Cardoso (FHC), entre 1995 e 2002, mediante a introdução de “princípios de mercado na provisão de habitação” (SHIMBO, 2010, p.66). Neste contexto, “além de procurar ampliar a participação do setor privado, o novo ‘paradigma’ previa a descentralização da alocação de recursos federais e a introdução de uma política de crédito para o mutuário final” (Idem, p.66).

Os primeiros programas voltados para a produção de habitação no âmbito do governo federal pós-BNH – ainda nos início dos anos 1990, ao longo do governo Collor (1990-1992) – já apostavam nas forças de mercado e favoreciam em seu discurso e na prática as empresas privada, criando condições favoráveis para a construção civil e chamando para o poder público o risco do empreendimento. Neste período deu-se a criação do Ministério de Ação Social (MAS) e a construção de 500.000 moradias com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e por meio de quatro principais programas, quais sejam: Programa de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), Programa de Habitação Popular (Prohap), Programa Empresário Popular (PEP) e Cooperativas (FERNANDES e RIBEIRO, 2011, p.8).

Fernandes e Ribeiro (2011) e Andrade (2011) apontam a concentração de recursos atrelados ao FGTS e demais programas no segmento privado, em detrimento dos agentes públicos – como as COHABs –, aprofundando a tendência de privatização da política habitacional já intensificada ao longo do governo Sarney (1985-1989). A concessão dos financiamentos foi bastante questionada durante o governo Collor, em função da liberação de recursos e contratos além da capacidade do FGTS, o que acarretou na paralisação da aplicação destes recursos entre 1991 e 1995 (ANDRADE, 2011, p.7).

Entre 1992-1994, ao longo do governo Itamar Franco, merece atenção a instituição do financiamento direto à pessoa física e ao produtor, além da criação dos conselhos de

⁵⁹ Sobre o percurso da política habitacional brasileira, ver, entre outros, Bonduki (2004), Andrade (2011) e Fernandes e Ribeiro (2011).

⁶⁰ A Lei 11.977/09 foi alterada pela Medida Provisória 514/2010 e pelas leis 12.249/2010, 12.350/2010 e 12.424/2011. A Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, que revogou e alterou diversos artigos da Lei 11.977/09, ficou conhecida como Lei do PMCMV 2 por redefinir diversos parâmetros que regem o programa, assim como a meta referente ao número de unidades a serem produzidas. De acordo com a Lei 11.977/09, a meta do PMCMV correspondia à construção de 1 milhão de unidades habitacionais para famílias com renda entre 0 e 10 salários mínimos. A meta do PMCMV 2 é a construção de 2 milhões de unidades habitacionais para famílias com renda de até R\$5.000,00.

participação comunitária (Idem, p.7). Neste período foi extinto o MAS e criado o Ministério do Bem Estar Social (MBES), responsável pelo lançamento de dois programas com recursos da União e contrapartida dos governos locais: Habitar Brasil e Morar Brasil, ambos voltados para a produção de unidades habitacionais destinadas às famílias com renda igual ou inferior a 03 salários mínimos, sendo o primeiro voltado para municípios de grande e médio porte, e o segundo em municípios menores. O acesso aos recursos atrelados a estes programas exigia do poder público local a existência de um conselho e de fundo específicos, além de uma contrapartida que variava entre 10% e 20% do investimento (FERNANDES e RIBEIRO, 2011, p.9).

No que tange aos recursos vinculados ao FGTS – objeto de uma Comissão Parlamentar Mista de Inquérito, em função das diversas irregularidades encontradas em sua gestão desde o governo Collor (1990-1992) –, uma nova legislação para regulamentação do fundo foi proposta. A partir de 1995, já no governo FHC (1995-2002), as modificações propostas à regulamentação do FGTS foram consolidadas e ampliadas.

As ações empreendidas no primeiro governo de FHC (1995-1998) podem ser divididas em três grupos, organizados segundo as faixas de renda dos beneficiários (SHIMBO, 2010). No primeiro grupo estão os programas voltados para as faixas de renda superiores a 12 salários mínimos e que visam à melhoria do funcionamento do mercado privado de habitações: Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), ambos criados em 1997. O SFI foi regulamentado pela Lei 9.514/1997 que, dentre outros, instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, garantindo maior segurança para os investidores.

No segundo grupo estão os programas voltados para a população com renda de até 03 salários mínimos, destinados ao financiamento para recuperação de áreas degradadas através da construção de unidades habitacionais e de infraestrutura: Pró-Moradia e Habitat Brasil, sendo os recursos do primeiro provenientes do FGTS e os do segundo do Orçamento Geral da União (OGU), ambos repassados aos estados e municípios responsáveis pela execução das ações.

No terceiro grupo estão os programas de financiamento habitacional voltados para famílias com renda entre 03 e 12 salários mínimos, destinados diretamente ao mutuário final: Programa Carta de Crédito, com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), e o Programa de Apoio à Produção, também com recursos do FGTS. A introdução do financiamento direto ao mutuário final através dos programas Carta de Crédito

e Apoio à Produção contribuiu para a dinamização do setor imobiliário da construção civil. De acordo com Shimbo:

O Programa ‘Carta de Crédito’, criado em 1995, [...] possibilitava financiamento para produção, ampliação e aquisição de unidades habitacionais (novas e usadas), além da produção de lotes urbanizados. O programa se dividia nas modalidades individual e associativa. Na primeira, financiava diretamente a pessoa física e permitia a aquisição de um imóvel, novo ou usado, diretamente no mercado imobiliário, dentro das condições impostas pelo programa. [...] O Programa Carta de Crédito, apesar de procurar atender, originalmente, faixas de renda mais baixas, acabou sendo o principal instrumento de financiamento para os setores de renda média, entre os anos 1990 e o presente momento. (SHIMBO, 2010, p.71)

No segundo governo de FHC (1999-2002) foram lançados dois programas que favoreceram a produção habitacional voltada para a população com renda entre 0 e 06 salários mínimos, sendo esta financiada pelo governo federal, gerenciada pelos governos estaduais, municipais e do Distrito Federal, e executada pela iniciativa privada. O primeiro, Programa de Arrendamento Residencial (PAR), lançado em 1999, previa o atendimento às famílias com renda entre 03 e 06 salários mínimos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O PAR introduziu ao financiamento habitacional uma nova forma jurídica fundamentada no arrendamento, o que garantia a retomada mais rápida do imóvel em caso de inadimplência. O segundo, Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), lançado em 2002, estabelecia a concessão de subsídio para famílias com renda de até 03 salários mínimos com recursos do OGU.

Em 1999, foi criado também o Programa Brasil Habitar-BID por meio de empréstimo junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), a partir do Programa Brasil Habitar lançado no governo Itamar Franco (1992-1994). O Programa Brasil Habitar-BID, financiado com recursos do OGU, destinava-se a intervenções em assentamentos subnormais de regiões metropolitanas e capitais de estado através de dois subprogramas – Desenvolvimento Institucional de Municípios (DI) e Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS) – voltados para população com renda igual ou inferior a 03 salários mínimos, vivendo em condições precárias, especialmente em áreas de risco e sem acesso a serviços básicos de infraestrutura e saneamento.

Os programas e os instrumentos criados nos dois governos de FHC no âmbito da política habitacional garantiam maior segurança aos investidores e ampliavam a disponibilidade de crédito através de novas linhas de financiamento e da provisão de subsídio às famílias com renda inferior a 03 salários mínimos. Todavia, tais ações não foram suficientes para sanar os problemas da habitação, que continuavam se agravando.

Durante os governos de FHC a Política Nacional de Habitação (PNH) esteve atrelada a diversos órgãos do poder público executivo federal: Secretaria de Política Urbana, vinculada ao Ministério do Planejamento, entre 1995 e 1999; Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano, vinculada à Casa Civil, em 1999; e Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, entre 1999 e 2002. Em 2003, no primeiro ano do governo Lula (2003-2010), foi criado o Ministério das Cidades, integrando as políticas territoriais e urbanas – habitação, saneamento e mobilidade.⁶¹

Na esfera da política habitacional formulada entre 2003-2010, o Sistema Nacional de Habitação (SNH), sob a gestão do Ministério das Cidades, foi dividido em dois subsistemas: Subsistema de Habitação de Interesse Social e Subsistema de Habitação de Mercado. No contexto do primeiro, a Lei 11.124/2005⁶² instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)⁶³ e o Conselho Gestor do FNHIS. Nesse sistema, o Ministério das Cidades passou a gerir um panorama de programas habitacionais, com fontes de recursos diferenciadas – FGTS, OGU, FAR e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) – enquanto a Caixa Econômica Federal (CEF)⁶⁴ continuou a desempenhar o papel de principal agente operador do sistema (SHIMBO, 2010, p.77).

Nos primeiros anos do governo Lula, aqueles programas criados no governo anterior foram mantidos e reformulados pelo Ministério das Cidades. Entre 2005 e 2008, a partir da criação do SNHIS/FNHIS foram inaugurados novos programas voltados especialmente para a população com renda de até 03 salários mínimos – Programa da Ação Provisão Habitacional de Interesse Social; Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários; e Programa Apoio à Produção Social de Moradia (SHIMBO, 2010, p.78). No domínio do FNHIS também foram disponibilizados recursos para a elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

No âmbito do Subsistema de Habitação de Mercado, partindo do pressuposto de que a segurança jurídica era elemento indispensável para a expansão do mercado imobiliário,

⁶¹ Sobre o quadro institucional da política habitacional brasileira, ver: Fernandes e Ribeiro (2011) e Maricato e Santos Júnior (2007).

⁶² A Lei 11.124/05 estabeleceu uma estrutura de planejamento e gestão referente à Habitação de Interesse Social (HIS) composta por fundo, conselho gestor e plano, que deveria se repetir e integrar ações nas 03 esferas de governo – federal, estadual e municipal.

⁶³ Composto inicialmente com recursos do OGU e do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), de acordo com a Lei 11.124/05.

⁶⁴ De acordo com Fernandes e Ribeiro (2011), o Decreto-Lei nº 2.291/1986 extinguiu o BNH por incorporação à CEF, que herdou todos os seus direitos e obrigações. Desde então a CEF exerce o papel de agente operador das políticas públicas urbanas e habitacionais concebidas pelo governo federal.

foram tomadas duas medidas iniciais: 1) Aprovação da Lei nº 10.931/2004, Lei do Patrimônio de Afetação, que estabelece uma série de garantias a empreendedores e clientes, possibilitando transações mais seguras; 2) Aprovação da Resolução nº 3.177/04 do Ministério da Fazenda pelo Conselho Monetário Nacional, que permitiu a liberação de recursos do SBPE retidos no banco Central.

Mendonça e Lima (2008) apontam que o mercado imobiliário brasileiro inaugurou um novo momento nos anos 2000, favorecido pela aprovação do marco regulatório ora mencionado e pela estabilidade econômica do país. Segundo as autoras, a recuperação de renda real do cidadão contribuiu para a ampliação da oferta de crédito às camadas de renda mais baixa da população. Para Shimbo (2010):

Por trás da concepção do Subsistema de Habitação de Mercado, a estabilidade macroeconômica, alcançada no final dos anos de 1990, proporcionou taxas de juros um pouco mais baixas e alterou os interesses de investidores e de agentes financeiros em relação à construção civil e ao mercado imobiliário. A concessão de crédito imobiliário passou a ser encarada como uma atividade lucrativa e promissora [...]. (SHIMBO, 2010, p. 88)

De acordo com a autora, o valor contratado pelo sistema SPBE-FGTS foi multiplicado por 08 entre 2003 e 2008, sendo que no início de 2003 este valor correspondia a aproximadamente 5 bilhões de reais e em 2008 excedeu 40 bilhões de reais (SHIMBO, 2010, p. 89). No contexto do cenário jurídico e institucional promissor e do quadro de estabilidade econômica, iniciou-se o processo de “reconfiguração do setor imobiliário, com a progressiva financeirização das grandes empresas” (CARDOSO; ARAGÃO, 2011). Além da ampliação dos recursos de crédito e das mudanças institucionais que propiciaram maior segurança aos grandes contratos, as grandes empresas deram início, em 2005, à captação de recursos na Bolsa de Valores, o que lhes proporcionou uma alavancagem de recursos imediata (Idem).

No início do segundo governo Lula (2007-2010), as ações do poder público federal relacionadas à habitação, inclusive a produção de unidades habitacionais, foram fixadas como uma das prioridades do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em janeiro de 2007. A inserção de projetos referentes à Habitação de Interesse Social (HIS) no PAC anunciava a priorização da produção de moradia em larga escala como resposta aos problemas da habitação, que seria consolidada com a criação do PMCMV em 2009 – cuja meta inicial era a construção de 1 milhão de moradias para famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos através do mercado privado. Importa observar que no contexto do PAC a regulação e o controle sobre o processo de produção da moradia permanecem sob

responsabilidade do poder público, enquanto na esfera do PMCMV esta atribuição é transferida para o mercado privado.

A intenção de reestruturar as bases da Política Nacional de Habitação de Interesse Social a partir de um sistema de planejamento e gestão de ações e recursos, estabelecido na Lei 11.124/2005, caminhou a passos lentos. A previsão inicial era de que até o final de 2008 todos os estados e municípios que aderissem ao SNHIS já tivessem estruturado os seus sistemas locais de HIS, composto basicamente por plano, fundo e conselho de HIS. Apesar das sucessivas prorrogações do prazo, a meta ainda não foi cumprida.

Além dos recursos disponibilizados pelo Ministério das Cidades através do FNHIS para a elaboração dos PLHIS, os recursos vinculados aos demais programas concebidos no contexto do FNHIS – inclusive programas de regularização fundiária e apoio à produção de moradia – também apresentaram resultados lentos, embora positivos, nos últimos anos. Aspectos burocráticos justificam em parte esta situação. Os recursos do FNHIS são distribuídos pelo Ministério das Cidades através de sistemáticas de seleção voltadas para municípios, estados, Distrito Federal e entidades da sociedade civil organizada, que cadastram e enviam suas propostas de trabalho. Nem todas as propostas são selecionadas. A seleção é realizada de acordo com a disponibilidade de recursos, segundo critérios previamente estabelecidos e publicados em edital. Depois de selecionadas as propostas, um contrato é estabelecido entre o Ministério das Cidades, a CEF e o proponente. De modo geral os contratos tratam de serviços que não serão executados diretamente pelos proponentes, mas que demandam a contratação de construtoras para execução de obras e consultoras para a elaboração de projetos e planos, por exemplo. Tem início então a contratação dos serviços terceirizados, cujo processo – desde a publicação do edital de concorrência pública até o final do serviço – é acompanhado pela CEF. Normalmente, a execução dos serviços contratados é dividida em etapas e os recursos são transferidos pela CEF aos proponentes e destes aos seus contratados ao final de cada etapa.

Neste contexto, alguns serviços de execução relativamente simples podem levar anos para serem concluídos, se esbarrarem ainda em limites institucionais que extrapolam as exigências burocráticas dos programas em si, tais como as greves de funcionários da CEF que interrompem desde a análise de serviços em contratação até o repasse de recursos para serviços já executados e os períodos eleitorais que em determinadas circunstâncias impedem o lançamento de novos programas e a realização de eventos – como audiências ou oficinas públicas, por exemplo –, além das dificuldades técnicas encontradas pelas administrações

públicas municipais e estaduais na supervisão dos serviços contratados e na gestão dos recursos junto à CEF.⁶⁵

A produção de moradia para famílias de baixa renda em larga escala foi apresentada pelo governo federal, no âmbito da política habitacional, como uma possibilidade de oferecer respostas mais rápidas aos problemas da habitação e, no contexto da política econômica, como uma alternativa que deveria contribuir para a estabilidade financeira do país frente à crise internacional de 2008, através do incentivo à atuação de construtoras e incorporadoras.

3.2 O Programa Minha Casa Minha Vida: direito à moradia ou direito ao consumo da moradia?

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é recente, o que dificulta, em certa medida, a análise de seus resultados, ora porque os dados são incipientes, ora porque a literatura até aqui produzida não dá conta de todas as suas particularidades. Para sanar estas lacunas, ou pelo menos parte delas, foi realizada uma entrevista com o arquiteto da Gerência de Filial de Desenvolvimento Urbano e Rural (GIDUR-BH) da CEF – Hamilton Moreira Ferreira – em dezembro de 2011.⁶⁶ Parte das informações e das considerações apresentadas nesta seção e no Capítulo 4 deste trabalho foi obtida nesta entrevista.

Lançado em março de 2009 e regulamentado pela Lei 11.977 em julho do mesmo ano, o PMCMV foi formulado pela Casa Civil, “apresentado como uma das principais ações do governo em reação à crise econômica internacional e também como uma política social de grande escala” (SHIMBO, 2010, p.93). O programa se coloca numa zona híbrida entre a política habitacional e a política econômica, traduzida em seu *slogan*: “Moradia para as famílias / renda para os trabalhadores / desenvolvimento para o Brasil”.⁶⁷ O apelo publicitário do nome “Minha Casa Minha Vida” e o recorte do público atendido pelo programa – famílias com renda entre 0 e 10 salários mínimos – explicitam seu “caráter social”, enquanto suas ações estruturadas na ampliação do aporte de recursos destinados ao financiamento e ao subsídio da produção habitacional objetivam, para além do aumento óbvio do número de

⁶⁵ As situações descritas neste parágrafo foram vivenciadas pela autora deste trabalho quando respondia pela Divisão de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG (2006-2009), durante a contratação e elaboração do PLHIS daquele município – selecionado para a Ação de Apoio à Elaboração de Planos Locais de Habitação, vinculada ao FNHIS, em agosto de 2008 e concluído em dezembro de 2010. A previsão inicial era de que o trabalho seria executado em 06 meses.

⁶⁶ FERREIRA, Hamilton Moreira. **Conversa sobre o PMCMV**. Belo Horizonte, 2011.

⁶⁷ Este *slogan* está na capa da Cartilha “Minha Casa Minha Vida” disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em 28 dez. 2011.

unidades habitacionais produzidas, garantir a estabilidade e o aquecimentos do mercado imobiliário. Vale ressaltar que os recursos alocados na esfera do PMCMV destinam-se apenas à aquisição de imóveis novos e não se aplicam a reformas de quaisquer edificações residenciais “antigas” ou a adaptações de edificações comerciais para fins de HIS. O “MCMV vem corroborar a ampliação do mercado para o atendimento da demanda habitacional de baixa renda” (SHIMBO, op. cit.). O PMCMV compreende dois subprogramas: Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), que se estruturam, em linhas gerais, de acordo com o QUADRO 1.

QUADRO 1
Subprogramas do PMCMV⁶⁸

Subprogramas	PNHU				PNHR	
	PMCMV FAR	PMCMV FGTS ⁶⁹		PMCMV Entidades		PMCMV municípios com população inferior a 50.000 hab.
Famílias beneficiadas (renda)	Até R\$1.600,00/mês	Até R\$3.100,00/mês	R\$3.100,00 a R\$5.000,00/mês	Até R\$1.600,00/mês	Até R\$1.600,00/mês	Até R\$15.000,00/ano
Fonte dos recursos	FAR	FGTS	FGTS	FDS	OGU	OGU
Disponibiliza subsídio?	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
Disponibiliza financiamento?	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

Fonte: Elaborado pela autora a partir da Cartilha “Minha Casa Minha Vida” (Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 28 dez. 2012) e das informações fornecidas pelo arquiteto da GIDUR-BH, Hamilton M. Ferreira, em entrevista.

⁶⁸ Os dados apresentados no QUADRO 1 estão atualizados em conformidade com a Lei 12.424/2011 e com as portarias e resoluções vinculados ao PMCMV 2 a ela subsequentes. O arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, esclareceu que no contexto da primeira etapa do PMCMV, anterior à aprovação da Lei 12.424/2011, os limites de renda eram os seguintes: até R\$1.395,00 (03 salários mínimos na época) para PMCMV-FAR, Entidades e Municípios com população inferior a 50.000 habitantes; de R\$465,00 a R\$3.900 para PMCMV-FGTS – sendo permitida a elevação deste limite para R\$4.650,00 (10 salários mínimos na época), exclusivamente para municípios integrantes das regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e entorno, no Distrito Federal, nos municípios com população superior a 500.000 habitantes e nas capitais estaduais, englobando os municípios de suas regiões metropolitanas em situação de conurbação; e R\$10.000/ano para PNHR (informação verbal).

⁶⁹ O arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, esclareceu que atualmente o PMCMV-FGTS destina-se a pessoas físicas com renda familiar bruta de R\$ 465,00 a R\$ 4.300,00, sendo que é permitida a elevação do limite para R\$ 5.000,00 exclusivamente para financiamento de imóveis situados nos municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes, municípios sedes de capitais estaduais ou municípios com população superior ou igual a 250 mil habitantes (informação verbal).

No escopo deste trabalho, interessa compreender um pouco melhor as particularidades do PMCMV-FAR e do PMCMV-FGTS, tendo em vista os resultados dos trabalhos de campo apresentados e discutidos no Capítulo 4.

O PMCMV-FAR abrange as capitais estaduais e suas respectivas regiões metropolitanas, as regiões metropolitanas de Campinas/SP e da Baixada Santista/SP, o Distrito Federal e os municípios com população superior ou igual a 50.000 habitantes. Os municípios com população inferior a 50.000 habitantes, que não integram as regiões metropolitanas ora mencionadas se enquadram em outra modalidade do programa, cujas regras específicas não serão discutidas aqui⁷⁰.

A produção de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV-FAR pressupõe o estabelecimento de uma parceria entre a União, os estados, municípios e o Distrito Federal e as construtoras e/ou incorporadoras interessadas na execução dos empreendimentos. A União aloca os recursos por área do território nacional com base no déficit habitacional Brasil 2000, elaborado pelo Ministério das Cidades/Fundação João Pinheiro, e na contagem de população realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2008. Os estados, os municípios e o Distrito Federal são responsáveis pelo cadastramento das famílias que se enquadram nos critérios de priorização definidos para o programa e indicam as famílias cadastradas à CEF para validação utilizando as informações do cadastro único (CAD-ÚNICO) e de outros cadastros. As construtoras e/ou incorporadoras interessadas apresentam seus projetos às Superintendências Regionais da CEF, o que pode ser feito em parceria com os estados e municípios. Após a análise simplificada⁷¹ do empreendimento apresentado, a CEF contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e contrata o financiamento com as famílias selecionadas após a conclusão do empreendimento. Os beneficiários do programa, previamente cadastrados e selecionados, deverão pagar prestações correspondentes ao máximo de 10% da renda familiar durante 10 anos, sendo a prestação mínima igual a R\$50,00 – corrigida segundo a taxa referencial (TR). Não há análise de risco de crédito.

⁷⁰ Os recursos do PMCMV-FAR podem ser aplicados em municípios com população entre 20.000 e 50.000 desde que inseridos em quaisquer das seguintes situações: 1) População urbana igual ou superior a 70% da população total; 2) Taxa de crescimento populacional entre 2000 e 2010 superior à taxa de crescimento do respectivo estado; 3) Taxa de crescimento populacional entre 2007 e 2010 superior a 5%. Podem ser aplicados também independente do porte do município para atender demanda habitacional decorrente de: 1) Crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos; 2) Situação de emergência ou calamidade pública reconhecida pela Secretaria Nacional de Defesa Civil do Ministério da Integração Nacional. Informações disponíveis em: <www.caixa.gov.br>. Acesso em: 28 dez. 2011.

⁷¹ A CEF estabeleceu critérios simplificados de análise para os empreendimentos vinculados ao PMCMV com redução dos itens de análise de 225 para 30 e do tempo de análise de 120 dias para 30 a 45 dias. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 28 dez. 2012.

O valor de aquisição da unidade habitacional na esfera do PMCMV-FAR varia conforme a localização do empreendimento. Atualmente o valor máximo de aquisição da unidade habitacional⁷² na RMBH é de R\$56.000,00 para casa térrea (tipologia 1) e R\$57.000 para apartamento (tipologia 2).⁷³

O PMCMV-FGTS abrange todo o território nacional e tem como objetivo o atendimento de famílias com renda de até R\$5.000,00, priorizando aquelas com renda inferior ou igual a R\$3.100,00. No contexto do PMCMV-FGTS, a União e o FGTS alocam os recursos. Construtoras e/ou incorporadoras interessadas apresentam os projetos dos empreendimentos às Superintendências Regionais da CEF, que realizam a pré-análise e autorizam o lançamento e a comercialização dos imóveis. O Contrato de Financiamento à Produção é assinado após a conclusão da análise e a comprovação da comercialização mínima exigida⁷⁴.

A partir do lançamento do empreendimento, os beneficiários podem procurar a construtora e/ou incorporadora para aquisição do imóvel. Também podem procurar as agências da CEF para obter a Carta de Crédito Individual para aquisição de imóvel novo dentro do PMCMV. Os imóveis são entregues aos beneficiários pela construtora e/ou incorporadora após a conclusão do empreendimento. Ao contrário do PMCMV-FAR, no PMCMV-FGTS o risco de crédito do beneficiário é analisado.

O valor de avaliação dos empreendimentos vinculados ao PMCMV-FGTS é limitado pelo teto do FGTS para cada região, variando hoje entre R\$80.000,00 e R\$170.000,00, conforme a renda familiar e a localização do imóvel.⁷⁵ O valor financiado pela CEF ao mutuário pessoa física pode ser parcelado em até 30 anos, sendo que o valor de cada parcela não pode ultrapassar 30% da renda familiar. O pagamento de uma entrada a ser reduzido do

⁷² De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, no contexto da primeira etapa do PMCMV, anterior a aprovação da Lei 12.424/2011, o valor de aquisição da unidade habitacional era de no máximo R\$46.000,00 (informação verbal).

⁷³ A CEF determina especificações mínimas para a construção das tipologias 1 e 2 na esfera do PMCMV-FAR. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 28 dez. 2011.

⁷⁴ Para assinatura do contrato é necessária a comprovação da comercialização mínima de 30% das unidades ou de 20% de unidades financiadas pela CEF aos adquirentes finais ou de 15% mediante análise da velocidade de venda das unidades do empreendimento. Informação disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 28 dez. 2011.

⁷⁵ De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, até o lançamento do PMCMV 2 em julho de 2011, os valores eram de: R\$80.000,00 (para famílias com renda entre R\$465,00 e R\$3.900,00, em regiões com população superior ou igual a 100 mil habitantes que não se enquadravam em outras áreas); R\$100.000,00 (para famílias com renda entre R\$465,00 e R\$4.650,00, em municípios com população superior ou igual a 500 mil habitantes, na RIDE do Distrito Federal e entorno e nas capitais estaduais com seus respectivos municípios em situação de continuidade e desenvolvimento) e R\$130.000,00 (para famílias com renda entre R\$465,00 e R\$4.650,00, no Distrito Federal e nos municípios que integram as regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro) (informação verbal).

valor total financiado é opcional. Os juros nominais que incidem sobre as parcelas variam da seguinte maneira:

- Renda de até R\$2.325 ⇒ 5% a.a. + TR;
- Renda de R\$2.325,01 a R\$3.100,00 ⇒ 6% a.a. + TR;
- Renda de R\$3.100,01 a R\$5.000,00 ⇒ 8,1% a.a + TR.

Conforme estabelecido na Instrução Normativa nº13/2009 do Ministério das Cidades, o subsídio para financiamento de unidades habitacionais novas por pessoa física, atrelado ao FGTS, varia de forma inversamente proporcional à renda familiar e de acordo com a região do território nacional em que o imóvel a ser financiado se localiza. O valor máximo a ser subsidiado é de R\$23.000,00, para imóveis financiados nas regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e São Paulo e no Distrito Federal. No caso da RMBH, o valor máximo subsidiado é de R\$17.000,00.

O arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, aponta que o PMCMV agrupa alguns programas que já existiam e estabelece uma série de medidas que buscam ampliar significativamente o número de unidades habitacionais produzidas para famílias com renda de aproximadamente 0 a 10 salários mínimos (informação verbal). O PMCMV-FAR, por exemplo, é uma continuação do PAR, porém com algumas mudanças na forma de aquisição e na transferência das unidades habitacionais. No caso do PAR, as unidades eram arrendadas aos beneficiários, o que demandava comprovação de renda e de outras aquisições. No caso do PMCMV-FAR, logo após a conclusão do empreendimento, as Unidades Habitacionais são adquiridas do FAR pelo Governo Federal com recursos do OGU e, então, repassadas aos beneficiários. O PMCMV-FGTS, por sua vez, é uma continuidade do Programa Carta de Crédito, cujas condições de financiamento foram incrementadas (informação verbal). Cabe pontuar que o Programa Carta de Crédito abrange uma gama diversificada de possibilidades para a aquisição de imóveis residenciais, que inclui imóveis usados. Os programas concebidos na esfera do PMCMV, por sua vez, destinam-se apenas à aquisição de imóveis novos. Sob este aspecto, pode-se afirmar que o PMCMV, seja no domínio do PMCMV-FAR ou do PMCMV-FGTS, estimula a produção de novas unidades, o que contribui para o aquecimento e a dinamização do mercado imobiliário.

De acordo com a Instrução Normativa nº34 do Ministério das Cidades de 30 de junho de 2008, um ano antes do lançamento do PMCMV, o subsídio máximo concedido para pessoas físicas na aquisição de unidades habitacionais novas nas regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e São Paulo e no Distrito Federal com recursos do FGTS era de R\$14.000,00. Houve um aumento de aproximadamente 64% deste valor em 2009. Para a RMBH o valor

máximo do subsídio para a aquisição de unidades habitacionais novas era de R\$11.000,00 em 2008. Houve um aumento de aproximadamente 54% deste valor em 2009. As condições de financiamento de imóveis novos com recursos do FGTS foram favorecidas também pelo prolongamento do tempo de parcelamento da dívida, que passou de 20 para 30 anos. Estas medidas contribuíram para ampliação da demanda solvável, ao aumentar a capacidade de financiamento de famílias com renda de até R\$5.000,00. Vale lembrar que, de acordo com as informações relacionadas no QUADRO 1, as famílias com renda superior a R\$3.100,00 não tem direito ao subsídio.

Na concepção do PMCMV as famílias com renda inferior a R\$1.600,00 deveriam ser contempladas na esfera do PMCMV-FAR, entretanto não existem impedimentos claros à aquisição de imóveis através do PMCMV-FGTS por parte destas famílias. Para o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, na atual conjuntura político-econômica do país, os empreendimentos executados no âmbito do PMCMV-FGTS, mesmo aqueles adquiridos por famílias com renda inferior a R\$1.600,00, são mais interessantes para o mercado imobiliário, quando este encontra condições locais favoráveis à sua execução – preço e disponibilidade de terreno e demanda com capacidade de consumo (informação verbal), associado ao fato de que o comprometimento máximo da renda familiar mensal com as parcelas da dívida vinculada ao financiamento pode chegar a 30% no caso de imóveis adquiridos através do PMCMV-FGTS, enquanto no caso da aquisição de imóveis através do PMCMV-FAR, o valor comprometido não deve ultrapassar 10% da renda familiar mensal. Essa diferença favorece o estabelecimento de preços de venda mais altos para os imóveis financiados através do PMCMV-FGTS. Além disso, a produção de unidades habitacionais atrelada ao PMCMV-FGTS dispensa a parceria com os governos locais exigida no PMCMV-FAR, o que confere maior agilidade na execução dos empreendimentos e sujeita os compradores às práticas do mercado.

Alguns autores, como Arantes e Fix (2009) e Nakamo e Rolnik (2009), enfatizam o preço e a disponibilidade de terrenos urbanos como um entrave à execução de empreendimentos vinculados ao PMCMV-FAR, especialmente nos grandes centros, onde a especulação em torno da terra urbana é mais acirrada.

Nas diretrizes de diversos programas desenvolvidos pelo governo federal no âmbito do Ministério das Cidades, a produção de moradia voltada para as famílias com renda entre 0 e 03 salários mínimos é pensada como habitação de interesse social. Ao viabilizar a aquisição da moradia através do acesso ao crédito imobiliário, seja no domínio do PMCMV-FAR ou do PMCMV-FGTS, o PMCMV ratifica a inserção de parte desta camada da população na

chamada habitação de mercado. Tal iniciativa foi alvo de críticas que ressaltam a ruptura provocada pelo lançamento do PMCMV com a Política Nacional de Habitação (PNH) – que vinha sendo pautada por princípios de acesso à moradia como um direito social – em favor do desempenho econômico de construtoras e incorporadoras.

Para Arantes e Fix (2009), o PMCMV não contribui para a reforma urbana e para o cumprimento da função social da propriedade⁷⁶, já que a questão fundiária permanece intocada, a despeito dos instrumentos de política urbana arrolados no Estatuto das Cidades⁷⁷. Tal como proposto, o PMCMV “irá estimular o crescimento do preço da terra como um todo [...], favorecendo ainda mais a especulação imobiliária articulada à segregação espacial e à captura privada de investimentos públicos” (ARANTES e FIX, 2009, p. 7). Os autores assinalam que 97% do subsídio público serão destinados à oferta e produção direta por construtoras privadas e apenas 3% para entidades sem fins lucrativos, cooperativas e movimentos sociais para produção de habitação urbana e rural por autogestão.

Nakamo e Rolnik (2009) destacam que o “pacote habitacional”

[...] tem sido alicerçado sobre uma política de ampliação do acesso ao crédito associada a distintas formas de desoneração da indústria da construção, sem conexão com qualquer estratégia urbanística ou fundiária, confundindo política habitacional com política de geração de empregos na indústria da construção. (NAKAMO; ROLNIK, 2009, p.4)

Shimbo (2010, p.338) afirma que o PMCMV “potencializou aquele favorecimento do mercado na política habitacional, tornando mais tênue a distinção entre aquilo que historicamente se configurou como ‘habitação social’ e o que hoje se considera como ‘habitação de mercado’”. Cardoso e Aragão (2011) corroboram com esta afirmação e ressaltam que:

O programa buscou claramente impactar a economia, ampliando o volume de crédito e de subsídios para a aquisição e produção de moradias, definindo como meta o financiamento de um milhão de unidades habitacionais. [...] Neste sentido, a proposta de uma nova política habitacional, no início de 2009, surge como mecanismo de indução ao crescimento econômico, visto que a construção de moradias, além de gerar efeitos multiplicadores da economia, também gera um

⁷⁶ De acordo com o § 2º do artigo 182 da Constituição Federal de 1988 “A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenamento da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988).

⁷⁷ O Estatuto das Cidades, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (BRASIL, 2001), institucionaliza a Função Social da Propriedade – prevista na Constituição Federal de 1988 – e regulamenta uma série de instrumentos de planejamento e gestão territorial urbana.

volume expressivo de empregos de baixa qualificação, contribuindo assim para manter a renda e a capacidade de consumo da população. (CARDOSO; ARAGÃO, 2011)

Ferreira (2009) pondera que os questionamentos em torno do PMCMV revelam as limitações do programa e apontam a necessidade de reajustes, mas observa que o lançamento do programa fomentou as discussões sobre a questão habitacional no país e propiciou a ampliação dos investimentos em habitação. O autor aponta que:

[...] é possível constatar que o Programa “Minha Casa, Minha Vida” poderá representar, pelo inédito volume de recursos e pela meta audaciosa de construção de um milhão de moradias, mais um capítulo na história das políticas públicas habitacionais brasileiras. Sendo assim, veio à tona a discussão sobre a questão habitacional ao merecido lugar de destaque na agenda das políticas públicas sociais brasileiras, pela gravidade e complexidade do problema habitacional em nosso país. Frustrou muitas expectativas por sua timidez em relação a transformações estruturais na forma de combate do problema, por privilegiar, como no passado, o setor imobiliário privado como promotor de moradias, por suas limitações e contradições e pela ausência do controle social em todas as suas etapas. (FERREIRA, 2009, p.8)

Face à consistência das críticas apresentadas e dos limites inerentes à atuação do programa na faixa de renda entre 0 e 03 salários mínimos, é preciso reconhecer que a conjuntura político-econômica brasileira contribuiu para que o aporte de recursos, num momento em que a crise internacional batia às portas do país, fosse destinado para um programa que, em certa medida, beneficia as camadas de renda mais baixa da população. É inquestionável que este benefício apresenta sérias limitações e mantém parte significativa da população carente de moradia às margens de uma ação pública com a disponibilização de recursos em larga escala: aquela que mesmo diante de financiamentos e subsídios não tem condições de se inserir no mercado, muitas vezes porque além da moradia carece também do trabalho, garantidor da renda fixa e do FGTS.

Para esta parcela da população a produção de moradia através do PMCMV esbarra no “problema fundiário” descrito por Ribeiro (1997) e no desempenho institucional do poder público municipal, especialmente no que tange à regulação urbanística. Nas áreas centrais e no seu entorno imediato onde a terra urbana é mais rara, especialmente nas grandes cidades, o custo de aquisição de terrenos tende a ser mais alto, inviabilizando a execução de empreendimentos de interesse social pelo mercado privado. Esta situação poderia ser minimizada através da aplicação dos instrumentos de política urbana arrolados no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 – com objetivos de conter a retenção especulativa do solo urbano: Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo e

Desapropriação com pagamento em títulos, por exemplo. Todavia, o emprego destes instrumentos depende de regulamentação municipal através de legislação específica, o que não ocorre na maioria dos municípios brasileiros. Além disso, como será abordado no Capítulo 4, os preços máximos das unidades residenciais estabelecidos pelo PMCMV-FAR estão abaixo daqueles praticados pelo mercado da RMBH, mesmo em áreas mais distantes do núcleo central metropolitano.

Sendo assim, embora definida no texto constitucional como um direito social, a moradia, assim como o próprio espaço urbano, tem sido, na prática, concebida como mercadoria ora inacessível e ora acessível sob condições para a população de renda mais baixa. O PMCMV, carro chefe da atual política habitacional brasileira, ganha espaço e popularidade difundindo o “velho ideal” da casa própria. Para além de sua compreensão enquanto um direito social, a moradia é pensada como mercadoria, inclusive na esfera das políticas públicas habitacionais. Sob este aspecto, cabe afirmar que o PMCMV representa a privatização da habitação de interesse social e a ruptura com a Política Nacional de Habitação que vinha sendo construída a partir da estruturação do SNH.

A consolidação da moradia como mercadoria traz à tona as reflexões propostas por Lefebvre (2008) no início da década de 1970, no contexto das transformações do espaço urbano-industrial. O autor contrapõe o *habitar* e o *habitat* e afirma que:

Este último termo designa um “conceito”, ou melhor, um pseudoconceito caricatural. No final do século XIX, um pensamento (se é possível dizer) urbanístico, tão forte quanto inconscientemente *redutor*, pôs de lado e literalmente entre parênteses, o *habitar*. Ele concebeu o *habitat*, função simplificada, restringindo o “ser humano” a alguns atos elementares: comer, dormir reproduzir-se. [...] O “ser humano” (não dizemos “o homem”) só pode habitar como poeta. Se não lhe é dado, como oferenda e dom, uma possibilidade de habitar poeticamente ou de inventar uma poesia, ele a fabricará à sua maneira. (LEFEBVRE, 2008, p.78-79)

Os problemas da habitação constituídos ao longo do processo de industrialização e urbanização da sociedade brasileira e as transformações recentes da política habitacional no Brasil traduzem a primazia do *habitat* sobre o *habitar*, ou seja, da mercadoria moradia e do exercício da função de morar sobre o direito à moradia. Sob este aspecto, o acesso ao espaço urbano, ou seja, à cidade, permanece um privilégio.

4 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA MORADIA EM JUATUBA

Ao analisar a atuação recente do mercado imobiliário na RMBH, Mendonça e Lima (2008) partem do pressuposto de que o Estado exerce papel determinante na produção capitalista da moradia, ao estabelecer condições que garantam sua expansão, e adotam a composição do mercado capitalista da moradia proposta por Ribeiro (1997) – cooperativas estaduais de habitação, submercado normal e submercado monopolista.

De acordo com as autoras, durante a década de 1990, após a extinção do BNH em 1986, o capital incorporador se concentrou na capital mineira, estabelecendo as características que determinam o submercado monopolista, numa “nítida opção [...] pelos compradores que possuem recursos próprios, em face às limitações do Sistema Financeiro de Habitação” (MENDONÇA; LIMA, 2008, p. 31). Neste período, a evolução da estrutura socioespacial consolidou “a concentração das elites na chamada zona sul da capital e em sua expansão na direção sul e o contínuo espraiamento dos grupos médios pelos espaços pericentrais de Belo Horizonte, incluindo áreas localizadas no chamado Eixo Industrial da RMBH” (Idem, p.31). Nos anos 2000, o submercado monopolista manteve sua tendência, estendendo-se ao longo da zona sul de Belo Horizonte e no município de Nova Lima, áreas que já abrigavam grupos de renda mais alta. O submercado normal, apropriando-se das condições favoráveis à expansão da atividade imobiliária conferidas pelas transformações recentes da política habitacional brasileira e impulsionadas pela conjuntura política e econômica do país, se expandiu para os municípios ao norte e a oeste da RMBH, incorporando novos segmentos.

Mendonça e Lima (2008) observam ainda que as alterações na organização socioespacial da RMBH provocadas pela nova dinâmica imobiliária não representam ruptura, mas consolidam as tendências expressas desde a formação metropolitana, reproduzindo no nível macro a dinâmica centro-periferia.

As transformações recentes da política habitacional brasileira e a consequente ampliação de crédito imobiliário, apresentadas no capítulo anterior, contribuiram para a configuração de novas tendências na atuação do mercado imobiliário na RMBH, especialmente no que se refere à incorporação do “segmento econômico”. A partir do estudo de caso de Juatuba, o presente capítulo pretende compreender esse processo, discutindo novas formas de expansão da periferia metropolitana através da produção de moradia pelo mercado formal/legal voltada para famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos.

4.1 Metodologia da pesquisa de campo: primeiras perguntas e respostas

A pesquisa de campo foi estruturada através das atividades relacionadas abaixo, cujos recortes foram definidos e ajustados em decorrência de informações obtidas nas entrevistas e de situações encontradas ao longo do levantamento de campo, como será explicado em seguida.

- 1) Entrevistas com funcionários na Prefeitura Municipal de Juatuba (PMJ) em fevereiro e junho de 2011;⁷⁸
- 2) Entrevistas com representantes das construtoras A⁷⁹ e B⁸⁰, responsáveis pelo maior número de unidades habitacionais produzidas no município, de acordo com dados disponíveis no Controle de Alvará⁸¹ da Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente;⁸²
- 3) Localização e identificação em campo dos empreendimentos produzidos entre 2008 e 2011, cujas unidades residenciais foram financiadas com recursos do FGTS por famílias que se inserem no “segmento econômico” – atrelados ao PMCMV desde 2009;
- 4) Entrevista realizada com o proprietário de uma imobiliária local, responsável pela venda de imóveis exclusivamente financiados através do PMCMV-FGTS;⁸³
- 5) Aplicação de questionário para 46 moradores de 11 conjuntos residenciais produzidos pela CONSTRUTORA A e localizados no bairro Canaan, onde se concentra a maior parte dos empreendimentos identificados e mapeados;⁸⁴
- 6) Conversa com o arquiteto da Gerência de Filial de Desenvolvimento Urbano e Rural (GIDUR-BH) da CEF – Hamilton Moreira Ferreira – em dezembro de 2011;⁸⁵
- 7) Leitura da legislação urbanística municipal.

⁷⁸ PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA. **Entrevistas sobre o município**. Juatuba, 2011. As perguntas que serviram de base para as entrevistas estão relacionadas no APÊNDICE C.

⁷⁹ CONSTRUTORA A. **Entrevista Supervisora de Vendas**. Juatuba, 2011.

⁸⁰ CONSTRUTORA B. **Entrevista Proprietário**. Belo Horizonte, 2011.

⁸¹ Os dados disponíveis no Controle de Alvarás da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, referentes aos empreendimentos identificados e mapeados nesta pesquisa, encontram-se relacionados no APÊNDICE B.

⁸² As perguntas que serviram de base para as entrevistas estão relacionadas no APÊNDICE D.

⁸³ As perguntas que serviram de base para a entrevista estão relacionadas no APÊNDICE E.

⁸⁴ O questionário (APÊNDICE F) aplicado na entrevista com os moradores foi adaptado do questionário elaborado pelo Observatório das Metrópoles/IPPUR-UFRJ para pesquisa desenvolvida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, de modo a permitir futuras comparações.

⁸⁵ FERREIRA, Hamilton Moreira. **Conversa sobre o PMCMV**. Belo Horizonte, 2011.

O ponto de partida das atividades de pesquisa de campo foi a realização de entrevistas com representantes de 05 setores da Prefeitura Municipal de Juatuba (PMJ) – secretarias municipais de Infraestrutura e Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico, Educação e Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, além do Setor de Tributos. O objetivo destas entrevistas era conhecer um pouco mais sobre Juatuba através das observações de profissionais vinculados à gestão do município. Algumas informações e considerações por eles apontadas serão apresentadas ao longo deste capítulo.

A primeira entrevista com os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente aconteceu em fevereiro de 2011, na fase inicial da pesquisa, e foi decisiva para a definição do recorte temporal do objeto de estudo. Na ocasião, os técnicos entrevistados chamaram a atenção para a produção imobiliária recente no município e ressaltaram que houve um aumento significativo do número de solicitações de aprovação de projetos residenciais para fins de comercialização a partir de 2008 (informação verbal). Não foi possível averiguar tal informação, pois os dados sistematizados e disponibilizados pela secretaria em seu Controle de Alvarás correspondem apenas aos projetos aprovados entre dezembro de 2007 e junho de 2011. A ausência de dados anteriores a dezembro de 2007 impossibilita a análise de quão significativo teria sido este aumento, mas não compromete a veracidade da informação, uma vez que os 03 técnicos entrevistados respondem pelo setor de aprovação de projetos da PMJ desde janeiro de 1994.

No contexto deste trabalho, são apresentados os empreendimentos residenciais produzidos para fins de comercialização entre 2008 e 2011 no município de Juatuba, cujas unidades são financiadas com recursos do FGTS – atrelados ao PMCMV desde julho de 2009 – por famílias que se inserem no chamado “segmento econômico”. O recorte temporal corresponde ao período cujos dados referentes à expedição de alvarás de construção para este fim encontram-se sistematizados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente e coincide ainda com o coroamento do processo de ampliação de crédito para financiamento habitacional que se consolida com o lançamento e a regulamentação do PMCMV no primeiro semestre de 2009.

Durante o mês de junho de 2011, os empreendimentos relacionados no Controle de Alvarás foram identificados e mapeados. É preciso salientar que os dados ora apresentados correspondem àqueles encontrados em levantamentos realizados em junho de 2011. Tendo em vista que a dinâmica imobiliária de Juatuba não foi congelada desde então, é certo que estes dados são passíveis de atualizações. A presença de placas ou faixas que anunciavam a venda

de imóveis financiados através do PMCMV facilitou a identificação de alguns empreendimentos (FIG. 10 e 11).



FIGURA 10 – Faixa anunciando a venda de imóveis para famílias com renda a partir de R\$1.200,00 em Juatuba e no município vizinho, Mateus Leme

Fonte: Arquivo da autora, fev/2011.



FIGURA 11 – Faixa anunciando a venda de imóveis com financiamento do PMCMV

Fonte: Arquivo da autora, fev/2011.

Ao longo do levantamento de campo foi constatado que 13 construtoras vêm atuando na produção de moradia voltada para o “segmento econômico” em Juatuba. O nome destas construtoras foi substituído por letras neste trabalho. A partir da análise dos dados disponíveis no Controle de Alvarás e dos empreendimentos identificados no levantamento de campo, foi possível perceber que duas construtoras – denominadas A e B – são responsáveis por 70% das unidades residenciais produzidas. A supervisora de vendas da CONSTRUTORA A e um dos proprietários da CONSTRUTORA B foram entrevistados em julho de 2011. No mesmo período, foi entrevistado também o proprietário de uma imobiliária local, responsável pela venda de imóveis exclusivamente financiados através do PMCMV-FGTS. A descrição das construtoras e os resultados das entrevistas serão abordados ao longo da próxima seção.

Em julho de 2011 foram aplicados 07 questionários em um dos conjuntos residenciais produzidos pela CONSTRUTORA A, denominado “Residencial Juatuba” e composto por 16 unidades residenciais. Apenas 07 dos 16 moradores se dispuseram a responder as perguntas. A aplicação dos questionários foi ampliada em agosto/2011 com o apoio de bolsistas do Lab-Urb, contemplando outros 10 conjuntos residenciais produzidos pela CONSTRUTORA A. O número total de moradores que se recusaram a participar da pesquisa foi relativamente alto. Apenas 46 dos 88 moradores concordaram em responder as perguntas, sendo que alguns deles não responderam todas as questões. As informações obtidas são insuficientes para uma análise quantitativa apurada, entretanto explicitam o surgimento de algumas situações interessantes no contexto da produção de moradia voltada para o “segmento econômico” em Juatuba.

No que tange à aplicação dos questionários duas observações se fazem importantes. A primeira refere-se à escolha dos entrevistados. Os questionários foram aplicados em conjuntos residenciais produzidos pela CONSTRUTORA A porque todos os empreendimentos produzidos por esta construtora estão concluídos e suas unidades residenciais 100% vendidas. O mesmo não ocorre com as demais construtoras. Os 11 conjuntos residenciais nos quais os questionários foram aplicados situam-se nas ruas Benjamim Franklin, Thomas Edson e Marconi (paralelas entre si), na porção à direita da rodovia MG-050 do bairro Canaan – sentido Juatuba-Mateus Leme. A maioria dos empreendimentos identificados e mapeados nesta pesquisa está concentrada no bairro Canaan. O bairro é dividido pela MG-050, a porção à direita da rodovia abriga 13 dos 16 empreendimentos da CONSTRUTORA A ali situados.

A segunda observação refere-se ao nível de detalhamento das informações obtidas nos 07 questionários aplicados no “Residencial Juatuba”. A princípio, os 07 questionários funcionariam como um pré-teste. Todavia, durante sua aplicação, algumas questões foram mais detalhadas e melhor explicadas, especialmente aquelas referentes às formas de pagamento do imóvel. Além disso, em conversa com a autora deste trabalho, os moradores descreveram diversas situações vividas por eles ao longo do processo de mudança e adaptação à nova moradia. Algumas particularidades destas situações serão abordadas na seção 2.4.3.

4.2 A produção imobiliária recente em Juatuba

Ao longo do levantamento de campo, foram identificados 40 empreendimentos construídos por 13 construtoras diferentes, totalizando 510 unidades residenciais (QUADRO 2). São 37 conjuntos residenciais compostos por unidades de 02 quartos, 02 conjuntos por unidades de 03 quartos, 01 conjunto por unidades de 02 e 03 quartos. O preço das unidades de 02 quartos varia entre R\$52.050,00 e R\$95.000,00, enquanto o preço das unidades de 03 quartos varia entre R\$105.000,00 e R\$140.000,00.

De acordo com os dados do Controle de Alvarás: apenas 01 empreendimento, produzido pela CONSTRUTORA A, foi aprovado no final de dezembro de 2007; 14 empreendimentos, todos produzidos pela CONSTRUTORA A, foram aprovados em 2008; 02 empreendimentos, 01 produzidos pela CONSTRUTORA A e outro pela CONSTRUTORA B, foram aprovados em 2009; os demais empreendimentos identificados nesta pesquisa, produzidos pelas 13 construtoras relacionadas no QUADRO 2, foram aprovados em 2010; 01 empreendimento a ser construído pela CONSTRUTORA A foi aprovado em fevereiro de 2011, mas não foi identificado no levantamento de campo.

QUADRO 2

Síntese dos empreendimentos identificados e mapeados – Dezembro/2007 a Junho/2011

Construtora	Bairro	Número de Empreendimentos	Número de Unidades	Área da unidade (m ²)	Preço médio da unidade
	Canaan	16	152	45 (2Q)	
A	Cidade Nova III	01	04	45 (2Q)	R\$67.000,00
	Cidade Satélite	01	48	45 (2Q)	
B	Cidade Satélite	01	156	40 (2Q)	R\$75.000,00
C	Cidade Satélite	01	04	70 (2Q)	R\$85.000,00
D	Cidade Satélite	02	08	48 (2Q)	R\$95.000,00
E	Canaan	06	36	48 (2Q)	R\$89.000,00
F	Cidade Nova IV	02	58	51 (2Q)	Não informado
G	Cidade Satélite	01	04	- (2Q)	Não informado
H	Cidade Satélite	02	08	- (2Q)	Não informado
I	Cidade Satélite	02	07	55 (2Q)	R\$95.000,00
J	Santo Antônio (Francelinos)	01	02	75 (3Q)	R\$140.000,00
K	Santo Antônio (Francelinos)	01	03	58 (3Q)	R\$105.000,00
L	Samambaia (Francelinos)	02	08	50 (2Q)	R\$70.000,00
M	Granjas Alvorada	01	12	75 (3Q) 61 (2Q)	Não informado
TOTAL	-	40	510	-	-

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados disponíveis no Controle de Alvará da PMJ e do levantamento de campo. As informações relativas aos empreendimentos foram obtidas em entrevista ou por telefone.

As 13 construtoras identificadas trabalham com tipologias de 01 pavimento – casas individuais ou casas geminadas – acompanhando o perfil de ocupação do município. Somente em 2010 a CONSTRUTORA A começou a produzir empreendimentos de 02 pavimentos compostos por apartamentos.

A CONSTRUTORA A atua em Juatuba desde o final de 2007 e possui uma Central de Vendas no município. Fundada em 1979, sua sede fica em Contagem/MG. De acordo com seu material de divulgação, a empresa incorpora e comercializa imóveis residenciais de “segmento econômico” e é parceira e correspondente⁸⁶ da CEF há aproximadamente de 27 anos. A CONSTRUTORA A atua há alguns anos em Belo Horizonte e em outros 07 municípios da RMBH, além de 02 municípios no Estado de São Paulo. Em junho de 2011, estavam divulgados no site da empresa 05 empreendimentos em Sarzedo; 06

⁸⁶ De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, os Correspondentes Bancários são empresas contratadas pela CEF para prestar serviços relativos à concessão de financiamento habitacional. Elas fazem parte das atividades que não envolvem sistemas da CEF e o sigilo bancário. Sua atuação pode eliminar a necessidade do cliente comparecer na agência da CEF para contratação das operações. Os correspondentes atuam nos seguintes produtos: Carta de crédito FGTS e SBPE (aquisição de imóvel residencial urbano concluído, novo ou usado e imóvel na planta associativo, inclusive na modalidade pró-cotista); Financiamento aos adquirentes pessoas físicas na alocação de recursos – FGTS/SBPE; Financiamento a construção, aquisição de terreno e construção individual. A remuneração é de 0,6 a 0,8% sobre o valor do financiamento (informação verbal).

empreendimentos em Ribeirão das Neves e Pedro Leopoldo; 07 empreendimentos em Betim e Mateus Leme; 10 empreendimentos em Contagem e 12 empreendimentos em Juatuba. Vale ressaltar que 02 destes municípios localizam-se no vetor norte da RMBH – Ribeirão das Neves e Pedro Leopoldo –, enquanto os demais integram o Eixo Industrial da RMBH.

As informações obtidas pela internet não são suficientes para afirmar que o município de Juatuba é aquele que vem recebendo o maior número de empreendimentos, entretanto, tal observação foi confirmada pela supervisora da Central de Vendas da CONSTRUTORA A entrevistada. Segundo ela, além dos 12 empreendimentos divulgados, outros 06 conjuntos residenciais haviam sido construídos em Juatuba. Na ocasião, todos os imóveis já estavam vendidos, mas 02 empreendimentos novos deveriam ser lançados em pouco tempo (informação verbal). No QUADRO 3 estão relacionados todos os empreendimentos produzidos pela CONSTRUTORA A em Juatuba até junho de 2011.⁸⁷

QUADRO 3

Empreendimentos produzidos pela CONSTRUTORA A em Juatuba

Ano de Lançamento	Nome do Empreendimento	Bairro	Unidades Residenciais/Bloco	Blocos	Pavtos.	Área (m ²)	Preço da unidade
2008	Cerejeira	Canaan	04	02	01	45	R\$64.536,00
	Gameleira	Canaan	04	02	01	45	R\$53.736,00
	Salgueiro	Canaan	04	02	01	45	R\$65.764,00
	Aroeiras	Canaan	04	02	01	45	R\$72.182,00
	Limeira	Canaan	04	02	01	45	R\$58.832,00
	Jacarandá	Canaan	04	01	01	45	R\$58.857,00
	Pinheiros	Canaan	04	01	01	45	R\$52.050,00
	Paineiras	Canaan	04	02	01	45	R\$52.58400
2009	Girassóis	Canaan	04	01	01	45	R\$69.583,00
	Amendoeira	Canaan	04	02	01	45	R\$63.854,00
	Cipreste	Canaan	04	02	01	45	R\$71.696,00
	Hortências	Canaan	04	01	01	45	R\$69.522,00
	Jambreiro	Canaan	04	02	01	45	R\$59.735,00
	Buritis	Canaan	04	02	01	45	R\$65.035,00
	Palmeiras	Cidade Nova III	04	01	01	45	R\$62.592,00
2010	Juatuba	Canaan	08	02	02	45	R\$78.770,00
	Trinidad	Canaan	08	02	02	45	R\$69.639,00
			12	02			
	Satélite	Cidade Satélite	12	04	02	45	R\$69.639,00

Fonte: Dados trabalhados pela autora a partir de informações obtidas em entrevista com a supervisora de vendas da CONSTRUTORA A e em levantamento de campo.

⁸⁷ As informações referentes aos empreendimentos da CONSTRUTORA A encontram-se no APÊNDICE G.

Observa-se que a CONSTRUTORA A é responsável pela produção de 204 unidades residenciais distribuídas em 18 empreendimentos, sendo: 56 unidades em 2008; 44 unidades em 2009 e 104 unidades em 2010. Nota-se que durante os anos de 2008 e 2009 foram construídos apenas conjuntos residenciais de 01 pavimento compostos por 04 ou 08 unidades residenciais cada (FIG. 12 e 13).



FIGURA 12 – Residencial Cipreste, localizado na rua Thomas Edson/55, bairro Canaan

Nota: Conjunto residencial de 08 unidades divididas em 02 blocos.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 13 – Interior do Residencial Cipreste

Nota: Acima da porta, a plaquinha indica o número das “casas”. Em primeiro plano está a “Casa 01” e na sequência as casas 02, 03 e 04.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.

No ano de 2010 foi produzido um número maior de unidades do que aquele referente à soma dos anos anteriores. O aumento da produção ocorre no ano seguinte ao lançamento do PMCMV e coincide com a execução dos empreendimentos que constituem o que a empresa denomina “produto ideal”. De acordo com a supervisora de vendas entrevistada, o “produto ideal” (FIG. 14, 15, 16 e 17) foi desenvolvido pela CONSTRUTORA A a partir do conceito de “industrialização da construção” e traduz-se em edificações de 02 pavimentos em forma de “H”, constituídas por blocos de unidades residenciais de 45m² e concebidas conforme um protótipo composto por 02 quartos, 01 banheiro, 01 sala e 01 cozinha conjugada. Segundo ela, o número de unidades residenciais e de blocos varia em função do terreno (informação verbal).



FIGURA 14 – Residencial Satélite

Nota: Conjunto residencial composto por 48 unidades residenciais distribuídas em 04 blocos.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 15 – Residencial Satélite

Nota: Bloco composto por 12 unidades residenciais.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 16 – Residencial Satélite

Nota: “Solução alternativa” adotada para proteger a vaga de garagem.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 17 – Residencial Satélite

Nota: Ligação entre dois blocos feita a partir da circulação vertical.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.

Merece atenção a diferença de preço dos imóveis. São constatadas as seguintes variações entre os preços de imóveis que seguem o mesmo padrão construtivo: R\$20.132,00 em 2008; R\$11.961,00 em 2009 e R\$9.131,00 em 2010. De acordo com os dados relacionados no QUADRO 3 não é possível estabelecer a razão para tal variação, que não é determinada por fatores como localização, características físicas do imóvel ou ano de construção. Vale ressaltar que as plantas dos imóveis variam segundo a tipologia do empreendimento, 01 ou 02 pavimentos, mas não há variação com relação à área construída ou ao padrão de acabamento (FIG. 18, 19 e 20).



FIGURA 18 – Planta do Residencial Jambreiro

Nota: Conjunto construído em 2009 na rua Marconi, bairro Cnaan. Composto por 08 unidades residenciais divididas em dois blocos, vendidas por R\$59.735,00.

Fonte: Site da CONSTRUTORA A.



FIGURA 19 – Planta do Residencial Amendoeira

Nota: Conjunto construído em 2009 na rua Thomas Edson, bairro Cnaan. Composto por 08 unidades residenciais divididas em dois blocos, vendidas por R\$ R\$63.854,00.

Fonte: Site da CONSTRUTORA A.



FIGURA 20 – Planta do Residencial Juatuba

Nota: Conjunto construído em 2010 na rua Benjamim Franklin, bairro Cnaan. Composto por 16 unidades residenciais divididas em dois blocos, vendidas por R\$78.770,00.

Fonte: Site da CONSTRUTORA A.

Questionada sobre a variação de preço dos imóveis, a supervisora de vendas da CONSTRUTORA A afirmou que a valorização de um imóvel é promovida pela maneira como os imóveis construídos e vendidos anteriormente são percebidos pelos compradores, lógica que remete a uma espécie de “reação em cadeia” (informação verbal). Todavia, é preciso salientar que tal justificativa não é satisfatória, tendo em vista que a variação de preços não se sustenta de maneira uniforme ao longo do tempo. Explica-se: existem imóveis vendidos em 2008, cujo preço é mais alto do que o de imóveis vendidos em 2010.

Caberia levantar a hipótese de que os custos de execução do “produto ideal” seriam menores, o que possibilitaria a redução do preço de venda do imóvel. Neste sentido, a produção de um número maior de unidades residenciais por empreendimento contribuiria para tal situação já que existe uma diferença entre o preço dos imóveis que pertencem aos empreendimentos compostos por 40 e 48 unidades residenciais – Residencial Trinidad e

Residencial Satélite, respectivamente – e o preço daqueles que pertencem ao empreendimento composto por 16 unidades residenciais – Residencial Juatuba. O preço dos imóveis no Residencial Juatuba é de R\$78.770,00, enquanto no Residencial Trinidad e no Residencial Satélite é de R\$69.639,00 (QUADRO 2). Não foi possível averiguar esta hipótese. Para tanto, seria preciso obter informações acerca do custo de produção de cada empreendimento, levando em conta, inclusive, o custo de aquisição do terreno. Estas informações não foram fornecidas pelas empresas entrevistadas. Apesar da variação, a CONSTRUTORA A apresenta os menores preços no mercado imobiliário de Juatuba, como pode ser observado no QUADRO 2, sendo que o preço médio da unidade residencial é de aproximadamente R\$67.000,00 (cerca de R\$1489,00/m²).

É interessante observar que, segundo informações do Setor de Tributos da PMJ, o valor do m² de terreno para comercialização no bairro Canaan – onde se localizam o Residencial Juatuba e o Residencial Trinidad – varia entre R\$50,00/m² e R\$60,00/m², enquanto no bairro Cidade Satélite o valor do m² de terreno para comercialização varia entre R\$20,00 e R\$33,00 (informação verbal)⁸⁸.

A CONSTRUTORA B, responsável pelo segundo maior número de unidades produzidas em Juatuba, começou a atuar no município em 2009. Fundada em 1989, sua sede fica em Belo Horizonte/MG. De acordo com um de seus proprietários, entrevistado em julho de 2011, a CONSTRUTORA B começou a trabalhar para o público com renda entre 0 e 10 salários mínimos há pouco mais de um ano, sendo que o interesse por este “novo nicho de mercado” foi estimulado pelo PMCMV (informação verbal). Segundo ele, a procura por municípios da RMBH aconteceu em função da disponibilidade e do preço dos terrenos. As 156 unidades residenciais produzidas no bairro Cidade Satélite em Juatuba foram as primeiras produzidas pela CONSTRUTORA B, mas já existem projetos sendo desenvolvidos em outros municípios – Contagem, Betim e Matozinhos na RMBH; Pará de Minas no Colar Metropolitano da RMBH e Divinópolis no centro-oeste mineiro (informação verbal).

Em Juatuba, a CONSTRUTORA B optou pela construção de casas geminadas (FIG. 21, 22, 23 e 24). Em junho de 2011, algumas casas já estavam concluídas e vendidas, mas muitas ainda se encontravam em construção. O proprietário da empresa informou que os projetos arquitetônicos são terceirizados já que a construtora não possui um setor de arquitetura (informação verbal). No caso dos empreendimentos financiados através do PMCMV, as casas construídas seguem um mesmo protótipo, cujos projetos para aprovação

⁸⁸ Segundo o funcionário entrevistado, estes valores correspondem ao preço de venda (informação verbal).

costumam ser desenvolvidos por escritórios locais. De acordo com o entrevistado, o preço dos imóveis da CONSTRUTORA B é de aproximadamente R\$75.000,00 (cerca de R\$1.875,00/m²) (informação verbal).



FIGURA 21 – Conjunto de casas geminadas construídas pela CONSTRUTORA B

Nota: 156 unidades residenciais produzidas no bairro Cidade Satélite.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 22 – Casa geminada construída pela CONSTRUTORA B

Nota: Divisão externa das unidades residenciais feita na área de serviço.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 23 – Casa geminada construída pela CONSTRUTORA B – Tipologia 01

Nota: Unidades residenciais com entradas independentes.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 24 – Casa geminada construída pela CONSTRUTORA B – Tipologia 02

Nota: Conjunto de casas geminadas com entrada comum.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.

Os representantes das construtoras A e B afirmaram que os empreendimentos residenciais produzidos em Juatuba foram executados com recursos próprios e as unidades residenciais financiadas posteriormente através do PMCMV-FGTS (informação verbal). A supervisora de vendas da CONSTRUTORA A explicou que existe um setor na empresa responsável por fazer a intermediação entre o comprador e a CEF para viabilizar o financiamento, ressaltando que o público alvo da empresa apresenta renda familiar de

aproximadamente R\$1.300,00 (inserido na faixa entre 0 e 3 salários mínimos) (informação verbal). O proprietário da CONSTRUTORA B, por sua vez, disse que a empresa não possui um setor de vendas e que a comercialização dos imóveis é feita através de parceria com uma imobiliária local (informação verbal).

As demais construtoras relacionadas no QUADRO 3 são responsáveis por pouco mais de $\frac{1}{4}$ dos empreendimentos produzidos em Juatuba, cujas unidades residenciais são financiadas através do PMCMV-FGTS. Embora o número de empreendimentos produzidos por cada uma delas não seja tão expressivo, uma particularidade merece atenção. Os imóveis produzidos pelas construtoras E e K⁸⁹ seguem um protótipo extremamente parecido com aquele desenvolvido pela CONSTRUTORA A e executado entre 2008 e 2009 (FIG. 25 e 26). À primeira vista é possível pensar que os empreendimentos foram construídos pela mesma empresa.



FIGURA 25 – Conjunto residencial CONSTRUTORA C, no bairro Canaan

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 26 – Conjunto residencial CONSTRUTORA K, no bairro Samambaia

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.

Após a identificação dos empreendimentos cujas unidades residenciais são financiadas através do PMCMV-FGTS, foi realizada uma entrevista com o proprietário de uma imobiliária local, que por sua vez é correspondente da CEF. O entrevistado é dono também de uma imobiliária em Belo Horizonte e nela atua como corretor de imóveis há alguns anos. Há cerca de um ano abriu uma imobiliária em Juatuba, onde trabalha

⁸⁹ O preço dos imóveis da CONSTRUTORA E, todos localizados no Bairro Canaan, variam entre R\$85.000,00 (\pm R\$1.771,00/m²) e R\$98.000,00 (\pm R\$2.042,00/m²). De acordo com o proprietário da empresa, as unidades residenciais mais caras são aquelas do tipo casa geminada, que possuem entrada independente. O preço dos imóveis da CONSTRUTORA K, localizados numa mesma rua do Bairro Samambaia na região conhecida como Francelinos, é R\$70.000,00 (\pm R\$1.400,00/m²).

exclusivamente com a venda de imóveis financiados através do PMCMV produzidos nos municípios de Juatuba e Esmeraldas. Segundo ele, a imobiliária comercializa imóveis produzidos pelas construtoras relacionadas no QUADRO 2, com exceção da CONSTRUTORA A. O preço dos imóveis ofertados varia entre R\$70.000,00 e R\$140.000,00. De acordo com o entrevistado, os valores são definidos em função da capacidade de compra do mercado consumidor e não são influenciados por fatores como localização, características arquitetônicas do imóvel ou valor do m² do terreno adquirido para a execução do empreendimento. O entrevistado enfatizou que existe uma concentração de empreendimentos no bairro Canaan, influenciada, provavelmente, pelas boas condições de infraestrutura e serviços (informação verbal).

Os preços dos imóveis encontrados em Juatuba atestam a hipótese de que os empreendimentos vinculados ao PMCMV-FGTS são mais lucrativos para o mercado imobiliário do que aqueles atrelados ao PMCMV-FAR. Não é possível atribuir valores exatos à margem de lucro dos empreendimentos identificados em Juatuba, pois o custo de produção não foi informado pelas construtoras. Observa-se, no entanto, a diferença do preço final dos imóveis em relação àquele estabelecido e regulamentado na esfera do PMCMV-FAR. Atualmente, no domínio do PMCMV-FAR, o preço final dos imóveis produzidos na RMBH é de no máximo R\$56.000,00 para casa térrea e R\$57.000,00 para apartamento. Até julho de 2011 o preço final dos imóveis produzidos na RMBH para financiamento pelo PMCMV-FAR era de no máximo R\$46.000,00. O preço dos imóveis produzidos pela CONSTRUTORA A (QUADRO 2) e vendidos em Juatuba até junho de 2011 apresentou uma variação, para mais, entre R\$6.050,00 e R\$32.770,00 em relação ao preço máximo dos imóveis estabelecido para o período no âmbito do PMCMV-FAR. Vale destacar que enquanto os empreendimentos atrelados ao PMCMV-FAR destinam-se apenas a famílias com renda inferior a R\$1.600,00, aqueles vinculados ao PMCMV-FGTS podem ser vendidos a qualquer família com renda inferior a R\$5.000,00, inclusive famílias com renda inferior a 03 salários mínimos, o que significa que as famílias de menor renda acabam se submetendo aos ditames do capital imobiliário.

Observa-se na FIG. 27 a distribuição dos empreendimentos identificados no município de Juatuba. Nota-se, a concentração de empreendimentos nos bairros Canaan e Cidade Satélite, sendo 22 no primeiro e 08 no segundo.



FIGURA 27 – Empreendimentos voltados para o “segmento econômico” em Juatuba

Autora: Ana Carolina Maria Soraggi, 2012

Fonte da informação apresentada: Trabalho de campo (jun/2011 e jan/2012).

É interessante destacar que os 02 empreendimentos identificados no bairro Santo Antônio são aqueles cujas unidades residenciais apresentam os preços mais altos (QUADRO 2). Possivelmente, o preço dos imóveis ali é influenciado pela proximidade de Betim, dada a facilidade de acesso à rodovia BR-262. As características das unidades residenciais, compostas por 03 quartos e área ente 58m² e 75m², também podem favorecer a elevação do preço dos imóveis. O que chama a atenção é o fato de que o bairro Santo Antônio integra a região conhecida como “Francelinos”, toda ela definida como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) pelo Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 94/2008. Vale pontuar que o plano não determina parâmetros ou diretrizes específicos para ZEIS.

De acordo com os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, na região conhecida como “Francelinos” (FIG. 28 e 29) não há sistema de esgotamento sanitário e existem sérios problemas na drenagem pluvial. A ocupação da região é bastante dispersa, caracterizando-se pela presença de sítios e chácaras e, em algumas porções, habitações precárias (informação verbal).



FIGURA 28 – Bairro Samambaia – Entrada do bairro Samambaia, na região de “Francelinos”

Nota: No centro da via a faixa anuncia a venda de imóveis financiados pelo PMCMV.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 29 – Bairro Santo Antônio – Avenida principal do bairro Santo Antônio, na região de “Francelinos”

Nota: No centro da imagem, as torres de energia da Usina de Igarapé.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.

Os bairros Canaan e Cidade Satélite, assim como os demais bairros relacionados no QUADRO 1 – Cidade Nova III, Cidade Nova IV e Granjas Alvorada – foram definidos como Zona Residencial (ZR) pelo Plano Diretor Municipal. Não são definidos parâmetros ou diretrizes específicos para este zoneamento também. Segundo os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, o bairro Canaan é um dos poucos no município com infraestrutura básica completa – vias pavimentadas, iluminação pública, sistemas de

abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial (informação verbal). Cabe ressaltar que a existência de infraestrutura básica no bairro Canaan não garante necessariamente condições adequadas ao adensamento do bairro. A precariedade da infraestrutura foi apontada pelos técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente como um problema comum aos demais bairros relacionados nos QUADRO 2 e identificados na FIG. 27, inclusive o bairro Cidade Satélite (informação verbal).

O bairro Cidade Satélite (FIG. 30 e 31) localiza-se a 5 minutos da área central de Juatuba, da qual é separado pelo Ribeirão Serra Azul. Apesar da grande quantidade de unidades residenciais ali construídas nos últimos 04 anos – 227 no total, a infraestrutura do bairro é deficiente. De acordo com os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, boa parte das vias não é pavimentada, o sistema de drenagem pluvial é deficiente e a rede de esgotamento sanitário foi instalada apenas parcialmente (informação verbal). A proximidade do bairro com os cursos d'água que atravessam o município – rio Paraopeba e ribeirões Serra Azul, Nova Esperança e Mateus Leme – torna a precariedade da infraestrutura uma questão ainda mais grave, uma vez que parte deles compõe o sistema de abastecimento de água da RMBH. A inadequação dos sistemas de drenagem e esgotamento sanitário pode contribuir para a contaminação dos cursos d'água ora mencionados. Apesar de tal consideração, pode-se supor que esta situação não acarreta riscos graves ao Sistema Serra Azul (COPASA), uma vez que a sede de Juatuba está a jusante do sistema de abastecimento.



FIGURA 30 – Bairro Cidade Satélite – Via sem pavimentação nos fundos do “Residencial Cidade Satélite”, empreendimento da CONSTRUTORA A
Fonte: Arquivo da autora, fev/2011.



FIGURA 31 – Bairro Cidade Satélite – Via sem pavimentação onde está sendo executado empreendimento da CONSTRUTORA B
Fonte: Arquivo da autora, fev/2011.

O bairro Canaan (FIG. 32 a 39) também se localiza nas proximidades da área central de Juatuba, da qual é separado pela rodovia BR-262. O bairro é dividido em duas partes pela

rodovia MG-050. A presença das rodovias compromete a circulação, e a divisão promovida pela MG-050 acaba criando duas áreas distintas. A porção à direita, sentido Juatuba-Mateus Leme, articula-se com a porção à esquerda e com a área central da cidade através de túneis – para veículos e pedestres – localizados em determinados pontos do sistema viário e de uma passarela sobre a BR-262. Apenas um túnel, localizado na rua Thomas Edson, possibilita a articulação entre as duas porções do bairro. Não há articulação direta entre a porção à esquerda da MG-050, sentido Juatuba-Mateus Leme, e a área central. A porção à direita da MG-050 é limitada em sua parte mais baixa pela linha férrea que atravessa o município e a porção à esquerda da MG-050 pelo ribeirão Serra Azul e pelo Sistema Serra Azul (COPASA).



FIGURA 32 – Bairro Canaan
Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 33 – Bairro Canaan
Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 34 – Bairro Canaan – Articulação viária com a área central da cidade sob a BR-262: Avenida José Monteiro
Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 35 – Bairro Canaan – Articulação viária com a área central da cidade sob a BR-262: Rua Rio de Janeiro
Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 36 – Bairro Canaan – Circulação de pedestre sob a MG-050

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 37 – Bairro Canaan – Circulação de veículos e pedestres sob a MG-050: Rua Thomas Edson

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 38 – Bairro Canaan – Linha férrea sob a BR-262

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.



FIGURA 39 – Bairro Canaan – Travessia de pedestre sobre a BR-262

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011.

Observa-se na FIG. 40 o Bairro Canaan. Destaca-se a identificação dos principais equipamentos ali localizados e dos empreendimentos produzidos pelas construtoras A e E lançados em 2008, 2009 e 2010.⁹⁰ O maior número de empreendimentos está concentrado na porção à direita da MG-050. Das 204 unidades residenciais produzidas pela CONSTRUTORA A, 152 localizam-se no bairro Canaan, sendo que este abriga o total de 188 de unidades residenciais financiadas com recursos do FGTS – atrelados ao PMCMV a partir de julho de 2009.

⁹⁰ As informações referentes ao lançamento dos empreendimentos foram obtidas junto aos representantes das construtoras em entrevista ou por telefone.

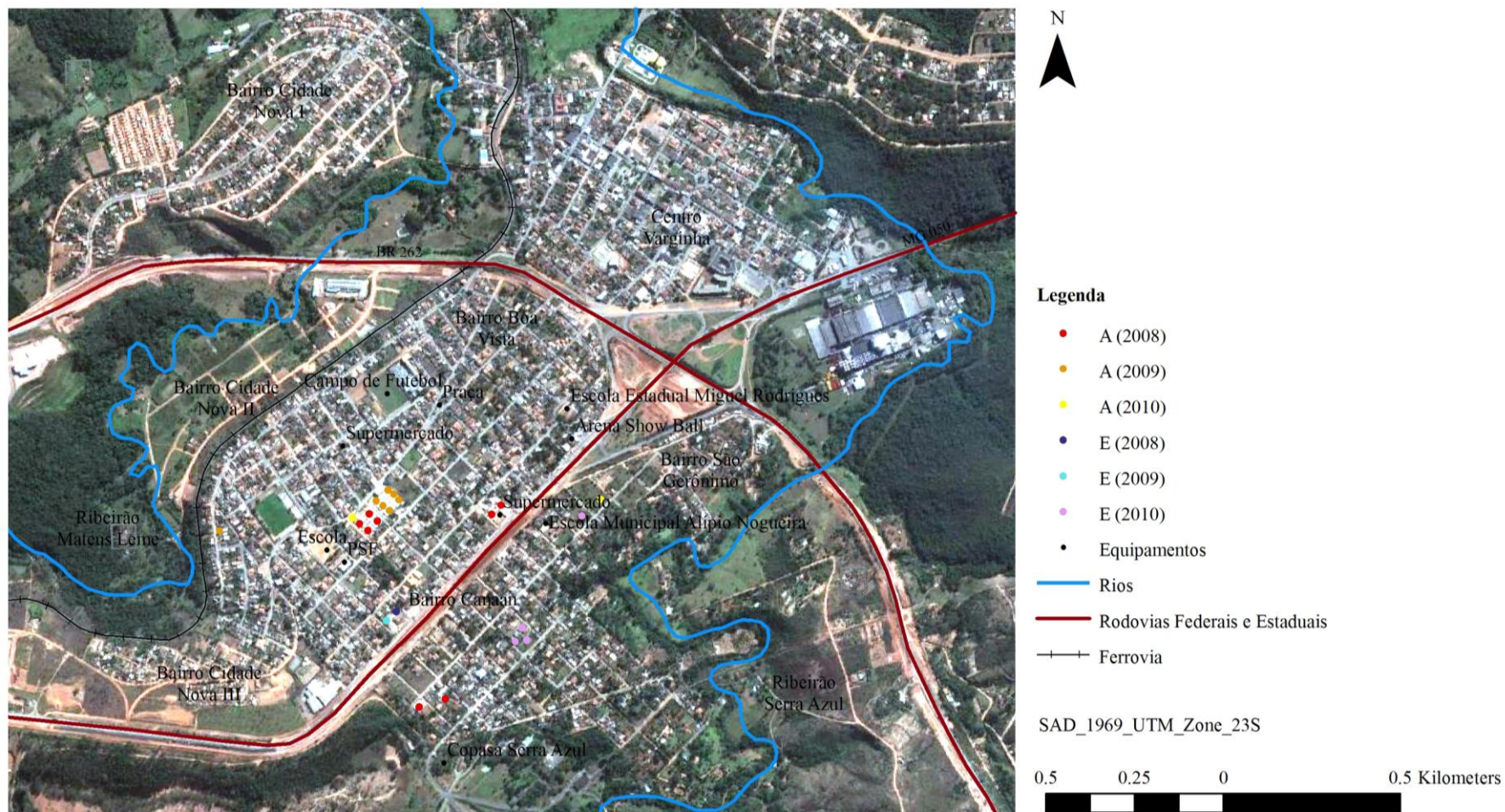


FIGURA 40 – Bairro Canaan

Autora: Ana Carolina Maria Soraggi, 2012

Elaboração: Vitor de Castro França

Fonte da base cartográfica: Google Maps, GEOMINAS, PRODENGE, IGAM e IGA.

Fonte da informação apresentada: Trabalho de campo (jun/2011 e jan/2012).

4.3 Quem é o “segmento econômico” em Juatuba?

Em julho de 2011 foram aplicados 46 questionários em 11 conjuntos residenciais da CONSTRUTORA A, com o objetivo de conhecer um pouco melhor as características das famílias que adquiriram imóveis produzidos pela empresa em Juatuba. Conforme mencionado anteriormente, o número de recusas foi significativamente alto: os empreendimentos pesquisados abrigam 88 unidades residenciais, mas apenas 46 famílias se dispuseram a participar da pesquisa. Os questionários foram aplicados em unidades residenciais localizadas nas ruas Thomas Edson, Marconi e Benjamim Franklin, na porção à direita da MG-050 – sentido Juatuba-Mateus Leme – do bairro Canaan (FIG. 41).

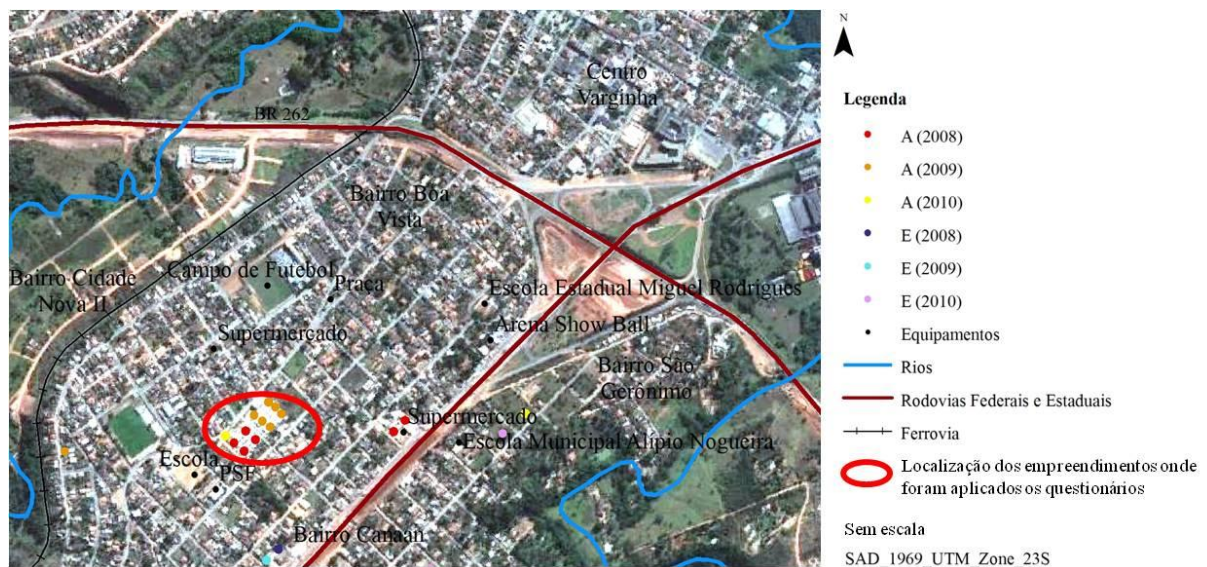


FIGURA 41 – Bairro Canaan: Localização dos empreendimentos onde foram aplicados os questionários

Autora: Ana Carolina Maria Soraggi, 2012

Elaboração: Vitor de Castro França

Fonte da base cartográfica: Google Maps, GEOMINAS, PRODENGE, IGAM, IGA.

Fonte da informação apresentada: Trabalho de campo (jan/2012).

Primeiramente, a partir da síntese dos questionários aplicados (QUADRO 4) serão avaliadas questões relacionadas ao trabalho dos(as) chefes das famílias entrevistadas, à renda familiar, ao local de moradia anterior e ao motivo da mudança.⁹¹ Em seguida, a partir dos 07 questionários aplicados no “Residencial Juatuba”, serão apresentadas algumas situações específicas identificadas durante as entrevistas e, finalmente, será discutida a questão do pagamento do imóvel.

⁹¹ A tabulação de parte das informações obtidas a partir da aplicação dos questionários em cada conjunto relacionado no QUADRO 4 encontra-se no APÊNDICE H. Os questionários aplicados encontram-se disponíveis no Laboratório de Estudos Urbanos e Metropolitanos da Escola de Arquitetura/UFMG (Lab-Urb).

QUADRO 4
Síntese dos questionários aplicados⁹²

Conjunto Residencial / Ano de construção	Número de Unidades	Número de Entrevistas	Já moravam antes em Juatuba	Imóvel adquirido em 2008	Imóvel adquirido em 2009	Imóvel adquirido em 2010	Imóvel alugado	Trabalham em Juatuba	Trabalham em outro município	Emprego formal - Indústria	Emprego formal - outros	Emprego informal ou autônomo	Não trabalha	Renda ≤ 3 s.m.	3 s.m. < Renda ≤ 6 s.m.	6 s.m. < Renda ≤ 10 s.m.	Renda > 10 s.m.	Não sabe a renda
Cerejeira / 2008	8	5	4	2	2	1	0	1	3	2	2	0	1	2	3	0	0	0
Gameleira / 2008	8	4	2	2	1	0	1	3	1	2	0	2	0	2	0	0	1	1
Salgueiro / 2008	8	3	2	2	1	0	0	1	2	2	0	1	0	1	2	0	0	0
Aroeiras / 2008	8	6	5	3	3	0	0	3	2	2	1	2	1	2	2	1	0	1
Girassóis / 2009	4	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
Amendoeira / 2009	8	4	4	0	3	1	0	2	1	2	1	0	1	3	1	0	0	0
Cipreste / 2009	8	5	5	0	4	0	1	2	1	3	0	0	2	3	1	1	0	0
Hortências / 2009	4	1	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Jambreiro / 2009	8	5	3	0	2	2	1	5	0	3	1	1	0	2	2	0	0	1
Buritis / 2009	8	5	2	1	3	1	0	2	3	2	3	0	0	2	3	0	0	0
Juatuba / 2010	16	7	2	0	0	7	0	3	4	6	1	0	0	5	1	1	0	0
Total	88	46	31	10	21	12	3	24	17	25	10	6	5	23	16	3	1	3

Fonte: Elaborado pela autora.

Dentre os 46 entrevistados 25 trabalham em atividades relacionadas à indústria, nos municípios de Contagem (3), Betim (6) e Mateus Leme (2), além de Juatuba (14); e 10 trabalham em atividades formais não relacionadas à indústria. Observa-se que 35 entrevistados possuem emprego formal, o que lhes confere uma situação financeira segura à luz dos direitos trabalhistas e lhes permite compromissos com financiamento habitacional. Além disto, estes trabalhadores possuem recursos de FGTS, que podem ser utilizados em caso de aquisição de imóvel residencial.

⁹² Para fins de análise, os dados relativos ao trabalho (em Juatuba ou em outro município; formal na indústria, formal em outra atividade, informal, autônomo ou não trabalha) relacionados no QUADRO 4 referem-se apenas aos chefes de família. As informações relativas ao local anterior de moradia e à renda referem-se às famílias.

Dos 17 entrevistados que trabalham fora de Juatuba, 06 trabalham em Belo Horizonte, 03 em Contagem, 06 em Betim e 02 em Mateus Leme, ou seja, o pólo e 03 municípios que integram o Eixo Industrial. A inserção de Juatuba na malha rodoviária e o transporte público intermunicipal reforçam seu vínculo com Betim, Contagem e Mateus Leme, expresso no número de moradores de Juatuba que trabalham nestes municípios.

Com relação à renda familiar, a maioria das famílias entrevistadas possui renda inferior a 06 salários mínimos (R\$3.270,00), sendo que 23 das 46 famílias entrevistadas possuem renda inferior ou igual a 03 salários mínimos (R\$1.635,00).⁹³ Nota-se que das 46 famílias entrevistadas, 21 adquiriram seus imóveis em 2009 – ano em que foi lançado o PMCMV – e 12 em 2010.

Tal como foi proposto pelo PMCMV, as famílias com renda inferior a 03 salários mínimos⁹⁴ deveriam ser contempladas com imóveis produzidos na esfera do PMCMV – FAR, cujo preço máximo atual é de R\$57.000,00 para municípios que integram a RMBH. De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, até junho/2011 o preço máximo para aquisição de imóveis através do PMCMV-FAR na RMBH era de R\$46.000,00 (informação verbal). Os preços dos imóveis produzidos pela CONSTRUTORA A e financiados com recursos do FGTS, atrelados ao PMCMV-FGTS a partir de julho/2009, variaram de R\$52.050,00 a R\$78.770,00 (QUADRO 1). Não há vantagens financeiras para as famílias com renda inferior ou igual a 03 salários mínimos na aquisição de imóveis através do PMCMV-FGTS. Na esfera do PMCMV-FAR, além dos preços mais baixos dos imóveis, o comprometimento máximo da renda familiar com o parcelamento da dívida pago mensalmente é de 10% ou R\$50,00, enquanto no domínio do PMCMV-FGTS o comprometimento máximo da renda familiar com o parcelamento da dívida pode chegar a 30%. A vantagem financeira fica para as construtoras, que conseguem elevar o preço dos imóveis, submetendo as famílias com renda inferior ou igual a 03 salários mínimos à lógica do mercado. A iniciativa privada caminha na direção dos empreendimentos que lhe conferem maior lucro.

⁹³ Para fins de análise, o valor de referência da renda foi mantido em função do salário mínimo, pois até julho/2011 – quando foi aprovada a Lei 12.424/2011(PMCMV 02) – os valores que determinavam os parâmetros diferenciados do PMCMV eram definidos para as seguintes faixas de renda: inferior ou igual a R\$1.395,00 (valor correspondente a 03 s. m. quando o programa foi lançado) / superior a R\$1.395,00 e inferior ou igual a R\$2.790,00 (entre 03 e 06 s. m. quando o programa foi lançado) e superior a R\$2.790 e inferior ou igual a R\$4.650,00 (entre 06 e 10 s. m. quando o programa foi lançado). Todos os imóveis relacionados no QUADRO 4 foram adquiridos até dezembro de 2010.

⁹⁴ De acordo com a Lei 12.424/2011, que regulamentou o PMCMV 2, este valor foi ajustado para R\$1.600,00. Atualmente 03 salários mínimos correspondem a R\$1.635,00.

Em Juatuba não existem empreendimentos produzidos na esfera do PMCMV-FAR, embora o município agregue condições fundiárias para tanto. De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton Moreira Ferreira, a relação entre o preço da terra [valor do m² de terreno] e o preço final do imóvel é estabelecida em função da análise da fração, ou seja, o custo do terreno por unidade, sendo que o mesmo deve corresponder a uma porcentagem máxima do valor final do imóvel [preço de venda] (informação verbal). Sob este aspecto, na primeira fase do PMCMV⁹⁵, para que os empreendimentos atrelados ao PMCMV-FAR se tornassem viáveis às expectativas do mercado imobiliário, o valor máximo do m² de terreno deveria ser de R\$40,00/m² (informação verbal). Segundo ele, além do preço da terra, outros fatores são importantes para estimular a presença de empreendimentos vinculados ao PMCMV-FAR:

A escala do empreendimento (quanto maior o empreendimento melhor, sob o ponto de vista das empresas proponentes), a possibilidade ou não de vender no mercado imobiliário local em melhores condições (em municípios em que o valor limite do FAR é superior aos valores de vendas das unidades no mercado imobiliário, temos mais empreendimentos desta natureza), a existência ou não de estrutura de comercialização nas empresas que atuam na região (empresas que não dispõem de estrutura de vendas priorizam a produção de empreendimentos no PMCMV-FAR) e a possibilidade de consolidar bairros e criar condições favoráveis para a venda posterior de unidades na mesma área (neste caso os empreendimentos do FAR consolidam a ocupação de áreas, em alguns casos dotam as áreas de equipamentos públicos e infraestrutura, e possibilitam a venda posterior de unidades habitacionais ou lotes nestes locais em boas condições comerciais) (FERREIRA, 2011).

Segundo informações do Setor de Tributos da PMJ o valor do m² de terreno para comercialização no município varia entre R\$5,93/m² no bairro Itajubá, localizado nas proximidades da divisa com Igarapé, e R\$150,00/m² na área central de Juatuba. No bairro Canaan, onde está concentrada a maior parte dos empreendimentos identificados, o valor do m² de terreno é de R\$50,00/m² na porção à direita da rodovia MG-050 – sentido Juatuba-Mateus Leme – e R\$60,00/m² na porção à esquerda. No bairro Cidade Satélite, o valor do m² de terreno varia entre R\$20,00/m² na porção mais próxima da área central e R\$33,00/m² na parte mais distante da área central.⁹⁶ Observa-se que a porção mais distante da área central é menos adensada e apresenta maior número de terrenos vazios, o que possibilita a aquisição de áreas mais extensas para a execução de empreendimentos de maior porte, como aqueles produzidos pelas construtoras A (“Residencial Satélite”) e B (conjunto de casas geminadas).

⁹⁵ Considera-se primeira fase do PMCMV o período compreendido entre julho de 2009 e julho de 2011, quando foi aprovada a Lei 12.424/2011, conhecida como Lei do PMCMV 2.

⁹⁶ A porção mais distante da área central é aquela que abriga o maior número de lotes vazios. Nela o valor do m² de terreno é influenciado, provavelmente, pelo crescente número de empreendimentos imobiliários ali localizados, ou seja, a crescente demanda pelos lotes dispôs favoreceu a elevação do valor do m² de terrenos.

Nos bairros situados na região de “Francelinos”, o valor do terreno para comercialização é bastante variado, sendo de aproximadamente R\$9,00/m² no bairro Samambaia e R\$25,00/m² no Bairro Santo Antônio. Nos bairros Cidade Nova I, II, III e IV, o valor do m² de terreno para comercialização é de R\$30,00/m², R\$25,00/m², R\$11,00/m² e R\$6,00/m². Já no bairro Granjas Alvoradas, cujo acesso é desarticulado do sistema viário da cidade, o valor do m² de terreno para comercialização é R\$3,96 (informação verbal).⁹⁷

Conforme observado pelo arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, não é possível estabelecer uma relação direta entre o valor do m² de terreno informado pelo Setor de Tributos da PMJ e o preço final dos imóveis. Para tanto seriam necessárias informações referentes ao tamanho da área adquirida para execução dos empreendimentos, além de uma análise mais detalhada da infraestrutura disponível e do setor⁹⁸ em que o empreendimento se localiza (informação verbal). Todavia, pode-se afirmar que, tendo como variável o valor do m² de terreno para comercialização, em boa parte de Juatuba os empreendimentos atrelados ao PMCMV-FAR seriam viáveis. Cabe ressaltar que a execução de empreendimentos na esfera do PMCMV-FAR pressupõe a atuação do poder público municipal através do cadastramento das famílias beneficiadas e do estabelecimento de contrapartida⁹⁹. De acordo com notícia veiculada no site oficial da PMJ e informações da Assessoria de Comunicação, o convênio entre a prefeitura e o governo federal para participação no PMCMV 2 foi assinado em 06 de dezembro de 2011.¹⁰⁰

Observa-se no QUADRO 4 que 31 das 46 famílias entrevistadas já moravam em Juatuba antes de adquirirem os imóveis produzidos pela CONSTRUTORA A, enquanto 15 famílias vieram de outros municípios, o que mostra que a produção imobiliária voltada para o “segmento econômico” atende à população local, mas também atrai um número significativo de pessoas vindas de fora. Sob este aspecto, merece atenção a expansão territorial da atividade industrial que se consolida em Juatuba a partir da “fragmentação” das grandes plantas industriais decorrente dos processos de reestruturação produtiva. O incremento da atividade industrial e dos serviços a ela relativos contribui para a ampliação da oferta de empregos

⁹⁷ O valor do m² de terreno para comercialização nos demais bairros que integram a área urbana de Juatuba não foi informado pelo Setor de Tributos da PMJ.

⁹⁸ De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, em trabalhos de avaliação as áreas são divididas em diferentes regiões conforme a sua atratividade, como, por exemplo, a proximidade com a área central da cidade ou com vias comerciais. Os valores variam conforme a atratividade da região e o zoneamento municipal. Cada região corresponde a um setor.

⁹⁹ De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, a contrapartida do poder público municipal pode ser definida de diferentes maneiras, tais como: disponibilização de terreno e infraestrutura básica para execução do empreendimento, definição de condições específicas de regulação, etc.

¹⁰⁰ Notícia publicada no site da PMJ em 14 de dezembro de 2012. Disponível em: <http://www.juatuba.mg.gov.br/minha_casa-minha_vida_2.php>. Acesso em: 02 fev. 2012.

formais, o que favorece o aquecimento da atividade imobiliária voltada para aqueles que buscam se estabelecer no município através do “pacote emprego + casa própria”.

Questionados sobre as razões que os levaram a adquirir os imóveis em que estão morando, a maioria dos entrevistados afirmou que estava “em busca da casa própria” ou que “queria sair do aluguel”. A partir destas afirmações, constata-se que a produção de moradia pelo mercado formal/legal para o “segmento econômico” se apóia na “cultura da casa própria” e, conseqüentemente, da propriedade privada. Em boa parte das situações descritas pelos moradores entrevistados observa-se que muitas famílias abriram mão do seu modo de morar e de seus hábitos frente à possibilidade de aquisição da casa própria. A situação mais comum é a mudança da casa com quintal – utilizado para finalidades diversas, como área para lavar e secar roupa, espaço de lazer e abrigo para animais domésticos, por exemplo – para casa geminada ou apartamento sem área externa.

Como mencionado anteriormente, a aplicação de 07 questionários no “Residencial Juatuba” permitiu uma análise mais detalhada das informações obtidas junto às famílias entrevistadas. Para preservar a privacidade dos moradores, as famílias entrevistadas serão numeradas de 01 a 07.

Antes de se mudarem para o Residencial Juatuba, todas as famílias entrevistadas moravam em casa, com tamanho e número de cômodos diversificados. Apesar das considerações apresentadas acerca dos aspectos negativos do “Residencial Juatuba”, todos concordam que a segurança da propriedade do imóvel, da “casa própria”, é mais importante. Dentre os aspectos negativos apontados, cabe destacar:

- Pequeno tamanho da unidade residencial;
- Dificuldade de conviver com os barulhos dos vizinhos;
- Falta de privacidade agravada pela circulação horizontal e vertical da edificação (FIG.42 e 43);
- Dificuldade de estabelecer regras gerais de convivência no condomínio;
- Carência de área externa e área de lazer;
- Necessidade de solicitar constantemente os serviços da assistência técnica da CONSTRUTORA A em função de problemas com a instalação elétrica e com trincas no revestimento.
- O imóvel é entregue sem acabamento interno, que deve ser colocado pelo próprio morador (FIG. 44 e 45);
- A situação se repete na área de estacionamento, cuja solução (cobertura) pode ser dada pelo condomínio ou individualmente;

- A conjugação da cozinha com uma pequena área de serviço dificulta a utilização do segundo ambiente: nas palavras de uma das entrevistadas (FAMÍLIA 07), “pobre lava roupa em casa!”;
- A mãe de família, responsável financeiramente pela FAMÍLIA 05, veio de Belo Horizonte. É a única moradora com curso superior e ressaltou a dificuldade de se adaptar no que considera uma cidade do interior, onde as oportunidades culturais são mais escassas. Ela lamenta a mudança, mas afirma que somente com as condições oferecidas pela CONSTRUTORA A em Juatuba conseguiu adquirir a “casa própria”.



FIGURAS 42 e 43 – Residencial Juatuba – Circulação entre os dois blocos

Nota: A circulação entre os dois blocos compromete a privacidade dos moradores do primeiro pavimento.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011



FIGURA 44 – Residencial Juatuba – Sala sem revestimento no piso

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011



FIGURA 45 – Residencial Juatuba – Cozinha sem revestimento nas paredes.

Fonte: Arquivo da autora, jul/2011

No QUADRO 5 estão relacionadas algumas informações obtidas a partir dos questionários aplicados no “Residencial Juatuba”.

Quadro 05
Síntese dos questionários aplicados no “Residencial Juatuba”

Família	Número de Moradores	Origem	Trabalho	Renda (s.m.)	Preço do Imóvel (R\$)	Entrada (R\$)	Subsídio (R\$)	Parcelas
01	05	Betim	Juatuba / Indústria	0-3	69.000,00	7.000,00	9.000,00	CEF + TA + TM
02	02	Betim	Betim / Indústria	0-3	65.000,00	3.000,00	17.000,00	CEF + TA + TM
03	03	Juatuba	Juatuba / Indústria	3-6	69.000,00	9.300,00	17.000,00	CEF + TA + TM
04	03	Betim	Contagem / Indústria	0-3	76.500,00	11.000,00	10.000,00	CEF + TA + TM
05	02	BH	BH / Emp. Formal	0-3	79.000,00	2.700,00	17.000,00	CEF + TA + TM
06	03	Mateus Leme	Betim / Indústria	6-10	69.000,00	Não teve	Não teve	CEF + TA + TM
07	05	Juatuba	Juatuba / Emp. Formal	0-3	68.000,00	2.000,00	16.000,00	CEF + TA + TM

Legenda:

CEF = Parcela corresponde ao valor financiado pela Caixa Econômica Federal. O valor não é fixo e tende a diminuir ao longo do tempo.

TA = Taxa anual paga à CONSTRUTORA A. O valor é de R\$1.000,00 ou R\$1.100,00/ano. O período de pagamento desta taxa varia de 04 a 07 anos.

TM = Taxa mensal paga à CONSTRUTORA A. O valor varia entre R\$60,00 a R\$70,00/mês. O período de pagamento desta taxa varia de 04 a 07 anos.

Fonte: Elaborado pela autora.

Ao avaliar as informações referentes ao preço do imóvel adquirido e à forma de pagamento constata-se que, de modo geral, os moradores desconhecem o valor final do imóvel ou não conseguem explicar com clareza o que estão pagando. Segundo a supervisora de vendas da CONSTRUTORA A, todos os imóveis do “Residencial Juatuba” foram vendidos pelo mesmo preço, R\$78.770,00 (informação verbal). Todavia, de acordo com os valores informados pelos moradores, haveria uma variação no preço do imóvel, entre R\$65.000,00 e R\$79.000,00. Conforme explicado pelos moradores, o pagamento do imóvel pode ser dividido em: subsídio atrelado ao PMCMV – repassado diretamente à CONSTRUTORA A; entrada paga pelos compradores diretamente à CONSTRUTORA A; parcela mensal paga à CEF; taxa mensal e taxa anual pagas diretamente à CONSTRUTORA A. Alguns moradores confundem subsídio e entrada. Outros consideram que o preço final do

imóvel, ou seja, preço de venda, corresponde apenas ao valor financiado pela CEF, a despeito do subsídio.

Para compreender melhor as questões relacionadas ao preço e ao pagamento dos imóveis, foi realizada a análise do contrato de compra e venda da FAMÍLIA 01.¹⁰¹ A FAMÍLIA 01 possui dois contratos, um assinado com a CEF e outro com a CONSTRUTORA A. De acordo com o contrato firmado com a CEF:

- O valor de compra e venda é de R\$69.000,00;
- O saldo da conta vinculada ao FGTS é de R\$7.000,00, valor que corresponde àquele informado pelos moradores como “entrada”;
- O desconto é de R\$7.295,00, valor que corresponde ao subsídio atrelado ao PMCMV, sendo que na época em que o imóvel foi comprado, julho/2010, a renda da FAMÍLIA 01 era de R\$1996,73;¹⁰²
- O valor da operação é de R\$62.000,00 (= valor de compra e venda menos o saldo da conta vinculada ao FGTS);
- O valor da dívida é de R\$54.705,00 (= valor da operação menos o subsídio).

O valor da dívida corresponde ao valor financiado, pago mensalmente com parcelas de aproximadamente R\$396,00 durante 25 anos. Este valor tende a diminuir ao longo do tempo. O arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, explicou que o valor de compra e venda do imóvel é definido em função da proposta apresentada pela construtora e da avaliação do imóvel feita pela CEF, prevalecendo o menor valor (informação verbal).

De acordo com o contrato firmado com a CONSTRUTORA A:

- O “preço certo e ajustado” (segundo o contrato) de compra e venda é R\$79.092,00, dos quais R\$300,00 foram pagos no ato de assinatura do recibo de reserva;
- R\$62.000,00 corresponde ao valor pago através de financiamento habitacional junto à CEF;
- R\$7.000,00 corresponde ao valor pago através de recursos liberados da conta vinculada ao FGTS;

¹⁰¹ Somente a FAMÍLIA 01 se mostrou disposta a emprestar seu contrato de compra e venda para análise e cópia. Ver ANEXO B. Os dados pessoais foram apagados.

¹⁰² Conforme explicado no Capítulo 2, o valor do subsídio é inversamente proporcional à renda familiar. Na RMBH, o subsídio máximo é de R\$17.000,00 para famílias com renda inferior ou igual a 03 salários mínimos.

- R\$9.792,60 corresponde ao valor pago diretamente à construtora, representados por 66 notas promissórias – sendo 60 notas promissórias no valor de R\$63,21 pagos mensalmente durante 05 anos (“taxa mensal”) e 06 notas promissórias no valor de R\$1.000,00 pagos anualmente durante 6 anos (“taxa anual”).

O “preço real” do imóvel adquirido pela FAMÍLIA 01 é aquele especificado no contrato firmado com a CONSTRUTORA A, ou seja, R\$79.092,60, dos quais R\$10.092,60 são pagos pelos compradores diretamente para a construtora, sem conhecimento da CEF. De acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, esta prática não está prevista na regulamentação do PMCMV e não é autorizada pela CEF (informação verbal).

A situação da FAMÍLIA 01 apresenta uma peculiaridade. Após a mudança de Betim para Juatuba, o chefe de família se viu obrigado a mudar de emprego, o que acarretou na diminuição da renda familiar de R\$1.996,73 para R\$1.500,00. Tendo como base de cálculo a renda da FAMÍLIA 01 na época em que o imóvel foi adquirido, o valor da renda familiar comprometido com o pagamento da dívida referente ao financiamento do imóvel junto à CEF deveria ser no máximo R\$599,01. Na ocasião, o comprometimento da renda correspondia a 19%. Atualmente, o comprometimento da renda corresponde a R\$26,4%. Situação parecida foi vivida pela FAMÍLIA 07. O chefe de família se viu obrigado a alterar seus horários de trabalho após se mudar de Betim para Juatuba.

A análise das informações ora apresentadas permite concluir que face à impossibilidade de adquirir um imóvel através do PMCMV-FAR, a compra de imóveis com recursos do FGTS passa a figurar com uma alternativa para a aquisição da “casa própria” para as famílias com renda inferior ou igual a 03 salários mínimos, favorecida pelas condições de financiamento subsidiado atreladas ao PMCMV e, no caso da maioria das famílias entrevistadas, pela estabilidade financeira conferida pelo trabalho formal. No entanto, esta situação compromete um percentual maior da renda familiar com o parcelamento da dívida adquirida em decorrência da aquisição do imóvel na esfera do PMCMV-FGTS.

4.4 O papel da (des)regulação urbana

Os funcionários da PMJ e os representantes das construtoras A e B entrevistados apontaram alguns fatores que contribuem para despertar o interesse do mercado imobiliário formal/legal voltado para o “segmento econômico” por Juatuba (informação verbal):

- 1) Disponibilidade e preço dos terrenos;
- 2) Localização estratégica de Juatuba na malha rodoviária e em relação aos municípios vizinhos;
- 3) Facilidade de acesso ao crédito imobiliário;
- 4) Facilidade e agilidade na aprovação dos projetos arquitetônicos;
- 5) Legislação pouco restritiva.

A questão institucional contemplada especialmente no quinto item merece atenção. De acordo com o macrozoneamento e o zoneamento que integram o Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 94/2008 –, Juatuba é dividida em 04 macrozonas – área urbana, área de expansão urbana, área de urbanização específica e área rural –, sendo que as duas primeiras podem ser subdivididas em 03 zonas – residencial I e II, comercial I e II, e especial I, II, III, de interesse social (ZEIS) e de interesse de preservação ambiental, cultural, histórico, arquitetônico e/ou paisagístico (ZEIP).¹⁰³

Conforme mencionado anteriormente, os bairros Santo Antônio e Samambaia, localizados na região chamada “Francelinos”, inserem-se na ZEIS, enquanto os bairros Canaan, Cidade Nova III, Cidade Nova IV, Granjas Alvoradas e Cidade Satélite inserem-se na Zona Residencial. A ZEIS “corresponde aos espaços a serem adensados visando à recuperação de investimentos públicos e a instalação de habitação de interesse social” (JUATUBA, 2008, Art. 7º, §2º). Esta definição não condiz com a realidade da região de “Francelinos” que, de acordo com os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, possui infraestrutura urbana e ambiental precária, carecendo de investimentos públicos. Segundo os entrevistados, boa parte da região é ocupada por loteamentos e habitações clandestinos e/ou irregulares, para os quais são necessárias medidas de regularização fundiária e urbanística (informação verbal). Parte da região é ocupada por sítios e chácaras.

De acordo com o Plano Diretor Municipal, os parâmetros de parcelamento e de uso e ocupação do solo deveriam ser regulamentados na atualização das leis de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo, o que não aconteceu: permanece em vigor a Lei Complementar nº 345 de 25 de novembro de 1998 – que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano – e a Lei Complementar nº 358 de 16 de dezembro de 1998 – que dispõe sobre o uso e a ocupação do

¹⁰³ O macrozoneamento e o zoneamento são estabelecidos nos artigos 4º e 6º, respectivamente, do Plano Diretor Municipal. O mapa que sobrepõe as informações referentes ao macrozoneamento e ao zoneamento encontra-se no ANEXO C.

solo. Os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente afirmaram que a análise e a aprovação dos projetos arquitetônicos seguem os parâmetros dispostos na Lei Complementar nº 358/1998 e ressaltaram que o ordenamento territorial definido no Plano Diretor Municipal não corresponde àquele especificado anteriormente na Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que acarreta prejuízos à política territorial do município (informação verbal). O problema é agravado pelo fato de que o macrozoneamento e o zoneamento estabelecidos no Plano Diretor aparecem sobrepostos no mapa que integra seus anexos, o que compromete a legibilidade dos princípios que deveriam reger o ordenamento territorial do município.

Dentre os prejuízos acarretados pelo descompasso da legislação urbanística apontados pelos técnicos das secretarias de Educação e de Infraestrutura e Meio Ambiente, destaca-se o adensamento da ocupação urbana em desconformidade com a capacidade da infraestrutura urbana e ambiental de Juatuba, além da crescente demanda por serviços públicos – em especial, saúde e educação – que extrapolam o planejamento do executivo municipal.

Segundo os técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, ao analisar os projetos de empreendimentos de maior porte, o Conselho Municipal de Meio Ambiente (CODEMA) estabelece algumas condicionantes à sua aprovação, como, por exemplo, a abertura e pavimentação de vias ou mesmo a execução de redes de drenagem (informação verbal). É preciso destacar a fragilidade da atuação do CODEMA e dos benefícios dela provenientes face à regulação urbanística e ambiental. Não existem instrumentos legais que amparem o estabelecimento de condicionantes à aprovação de novos empreendimentos pelo Conselho, ou mesmo que determinem quais são os empreendimentos passíveis de recebê-las. Tais condicionantes são definidas caso a caso, sem critérios orientadores.

De acordo com o proprietário da CONSTRUTORA B, o projeto das 156 unidades residenciais construídas no bairro Cidade Satélite foi aprovado mediante uma condicionante: a execução da infraestrutura da gleba em que seria implantado o empreendimento. Os empreendedores entendem, no entanto, que os serviços básicos de pavimentação de vias e saneamento básico são de competência do poder público municipal (informação verbal).

Desde 1979, quando foi instituída na esfera federal a Lei 6766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, é de responsabilidade dos empreendedores a execução de infraestrutura básica. Neste sentido, observa-se em Juatuba o descumprimento histórico desta obrigação, tornado senso comum para “maior conveniência” dos empresários do setor imobiliário. A expansão urbana do município a partir de sucessivos processos de

parcelamento do solo remete às décadas de 1970 e 1980, quando Juatuba ainda era um distrito de Mateus Leme. Conforme informações dos técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, 54 dos atuais 58 bairros que integram a área urbana do município já existiam quando o distrito de Juatuba foi emancipado em 1992 (informação verbal). A execução de loteamentos à revelia da legislação federal e sem a devida fiscalização dos gestores municipais contribuiu para a formação de um estoque de lotes desprovidos de infraestrutura básica – que hoje se presta à expansão imobiliária, traduzida na expansão e no adensamento da ocupação urbana.

À luz do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001 – o princípio das funções sociais da propriedade e da cidade estabelece as bases de um novo paradigma jurídico-político no país a respeito do controle e da regulação do uso, da ocupação e do parcelamento do solo. Neste contexto, o desenvolvimento urbano – expresso principalmente na expansão territorial das áreas urbanas e no adensamento das áreas já urbanizadas – deve subordinar-se ao reconhecimento do direito à cidade sustentável, ou seja, à cidade socialmente justa e ambientalmente equilibrada.

Sob este aspecto, a expansão e o adensamento da ocupação urbana verificados em Juatuba não obedecem ao cumprimento da função social da propriedade e da cidade, princípio que conceitualmente rege o Plano Diretor Municipal. Existe aí uma lacuna entre os princípios estabelecidos no plano e a implementação dos instrumentos que deveriam garantir sua materialização, como a falta de definição e detalhamento em torno do ordenamento territorial proposto através do macrozoneamento e do zoneamento municipal, e a desatualização dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano. Além disso, destaca-se o descumprimento das diretrizes referentes ao saneamento básico, dentre as quais figura “condicionar o adensamento e o assentamento populacional à prévia solução dos problemas de saneamento local” (JUATUBA, 2008, p.20). A ausência de regulamentação específica dos instrumentos de política urbana arrolados no Estatuto da Cidade e previstos no Plano Diretor Municipal é outro aspecto negativo, pois inviabiliza a aplicação de instrumentos como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), extremamente importante no licenciamento ambiental e urbanístico de empreendimentos econômicos e residenciais de grande porte. Por fim, o município não possui um órgão de gestão colegiada com atribuições legais que lhe assegurem condição de avaliar e deliberar sobre questões de ordem urbanística no município. Cabe observar que o a atuação do CODEMA, mencionada anteriormente, configura-se apenas como uma medida paliativa. A criação do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR) está prevista no Plano Diretor Municipal, mas ainda não foi efetuada.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS: A AMPLIAÇÃO DO MERCADO DA MORADIA E A EXPANSÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO PERIFÉRICO

Ao analisar o mercado capitalista da moradia, Ribeiro (1997) aponta dois limites específicos à produção da mercadoria moradia em larga escala. “O primeiro coloca-se ao nível de transformação do capital-dinheiro em capital-mercadoria: trata-se do ‘problema fundiário’. O outro aparece no momento de realização do capital-mercadoria: ‘problema da demanda solvável’” (RIBEIRO, 1997, p.86)¹⁰⁴. Segundo o autor, “o setor da moradia se desenvolve pela existência da articulação entre o processo de produção e o processo de circulação” (Idem, p. 94). O “problema fundiário” está atrelado ao processo de produção, enquanto o “problema da demanda solvável” está atrelado ao processo de circulação da mercadoria moradia.

Sob este aspecto, Ribeiro (1997) discute a figura do incorporador imobiliário, “agente que exerce uma função capitalista comercial/proprietário fundiário, o que significa que sua ação pode ser orientada por um duplo objetivo: a busca do lucro, do sobrelucro comercial e a da apropriação da renda da terra” (Idem, p. 103). O incorporador é o “agente-suporte” do capital de incorporação, cuja função é “fornecer um fluxo de terrenos para a construção e tornar solvável a demanda, encontrando formas de financiar o consumo” (Idem, p.104).

As questões suscitadas por Ribeiro (1997) emergem na análise das questões apresentadas nesta pesquisa. Embora os limites à produção da mercadoria moradia em larga escala – “problema fundiário” e “problema da demanda” – não tenham sido superados de fato, algumas circunstâncias contribuem para a modificação do cenário rígido delineado nos anos 1990.

Como foi dito anteriormente, as transformações recentes da política habitacional brasileira, coroadas com o lançamento do PMCMV, desencadearam um processo de transformação no mercado imobiliário que culminou na inserção em escala mais abrangente das famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos no mercado consumidor de moradia. Também Mendonça e Lima (2008) e Shimbo (2010) constataram que a conformação de um cenário economicamente estável e o incremento da oferta de crédito imobiliário ao longo dos anos 2000 favoreceram a ampliação da demanda solvável, que passou a incorporar o chamado “segmento econômico” da população.

¹⁰⁴ Sobre os circuitos dos capitais na produção e circulação da moradia ver: Ribeiro, 1997, p.79-136.

No estudo de caso ora apresentado, duas situações específicas merecem atenção. A primeira refere-se ao “problema da demanda”. O financiamento subsidiado oferecido na esfera do PMCMV-FGTS contribuiu para a inserção de famílias com renda inferior ou igual a 03 salários mínimos no mercado consumidor de moradia. Como foi observado no Capítulo 4, nas famílias inseridas nesta faixa de renda, pelo menos um dos responsáveis pela moradia possui emprego formal, com carteira assinada e FGTS. A associação dos critérios de financiamento – ampliação do prazo de parcelamento da dívida e redução dos juros nominais, dentre outros – às garantias financeiras proporcionadas pelo trabalho formal – retirada do fundo de garantia para aquisição de imóvel residencial, por exemplo – assegura a essas famílias as condições mínimas necessárias para acessar o mercado formal/legal de moradia. As prestações da casa própria passam a “caber no bolso”, mesmo que à custa de alguns sacrifícios, já que o comprometimento da renda com as prestações dos imóveis adquiridos através do PMCMV-FGTS é maior que aquele previsto na esfera do PMCMV-FAR – concebido para atender as famílias com renda inferior ou igual a 03 salários mínimos, de acordo com sua realidade financeira.

Em Juatuba, o “segmento econômico” é formado predominantemente pelas famílias com renda de até 06 salários mínimos, como visto na aplicação dos questionários,¹⁰⁵ nas quais pelo menos um de seus responsáveis possui emprego formal. É para este público específico que o mercado formal/legal de moradia tem “voltado seus olhos” no município. A hipótese aqui levantada é que a possibilidade do emprego formal diferencia Juatuba de outros municípios na RMBH, sendo favorecida pelo número de indústrias instaladas no município e nos municípios vizinhos. Conforme apontado pelo o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, no caso de Juatuba, a localização dos empreendimentos cujos imóveis são financiados com recursos atrelados ao PMCMV-FGTS se sobrepõe à localização do espaço para a produção industrial (informação verbal).

A segunda situação refere-se ao “problema fundiário”, qual seja, a disponibilidade de terra e o seu preço. Vimos que Juatuba apresenta vacância expressiva, isto é, grande número de lotes vazios. Além disto, a carência de infraestrutura e a distância relativamente grande das áreas mais centrais da metrópole tem mantido os preços do solo em patamares mais baixos. Essa combinação de fatores faz com que o município se apresente para o capital imobiliário como localização capaz de suplantar o “problema fundiário”.

¹⁰⁵ Vale lembrar que de acordo com dados do Censo 2010, 89% da população de Juatuba possui renda máxima de 05 salários mínimos. Informação disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/painel>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

Retomando a abordagem de Ribeiro (1997) em torno da subdivisão do mercado capitalista da moradia, cabe ainda observar que a produção imobiliária recente em Juatuba insere-se no contexto do submercado normal de moradia, ou seja, “onde a produção pode ocorrer em grande quantidade, já que ele se situa nas partes da cidade onde a terra não é rara para a construção” (RIBEIRO, 1997, p.124).

Em síntese, é a associação da capacidade de compra do “segmento econômico”, favorecida pelas condições formais de emprego e renda, e, portanto, de financiamento, aos aspectos fundiários do município que conferem à Juatuba as características interessantes ao mercado formal/legal de produção de moradia. Nota-se que em Juatuba a produção imobiliária recente não acontece através de grandes incorporadoras, como aquelas mencionadas nos trabalhos de Shimbo (2010 e 2011) e Cardoso e Aragão (2011), mas por construtoras/incorporadoras de menor porte que encontram no município os requisitos necessários à expansão de sua produção.

Ao analisar a produção da periferia metropolitana que se expande ao longo do Eixo Industrial da RMBH sobre o município de Juatuba, a partir da produção de moradia pelo mercado formal/legal voltada para o “segmento econômico”, constata-se a produção do espaço urbano segundo e para os interesses desses pequenos incorporadores. O espaço produzido em Juatuba é comercializado com *slogans* popularizados do “ideal da casa própria” e se materializa segundo as expectativas do capital imobiliário, o qual se consolida no atendimento às famílias com renda inferior a 06 salários mínimos, em sua maioria. Face à fragilidade dos instrumentos de planejamento e regulação urbanística apresentada no Capítulo 4, a cidade é desenhada à revelia dos princípios básicos que regem o cumprimento da função social e a gestão democrática do espaço urbano. Constata-se aí um “divórcio anunciado” entre uma política habitacional de interesse social concebida como “habitação de mercado” e os princípios de política urbana estabelecidos na Constituição Federal.

O caso de Juatuba reforça a análise de Cardoso e Aragão (2011) sobre o PMCMV, em que ressaltam a fragilidade do poder público nos municípios brasileiros frente aos empreendimentos produzidos e comercializados através do programa:

Os municípios pouco influenciam nos aspectos morfológicos e na localização dessa produção, já que a estrutura de provisão de habitação passou a seguir a estrutura de mercado. Em termos “ideais” seria possível se imaginar que o controle dos municípios sobre a produção se desse através de mecanismos regulatórios, já que cabe a eles a responsabilidade pela aprovação dos projetos. No entanto, a pressão por resultados, a forte legitimidade do programa, aliados ao forte despreparo das administrações locais para controlar efetivamente os processos de organização e desenvolvimento do território, fizeram com que as administrações locais se

tornassem meros coadjuvantes desse processo, atuando mais no sentido do relaxamento dos controles do que de uma regulação efetiva. (CARDOSO; ARAGÃO, 2011)

Poder-se-ia ressaltar que a situação descrita por Cardoso e Aragão (2011) encontra exceções: de acordo com o arquiteto da GIDUR-BH entrevistado, Hamilton M. Ferreira, existem alianças bem sucedidas entre o poder público municipal e a produção de moradia atrelada ao PMCMV-FAR em alguns municípios mineiros (informação verbal). O “problema fundiário” tem colocado para o poder público local, dentro do desenho do PMCMV, a tarefa de subsidiar a terra como condição para o atendimento às famílias com renda abaixo de 3 salários mínimos. Em outras palavras, apesar da ampliação do crédito imobiliário voltado para famílias com renda inferior ou igual a 10 salários mínimos, o mercado formal/legal de moradia permanece restritivo, tal como discutido por Maricato (2000 e 2008). As transformações recentes da política habitacional brasileira – notadamente a criação do PMCMV – foram decisivas para ampliar e assegurar a participação das famílias com renda mais baixa no mercado consumidor formal/legal de moradia. Todavia, uma parcela significativa da população com renda inferior ou igual a 03 salários mínimos permanece às margens deste mercado, na medida em que as famílias inseridas nesta faixa de renda cujos chefes não possuem emprego formal encontram maior dificuldade para adquirir um imóvel através do PMCMV-FGTS.

Hoje, o mercado formal/legal de moradia incorpora o “segmento econômico” como público alvo de sua atuação. A produção da mercadoria moradia ocorre nos espaços propícios à expansão do mercado imobiliário, ou seja, aqueles que agregam os aspectos necessários para garantir o retorno lucrativo de tal produção. Neste sentido, a moradia e o espaço urbano produzido se consolidam como mercadoria. Cardoso e Aragão (2011) afirmam que:

A lógica da política de produção de moradia se desloca do âmbito da demanda para o da oferta no momento em que a prática de identificação de necessidades habitacionais, caracterização do público e desenvolvimento de respostas adequadas à realidade local em sua conexão com o cenário territorial deixa de ter relevância para dar espaço à produção em massa. A produção de novos empreendimentos passa a ser definida segundo mecanismos de mercado, o que tem fortes impactos sobre a localização dos empreendimentos e sobre a qualidade dos projetos. (CARDOSO; ARAGÃO, 2011)

No espaço metropolitano periférico que se estende sobre Juatuba, através da produção formal/legal de moradia para famílias que integram o “segmento econômico”, a localização dos empreendimentos e o tipo de produto oferecido são determinados em função dos

interesses do capital imobiliário. Cabe ressaltar que este processo acontece no momento em que o município apresenta a segunda maior taxa de crescimento populacional da RMBH (3,0% a.a.) – impulsionado, provavelmente, pela expansão da atividade industrial.

De acordo com estudo do Observatório das Metrôpoles (In.: ANDRADE, 2009 e RIBEIRO, 2009), o município de Juatuba foi classificado na categoria de média integração à dinâmica metropolitana, segundo critérios que incorporam: taxa de crescimento populacional (1991-2000), densidade (2000), movimento pendular (2000) e comprometimento da população com atividades urbanas (2000). Face à expansão da atividade industrial e da atividade imobiliária apresentadas nesta pesquisa, pode-se afirmar que existe uma tendência de maior integração de Juatuba à dinâmica metropolitana, expressa principalmente na taxa de crescimento populacional (2000-2010), na discrepância entre o número de habitantes que residem em área urbana (21.827) e rural (375) e no comprometimento do PIB com atividades de caráter urbano (31% relativos ao setor de serviços e 68% à indústria).

Ao contrário do espaço periférico descrito por Maricato (2000 e 2008) como “cidade ilegal”, caracterizado pela produção de moradia para as camadas de renda mais baixa da população através de parcelamentos irregulares e/ou clandestinos e da autoconstrução, a expansão do espaço metropolitano periférico que se configura a partir da produção de moradia para o “segmento econômico” em Juatuba se inscreve na legalidade. Todavia, a fragilidade da regulação urbana – identificada na legislação urbanística municipal e deixada em segundo plano na concepção do PMCMV – expressa na lacuna entre a institucionalização da função social da propriedade e da cidade e a sua efetiva promoção, contribui para a reprodução de um espaço periférico precário em infraestrutura e em serviços de apoio à moradia, com prejuízos à sustentabilidade ambiental. Sob este aspecto, o acesso à moradia, ainda pensada como mercadoria, não se afirma como direito à cidade.

No espaço periférico produzido em bases capitalistas formais, os problemas relacionados à moradia são expressos, portanto, não apenas na impossibilidade de acesso ao espaço composto por telhado e algumas paredes “chamado casa própria”, mas principalmente na impossibilidade do exercício do direito à moradia em sua compreensão plena, traduzido em última instância como direito à cidade propriamente dita. Retomando Lefebvre (2008), sem qualquer poesia a função simplificada do *habitat* se sobrepõe ao *habitar*.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos**, Rio de Janeiro, v.9, n.2, p.25-54, nov. 2007.

ANDRADE, Eliana Santos Junqueira. Síntese Histórica da Questão Habitacional no Brasil (1964-2010): Avanços de antigas propostas e retorno de velhas práticas. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 14, 2001, Rio de Janeiro. **Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. (Org.) **Como anda Belo Horizonte**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2009. 98p.

ANDRADE, Rodrigo Ferreira; MAGALHÃES, Beatriz de Almeida. A formação da cidade. In.: CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Arquitetura da modernidade**. Belo Horizonte: Editora UFMG/IAB-MG, 1998.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação**: Alguns comentários sobre o pacote habitacional “Minha Casa, Minha Vida”. Disponível em: <<http://www.correiocidadania.com.br>>. Acesso em 01 de julho de 2011.

BALBIM, Renato; COSTA, Marco Aurélio; MATTEO, Miguel. **Faces da Metropolização no Brasil: desafios contemporâneos na gestão das Regiões Metropolitanas**. In.: COSTA, Marco Aurélio; MORAIS, Maria da Piedade (Org.). **Infraestrutura Social e Urbana**. Brasília: IPEA, 2010. c.18. p.641-682.

BEHRING, Elaine Rossetti. **Política social no capitalismo tardio**. São Paulo. Cortez Editora, 1998.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4.ed. São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 2004. 342p.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988. 168p.

BRASIL. Lei Complementar nº14 de 08 de junho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. **Diário Oficial da União**, Brasília, 09 jun. 1973. Disponível em <<http://www.planalto.com.br>>. Acesso em: 07 fev. 2012.

BRASIL. Lei Complementar nº20 de 02 de julho de 1974. Dispõe sobre a criação de Estados e Territórios. **Diário Oficial da União**, Brasília, 02 jul. 1974. Disponível em <<http://www.planalto.com.br>>. Acesso em: 07 fev. 2012.

BRASIL. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e das outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 20 dez. 1979. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 21 dez. 2010.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jul. 2001. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 21 dez. 2010.

BRASIL. Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. **Diário Oficial da União**, Brasília, 17 jun. 2005. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 21 dez. 2010.

BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e das outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 08 jul. 2009. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 21 dez. 2010.

BRASIL. Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2009. Altera a Lei 11.977 de 07 de julho de 2009 e das outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 17 jun. 2011. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 21 dez. 2010.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Instrução Normativa nº34 de 30 de junho de 2008, que regulamenta as diretrizes para a aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, para o período 2005/2008. **Diário Oficial da União**, Brasília, 01 jul. 2008. Disponível em: <<http://www.diariodasleis.com.br>>. Acesso em: 03 jan. 2012.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Instrução Normativa nº13 de 06 de abril de 2009, que dá nova redação ao item 6, do Anexo, da Instrução Normativa nº34 de 30 de junho de 2008, do Ministério das Cidades, que regulamenta a concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas. **Diário Oficial da União**, Brasília, 07 abr. 2009. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 15 jun. 2011.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha: Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 28 dez. 2011.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edit. 34/Edusp, 2000.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Themis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011. p.81-104.

COSTA, Heloísa Soares de Moura. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In.: MONTE-MÓR, Roberto Luiz de Melo (Coord.). **Belo Horizonte: Espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR, 1994. p.51-77. (Coleção BH 100 anos).

COSTA. Heloísa Soares de Moura. Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte. In.: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria

Helena de Lacerda. **População, espaço e gestão na metrópole**: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: Editora PUCMINAS, 2003. p.159-179.

DINIZ, Clélio Campolina. Estado e capital estrangeiro na industrialização mineira. 1978. Tese (mestrado). Universidade Estadual de Campinas, Campinas. *apud* COSTA, Heloísa Soares de Moura. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In.: MONTE-MÓR, Roberto Luiz de Melo (Coord.). **Belo Horizonte**: Espaços e tempos em construção. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR, 1994. p.51-77. (Coleção BH 100 anos).

DINIZ, Clélio Campolina. **Estado e capital estrangeiro na industrialização mineira**. Belo Horizonte, UFMG/PROED, 1981. 256p.

FERNANDES, Durval; RIBEIRO. Vera. A questão habitacional no Brasil: Da criação do BNH ao Minha Casa Minha Vida. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 14, 2001, Rio de Janeiro. **Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

FERREIRA. Hamilton Moreira. **O Programa Habitacional Federal “Minha Casa, Minha Vida” e as Políticas Habitacionais Locais**: Juiz de Fora e Zona da Mata. Trabalho apresentado no I Seminário Regional sobre Política Municipal de Habitação, realizado em 19 de outubro de 2009, em Juiz de Fora/MG.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Relatório Final**. Gestão do Espaço Metropolitano: Homogeneidade e Desigualdade na RMBH. Belo Horizonte: FAPEMIG/FJP, 2007. 2v.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 01 fev. 2012.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil**: estudos básicos para a caracterização da rede urbana. Brasília: IPEA / IBGE / UNICAMP, 2000 *apud* ANDRADE, Luciana Teixeira de. (Org.) **Como anda Belo Horizonte**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009. 98p.

JUATUBA, Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008. Dispõe Institui o Plano Diretor Participativo do Município. **Diário Oficial do Município**, Juatuba, 19 dez. 2008.

JUATUBA. Lei nº 183 de 14 de dezembro de 1995. Cria e da denominação ao Distrito Industrial Renato Azeredo no município de Juatuba. **Diário Oficial do Município**, Juatuba, 15 dez. 1995.

JUATUBA. Lei nº 345 de 25 de novembro de 1998. Dispõe sobre o parcelamento do solo e da outras providências. **Diário Oficial do Município**, Juatuba, 26 nov. 1998.

JUATUBA. Lei nº 358 de 16 de dezembro de 1998. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Juatuba e da outras providências. **Diário Oficial do Município**, Juatuba, 17 dez. 1998.

JUATUBA. Lei nº 583 de 14 de dezembro de 2005. Dispõe sobre denominação de Distrito Industrial do Município. **Diário Oficial do Município**, Juatuba, 15 dez. 2005.

JUATUBA. Lei nº 733 de 01 de setembro de 2010. Cria o Distrito Industrial III no município de Juatuba e da outras providências. **Diário Oficial do Município**, Juatuba, 02 set. 2010.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Repensando a “periferia” metropolitana à luz da mobilidade casa-trabalho**. Trabalho apresentado no 31º Encontro Anual da ANPOCS, realizado em outubro de 2007, Caxambu/MG.

LENCIONI, Sandra. Reconhecendo Metrôpoles: território e sociedade. In.: FREIRE, D. G., OLIVEIRA, F. J. G. de. e SILVA, C. A. (org.) **Metrópole: governo, sociedade e território**. Rio de Janeiro: DP&A: FAPERJ, 2006. p 41-57.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008. 176p. (versão original publicada em 1970)

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. (versão original publicada em 1968)

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In.: ARANTES, Otilia, MARICATO, Ermínia e VAINER, Carlos B. (Org). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2000. p.121-192.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades**. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2008. 204p.

MARICATO, Ermínia. Globalização e política urbana na periferia do capitalismo. In.: RIBEIRO, Luiz César e SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos (Org.). **As metrópoles e a questão social brasileira**. Rio de Janeiro: Editora Revan/Observatório das Metrôpoles, 2007. p.51-74.

MARICATO, Ermínia. O estatuto da cidade periférica. In.: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia (Org.). **O Estatuto da Cidade comentado**. Brasília: Ministério das Cidades/ Aliança das Cidades, 2010. p.5-22.

MARICATO, Ermínia; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. Construindo a política urbana: Participação democrática e o direito à cidade. In.: RIBEIRO, Luiz César; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos (Org.). **As metrópoles e a questão social brasileira**. Rio de Janeiro: Editora Revan/Observatório das Metrôpoles, 2007. p.165-195.

MENDONÇA, Jupira Gomes de. Belo Horizonte: a metrópole segregada. In.: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria Helena de Lacerda. **População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades**. Belo Horizonte: Editora PUCMINAS, 2003. p.119 a 158.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; LIMA, Junia Maria Ferrari de (Org.). **Panorama do mercado empresarial de produção de moradias na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. 2008. 51p. Projeto de Pesquisa (Relatório Final) – UFMG/Escola de Arquitetura; Observatório das Metrôpoles: Belo Horizonte.

MENDONÇA, Jupira Gomes de. **Segregação e mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. 2002. 228p. Tese (Doutorado). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Rio de Janeiro.

MINAS GERAIS. Decreto Estadual nº 44.500 de 04 de abril de 2007. Institui o plano de governança ambiental e urbanística da Região Metropolitana de Belo Horizonte e da outras providências. **Minas Gerais Diário Executivo**, Belo Horizonte, 05 abr. 2007. Disponível em: <<http://www.almg.gov.br>>. Acesso em: 23 jan. 2011.

MINAS GERAIS. Lei nº 10.704 de 27 de abril de 1992. Cria municípios e da outras providências. **Minas Gerais Diário Executivo**, Belo Horizonte, 28 abr. 1992. Disponível em: <<http://www.almg.gov.br>>. Acesso em: 23 jan. 2011.

MINAS GERAIS. Lei nº 12.030 de 21 de dezembro de 1995. Cria municípios e da outras providências. **Minas Gerais Diário Executivo**, Belo Horizonte, 22 dez. 1995. Disponível em: <<http://www.almg.gov.br>>. Acesso em: 23 jan. 2011.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. Belo Horizonte: A cidade planejada e a metrópole em construção. In.: MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (Coord.). **Belo Horizonte: Espaços e tempos em construção**. Belo Horizonte: PBH/CEDEPLAR, 1994. p.11-27. (Coleção BH 100 anos).

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. O que é o urbano no mundo contemporâneo. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba/PR, n.111, p.09-18, jul./dez. 2006. Disponível em: <<http://www.cedeplar.ufmg.br>>. Acesso em: 15 ago. 2009.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. Outras fronteiras: Novas espacialidades na urbanização brasileira. In.: CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: Editora Com Arte, 2003. p.260-271.

MOURA, Rosa. **Arranjos urbanos-regionais no Brasil: uma análise com foco em Curitiba**. 2009. 242p. Tese (Doutorado). Universidade Federal do Paraná.

MOURA, Rosa. Trajetória e perspectiva da gestão nas metrópoles. In.: COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de. (Org.). **Planejamento urbano no Brasil: trajetórias, avanços e perspectivas**. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2008. p.102-119.

NAKAMO, Kasuo; ROLNIK, Raquel. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**. São Paulo, p.4-5, mar. 2009.

OLIVEIRA, Francisco de. Acumulação monopolista, Estado e urbanização: a nova qualidade do conflito de classes. In.: MOISÉS, José Álvaro et. al. (Orgs.) **Contradições urbanas e movimentos sociais**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977. p.65-76.

PLAMBEL. **A estrutura urbana da Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: PLAMBEL, v.2 (A estrutura atual), 1985. 232p.

PLAMBEL. **O mercado da terra na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: PLAMBEL, 1987 *apud* MENDONÇA, Jupira Gomes de. **Segregação e mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. 2002. 228p. Tese

(Doutorado). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Rio de Janeiro.

RESGALA, Gustavo. **Formas de produção do espaço periférico metropolitano**: Um estudo sobre São Benedito na Região Metropolitana de Belo Horizonte. 2010. 170p. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPPUR / UFRJ / FASE, 1997. 352p.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. (Org.). **Hierarquização e identificação dos espaços urbanos**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009. 145p.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; LAGO, Luciana Corrêa do. O espaço social das grandes metrôpoles brasileiras: São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, n.3, p.111-129, 2000 *apud* MENDONÇA, Jupira Gomes de. Belo Horizonte: a metrópole segregada. In.: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria Helena de Lacerda. **População, espaço e gestão na metrópole**: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: Editora PUCMINAS, 2003. p.119 a 158.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: editora Hucitec, 1996. 3ed. 157p.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 359p. Tese (Doutorado). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação de mercado. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011. p.41-62.

SOUZA, José Moreira de; TEIXEIRA, João Gabriel. Espaço e sociedade na Grande BH. In.: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria Helena de Lacerda. **População, espaço e gestão na metrópole**: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: Editora PUCMINAS, 2003. p.19-42.

TONICCI FILHO, João Bosco Moura. Trajetória do planejamento metropolitano no Brasil – a experiência do PLAMBEL em Belo Horizonte. 2010. 30p. Trabalho Acadêmico. Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/AUP823/6t-alun/2009/tonucci/09tonucci-pl-metrop-plambel.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2012.

APÊNDICE A
ESTABELECEMENTOS INDUSTRIAIS EM JUATUBA

Empresa	Tipo de produto	Localização	Informações Adicionais
Alpino Piscinas	Piscinas, spas e banheiras	Bairro Bela Vista	Criada na década de 1980
AMBEV	Bebida	MG-050/BR-262	Criada na década de 1970
Artecal Artefatos de Caldeiraria	Equipamentos e componentes industriais	Distrito Industrial Renato Azeredo	-
Brasição Indústria e Comércio	Produtos para a construção civil	Bairro Canaan	Criada em 1995 Emprega 35 funcionários (apenas 03 não são de Juatuba)
Dayco	Peças automotivas	Distrito Industrial Renato Azeredo	-
Dytech Automotive	Peças automotivas	Distrito Industrial Renato Azeredo	Emprega 1600 funcionários (a maioria de Juatuba, Mateus Leme e Florestal)
Ferramentaria Juatuba	Ferramentaria e injeção plástica	Bairro Canaan	-
Hertape Calier Saúde Animal	Produtos veterinários	Distrito Industrial Renato Azeredo	Emprega 350 funcionários (a maioria de Juatuba e Mateus Leme)
Inova Biotecnologia e Saúde Anima	Vacinas e produtos veterinários	Distrito Industrial Renato Azeredo	-
Indústria Comércio e Distribuição de Terra Fértil	Aubos orgânicos	Bairro Canaan	Criada em 1999 Emprega 12 funcionários (08 de Juatuba e 04 de Mateus Leme)
Indústria de Artefatos de Cimento Santo Antônio	Artefatos de cimento	Bairro Varginha/Centro	Criada em 1987 Emprega 15 funcionários (todos de Juatuba)
Industrial Habit	Móveis e decoração	Cidade Nova III /BR-262	Em Juatuba desde 1999
Juatuba Placas	Placas	Bairro Varginha/Centro	-
Manacá Água Mineirais	Engarrafamento de água mineral	Bairro Boa Vista da Serra	Criada em 1969 Emprega 45 funcionários (todos de Juatuba)
Nimbus Indústria e Comércio de Perfis	Produtos para a construção civil	Bairro Bela Vista	Criada no início dos anos 2000 Emprega 4 funcionários
TI Automotive	Peças automotivas	Distrito Industrial Renato Azeredo	Emprega 170 funcionários (a maioria de Juatuba)
Terramil	Produtos para a construção civil	Distrito Industrial Renato Azeredo	-
Usinagem Nossa Senhora Aparecida	Metalurgia e usinagem	Bairro Bela Vista	-

Fonte: Dados levantados pela bolsista do Lab-Urb Patrícia Cioffi e sistematizados pela autora (2011).

APÊNDICE B
DADOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA PARA OS
EMPREENDIMENTOS IDENTIFICADOS

CONSTRUTORA¹⁰⁶	ENDEREÇO DA OBRA	ALVARÁ	APROVAÇÃO
A	GUTEMBERG, 598, CANAAN	LC-1577/07	18/12/2007
A	PASTEUR, 300, BAIRRO CANAAN	LC-1581/08	3/1/2008
A	THOMAS EDSON, 33, CANAAN	LC-1601/08	20/2/2008
A	MARCONE, 66, CANAAN	LC-1602/08	21/2/2008
A	PROF. HELENA ANTIPOF, 1.033, CIDADE NOVA III	LC-1589/08	5/3/2008
A	THOMAS EDSON, 55, CANAAN	LC-1610/08	6/3/2008
A	MARCONE, 42, CANAAN	LC-1612/08	12/3/2008
A	BENJAMIM FRANKLIM, 75, CANAAN	LC-1595/08	11/4/2008
A	BENJAMIM FRANFLLI,, 53, CANAAN	LC- 1609/08	11/4/2008
A	THOMAS EDSON, 34, CANAAN	LC-1613/08	11/4/2008
A	THOMAS EDSON, 58, CANAAN	LC-1614/08	11/4/2008
A	THOMAS EDSON, 21, CANAAN	LC-1636/08	16/5/2008
A	MARCONE, 22, CANAAN	LC-1637/08	16/5/2008
A	BENJAMIM FRANKLIM, 29, CANAAN	LC-1785/09	11/8/2009
A	PADRE VENANCIO, 474, CANAAN	LC-1842/10	3/3/2010
A	CORONEL TORQUATO ALMEIDA, CIDADE SATELITE	LC-1837/10	19/1/2010
B	OVÍDIO DE ABREU E OUTRAS, CIDADE SATELITE	DIVERSOS	2009/2010
C	BERNADO MASCARENHAS, 100, CIDADE SATELITE	LC-1845/10	13/4/2010
D	GUSTAVO CAPANEMA, 530 e 534 CIDADE SATELITE	LC-1934/10	22/10/2010
D	CLOVIS SALGADO 25, 27, 29 e 31, CIDADE SATELITE	LC-1935/10	25/10/2010
E	MARCONE, 604, CANAAN	LC-1963/10	6/12/2010
E	ARQUIMEDES, 148 a 186, CANAAN	LC-1962/10	6/12/2010
E	TOMAZ EDSON, 575, CANAAN	LC-1905/10	23/7/2010
E	GRAM BELL, 312, CANAAN	LC-1709/08	17/12/2008
E	GUTEMBERG, 356, CANAAN	LC-1731/09	6/3/2009
F	PROF GERALDO ALVES DE OLI, 2099, CIDADE NOVA VI	LC-1831/10	4/1/2010
F	PROF GERALDO ALVES DE OLI, 2007 E 2037, CIDADE NOVA VI	LC-1847/10 e LC1848/10	15/4/2010
G	DR WASHINGTON PIRES, CIDADE SATELITE	LC-1908/10	5/8/2010
H	DR WASHINGTON PIRES, 1620, CIDADE STELITE	-	-
H	DR. WASHINGTON PIRES, 1065, CIDADE SATELITE	-	-
J	JOSÉ PENNA, 155, SANTO ANTONIO	LC-1843/10	12/4/2010
K	ANTONIO INACIO, 170, SANTO ANTONIO	LC-1954/10	25/11/2010
L	RUA B, 50, SAMAMBAIA II	LC-1832/10	5/1/2010
L	RUA B, 50, SAMAMBAIA II	LC-1896/10	7/7/2010
L	RUA B, 100, SAMAMBAIA II	LC-1833/10	6/1/2010
L	RUA B, 100, SAMAMBAIA II	LC-1891/10	22/6/2010

Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados disponíveis no Controle de Alvarás da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente e do levantamento de campo.

¹⁰⁶ Os empreendimentos das construtoras A (R. Westinghouse/55 e R. Jenner/225), E (R. Padre Venâncio/420), I (R. Washington Pires/1251 e R. Washington Pires/1842, 1846, 1850 e 1854) e M – identificados na FIG. 27 – não constam no Controle de Alvarás e, por isso, não foram relacionados neste quadro.

APÊNDICE C

ROTEIRO DE ENTREVISTA: PREFEITURA MUNICIPAL DE JUATUBA

- 1) Art. 2º que trata dos “Objetivos Gerais”, ao dispor sobre o ordenamento municipal (I) estabelece que algumas situações devem ser evitadas. Como o poder público municipal incorpora essas medidas (na aprovação de projetos, por exemplo)?
- 2) Sobre o parcelamento do solo rural, quais são as medidas tomadas pelo poder público?
- 3) Existe solicitação de mudança de uso (rural para urbano) vinculada a projetos aprovados no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida?
- 4) Art. 9º prevê a revisão da LUOS até dezembro/2010. Foi feita?
- 5) (Obs.: Se a LUOS não foi atualizada existe prejuízo na regulamentação do zoneamento proposto no PD?).
- 6) Título III / Capítulo II – Dos objetivos estratégicos (pg.09) ⇨ Como tem acontecido a implementação destes objetivos no município (especialmente: I, III, VII, XIX)?
- 7) Como o poder público percebe a integração de Juatuba à RMBH? Como atua?
- 8) (Obs.: O PD prevê a integração através do sistema viário, o que de certa maneira já ocorre através das rodovias.)
- 9) O PD fala em controle do adensamento habitacional. Na época da elaboração do plano foi identificada alguma situação de “descontrole” (ocupação desordenada, adensamento excessivo)?
- 10) Título III / Capítulo III – Das Diretrizes (pg. 10) / Seção I – Da política de desenvolvimento econômico ⇨ Como as diretrizes estabelecidas no PD tem sido implementadas?
- 11) Sobre a consolidação do pólo industrial (VIII), quais são as estratégias adotadas pelo poder público?
- 12) Como a expansão industrial é vista no município (aspectos positivos e negativos)? Por quê?
- 13) Existem muitas diretrizes voltadas para o desenvolvimento da atividade agrícola e agro-industrial. São identificados conflitos entre usos urbanos e rurais no município?
- 14) Sobre o incentivo à indústria da construção civil (XVI) (Obs.: Pensada no PD no âmbito do desenvolvimento econômico), quais são as estratégias adotadas pelo poder público?
- 15) Título III / Capítulo III / Seção II Das diretrizes de intervenção pública na estrutura urbana / Subseção I – Da política urbana (pg. 11) ⇨ Existe estudo desenvolvido (ou em

desenvolvimento) sobre a zona rural e sua regulamentação, conforme previsto (Art. 17, V)?

- 16) Como o município participou da elaboração do PDDI-RMBH?
- 17) Existe o COMPUR? Como atua?
- 18) Capítulo III / Seção II Das diretrizes de intervenção pública na estrutura urbana / Subseção II – Dos usos ⇒ (Art. 18) Os usos foram regulamentados na LUOS?
- 19) Título III / Capítulo III / Seção II Das diretrizes de intervenção pública na estrutura urbana / Subseção III – Das obras e edificações ⇒ (Art. 19) O Código de obras foi atualizado?
- 20) Título III / Capítulo III / Seção II Das diretrizes de intervenção pública na estrutura urbana / Subseção IV – Das posturas ⇒ (Art. 20) O Código de posturas foi atualizado?
- 21) Existe CODEMA? Como atua?
- 22) Título III / Capítulo III / Seção II Das diretrizes de intervenção pública na estrutura urbana / Subseção XII – Do saneamento básico ⇒ (Art. 39) Na implantação de novos empreendimentos são observadas estas diretrizes? De que maneira?
- 23) O saneamento básico é competência de quem? Somente poder público?
- 24) Título III / Capítulo III / Seção II Das diretrizes de intervenção pública na estrutura urbana / Subseção XIV – Da política habitacional ⇒ (Art. 50) Existem ações distintas de política habitacional e política habitacional de interesse social? Quais?
- 25) Título IV – Dos instrumentos de política urbana ⇒ (Art. 62) Existem instrumentos regulamentados? Algum instrumento é aplicado? Em quais circunstâncias?
- 26) Sobre a outorga onerosa do direito de construir (Art. 85), existe a aplicação deste instrumento vinculado a empreendimentos do PMCMV?
- 27) Título VI – Da Gestão Urbana / Capítulo I – Da participação popular ⇒ (Art. 102) Existem incentivos por parte do poder público à participação popular? Quais?
- 28) De que maneira a participação popular na gestão urbana se manifesta no município?
- 29) Título VI – Da Gestão Urbana / Capítulo II – Do COMPUR ⇒ O Conselho tem se reunido a cada 6 meses, conforme previsto? É suficiente?
- 30) Quais as principais demandas do COMPUR?
- 31) Atuou (ou atua) em empreendimentos vinculados ao PMCMV?
- 32) Por que a composição do Conselho não é paritária?
- 33) Quais são os representantes do Conselho (secretarias e entidades)?
- 34) Lei Complementar 100/2009 ⇒ Altera zona rural para urbana, existem outras?
- 35) Existem dados relacionados sobre aprovação de projetos?

- 36) Quantos projetos vinculados ao PMCMV foram aprovados nos últimos anos (2009 / 2010 e 2011)?
- 37) Quais são os principais vetores de expansão do município? (fevereiro: bairro Canaan)
- 38) Quantos empreendimentos do PMCMV em cada bairro?
- 39) Qual a tipologia dos empreendimentos PMCMV aprovados (casa ou prédio / quantos pavimentos)?
- 40) Quantas unidades por empreendimento?
- 41) Quais são as construtoras que trabalham com o PMCMV no município?
- 42) Quais as principais demandas geradas pelos empreendimentos vinculados ao PMCMV?
- 43) Em fevereiro mencionou a existência de 03 distritos industriais: onde eles se localizam (mapa)? Qual o tipo de atividade?
- 44) Em fevereiro mencionou que o direcionamento do poder público municipal é para que o município cresça de maneira dispersa. Por quê?
- 45) Qual a história do município?

APÊNDICE D
ROTEIRO DE ENTREVISTA: CONSTRUTORAS

- 1) Quantos empreendimentos em Juatuba no total?
- 2) Quantos concluídos?
- 3) Quantos em construção?
- 4) Quando começaram a atuar na RMBH?
- 5) A atuação foi intensificada após o PMCMV?
- 6) Houve aumento de quantos % da produção?
- 7) Qual foi o primeiro município?
- 8) Por que escolheram estas cidades da RMBH para atuar?
- 9) Quando começaram a atuar em Juatuba?
- 10) Por que maior investimento no município de Juatuba? Quais são seus atrativos?
- 11) Qual é o público que tem procurado pelos empreendimentos PMCMV?
- 12) Qual a faixa de renda?
- 13) Qual é o público de Juatuba, especificamente?
- 14) O que determina a localização do empreendimento na cidade? (Qual o critério para escolha da localização do imóvel?)
- 15) O preço da terra influencia nesta escolha?
- 16) E o zoneamento municipal?
- 17) E a infraestrutura disponível?

APÊNDICE E
ROTEIRO DE ENTREVISTA: IMOBILIÁRIA

- 1) De onde vem a empresa?
- 2) Atua em quais municípios?
- 3) Por que o investimento no município de Juatuba? Quais são seus atrativos?
- 4) Trabalho só com financiamentos através do PMCMV?
- 5) Qual é o público que tem procurado pelos empreendimentos PMCMV?
- 6) Qual a faixa de renda?
- 7) Qual é o público de Juatuba, especificamente?
- 8) Existe demanda diferenciada em função da localização?
- 9) A localização influencia no preço do imóvel?
- 10) Quais são os fatores decisivos na constituição do preço final do imóvel?
- 11) Qual o critério para escolha da localização do imóvel? -
- 12) Qual o preço médio da unidade habitacional em Juatuba voltada para o setor econômico?
- 13) Quais são as possibilidades de financiamento dos imóveis através do PMCMV?
- 14) Como a empresa atua na intermediação do financiamento?
- 15) Possui parceria com empresas construtoras?
- 16) E com construtores locais?

CARACTERÍSTICAS DO DOMICÍLIO

1. Este imóvel ATUAL é: (aquisição do domicílio)

- 1 Cedido (Terceiro)
 2 Comprado – Valor: _____
 3 Alugado – Valor: _____

1.1 O imóvel ANTERIOR era:

- 1 Doado (Prefeitura)
 2 Cedido (Terceiro)
 3 Comprado – Valor: _____
 4 Alugado – Valor: _____

1.1 Se comprado:

- 1 Quando? _____
 2 De quem? _____
 3 Por quanto? _____
 4 Com financiamento? _____
 5 De empresa ou banco? _____
 6 Qual o valor do financiamento? _____
 7 Qual o valor dos juros? _____

1.2 Em caso de imóvel comprado ou alugado, o motivo da aquisição do domicílio:

- 1 Fugir do aluguel. Valor do aluguel anterior _____
 2 Facilidades de acesso ao crédito
 3 Morar perto do trabalho
 4 Melhores serviços e comércio local
 5 Investimento imobiliário
 6 Proximidade do domicílio anterior
 7 Outros. Qual? _____

1.3 Qual a sua avaliação sobre o processo de mudança:

- 1 Ótimo
 2 Bom
 3 Regular
 4 Ruim
 5 Péssimo Por quê? _____

2. Quando se mudou para o novo imóvel? _____

3. Qual o endereço do domicílio anterior? (Cidade e bairro) _____

4. O tamanho do domicílio é adequado para o tamanho da família? 1 Sim 2 Não

5. Quantos cômodos existiam no domicílio anterior? _____

5.1 Quais eram estes cômodos? (escrever o número de cômodos nos parênteses)

- ()Sala ()Cozinha ()Banheiro ()Quartos
 ()Quintal ()Área de serviço ()Despensa ()Jardim
 ()Cômodo comercial/ serviço ()Garagem ()Varanda

OUTROS

6. Sobre a área do atual domicílio:

- 1 ___ Couberam todos os móveis de minha antiga morada.
 2 ___ Tive que comprar móveis sob medida.
 3 ___ Tive que me desfazer da maioria dos meus móveis para morar aqui.
 4 ___ Não trouxe móveis da antiga moradia.
 5 ___ Outros _____

7. O (A) senhor(a) identifica algum tipo de problema no imóvel? Qual?

8. Existem problemas no bairro/região? Quais?

- ___ Barulhos (ruídos)
 ___ Falta de privacidade
 ___ Coleta de lixo insuficiente
 ___ Coleta de lixo inexistente
 ___ Abastecimento de água
 ___ Esgotamento sanitário
 ___ Poluição do ar
 ___ Energia/Iluminação Pública
 ___ Serviços de telefonia
 ___ Nenhum
 ___ Outros. Quais?

9. Em relação aos serviços oferecidos no condomínio (área de lazer, estacionamento, etc):

- 1 ___ Mais do que necessário às minhas necessidades
 2 ___ Satisfazem minhas necessidades
 3 ___ Desnecessários às minhas necessidades
 4 ___ Insuficientes ao atendimento de todos os condôminos (superlotação)
 5 ___ Outros: _____

10. Você prefere morar:

- 1 ___ No atual domicílio
 2 ___ No domicílio/bairro anterior
 3 ___ Em outro local
 4 ___ Outros. Onde? _____
 Por quê?

11. Que tipo de serviços você encontra disponíveis no bairro?

EXISTENTE	ACESSÍVEL	FUNDAMENTAL	UTILIZADO
1 Escola 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
2 Posto de saúde 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
3 Cartório 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
4 Telefone público 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
5 Delegacia 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
6 Transporte público 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
7 Padaria 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
8 Supermercado 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
9 Banco 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
10 Lotérica 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
11 Açougue 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não
12 Cinema 1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não	1__ Sim 2__ Não

11.1 Para você, quais são as características de uma boa moradia?

RENDA FAMILIAR

12. A sua faixa de renda familiar é:

1 ___ 0 – 3 SM (R\$ 0 – R\$ 1.635,00)

2 ___ 3 – 6 SM (R\$ 1.635,00 – R\$ 3.240,00)

3 ___ 6 – 10 SM (R\$ 3.240,00 – R\$ 5.450,00)

4 ___ 10 – 15 SM (R\$ 5.450,00 – R\$ 8.175,00)

5 ___ 15 – 20 SM (R\$ 8.175,00 – R\$ 10.900,00)

6 ___ Mais de 20 SM (Mais de R\$ 10.900,00)

13. Caso esteja desempregado, qual a ocupação anterior? Onde trabalhava?

14. Qual a sua principal forma de lazer? Onde?

15. Você mantém as mesmas atividades de lazer que realizava, na moradia anterior?

1 ___ Sim 2 ___ Não

15.1 E na nova moradia, o lazer melhorou? 1 ___ Sim 2 ___ Não

16. Avaliação do empreendimento:

VIZINHANÇA

CONDOMÍNIO

CASA

APÊNDICE G
QUADRO SÍNTESE: CONJUNTOS RESIDENCIAIS PRODUZIDOS PELA CONSTRUTORA A

Empreendimento	Nº de Unidades/Bloco	Número de Blocos	Número de Pavimentos	Concluído ou em construção	Bairro	Número de Quartos	Área do imóvel	Área de lazer?	Estacionamento?	Preço	Ano
Cerejeira	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	64.536	2008
Gameleira	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	53.736	2008
Salgueiro	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	65.764	2008
Aroeiras	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	72.182	2008
Limeira	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	58.832	2008
Jacarandá	04	01	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	58.657	2008
Pinheiros	04	01	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	52.050	2008
Paineiras	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	52.548	2008
Girassóis	04	01	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	69.583	2009
Amendoeira	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	63.854	2009
Cipreste	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	71.696	2009
Hortências	04	01	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	69.522	2009
Jambreiro	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	59.735	2009
Buritis	04/B	02	01	Conc.	Canaan	02	45m ²	Sim	Sim	65.035	2009
Palmeiras	04	01	01	Conc.	Cidade Nova III	02	45m ²	Sim	Sim	62.592	2009
Juatuba	08/B	02	02	Conc.	Canaan	02	45m ²	Não	Sim	78.770	2010
Trinidad	08/B 12/B	02 02	02	Conc.	Canaan	02	45m ²	Não	Sim	69.639	2010
Satélite	12/B	04	02	Conc.	Cidade Satélite	02	45m ²	Não	Sim	69639	2010

Fonte: Elaborado pela autora a partir de informações obtidas em entrevista realizada em julho/2011 com a supervisora de vendas da CONSTRUTORA A.¹⁰⁷

¹⁰⁷ CONSTRUTORA A. **Entrevista Supervisora de Vendas.** Juatuba, 2011.

APÊNDICE H
QUADRO SÍNTESE: QUESTIONÁRIOS MORADORES¹⁰⁸

Conjunto Residencial	Família	Renda Familiar	Onde trabalha	Atividade
Cerejeira	01	0-3 s.m.	-	Aposentado
	02	0-3 s.m.	Juatuba	Formal - Indústria
	03	3-6 s.m.	Belo Horizonte	Formal – COPASA
	04	3-6 s.m.	Belo Horizonte	Formal – Correio
	05	3-6 s.m.	Betim	Formal – Indústria
Gameleira	01	> 10 s.m.	Juatuba	Autônomo
	02	0-3 s.m.	Juatuba	Informal – Pedreiro
	03	Não sabe	Juatuba	Formal – Indústria
	04	0-3 s.m.	Contagem	Formal – Indústria
Salgueiro	01	0-3 s.m.	Juatuba	Informal – Lanterneiro
	02	3-6 s.m.	Betim	Formal – Indústria
	03	3-6 s.m.	Contagem	Formal – Indústria
Aroeiras	01	0-3 s.m.	Belo Horizonte	Formal – Outros
	02	0-3 s.m.	Mateus Leme	Formal – Indústria
	03	3-6 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	04	3-6 s.m.	Juatuba	Informal – Cabeleireira
	05	Não informou	-	Não trabalha
	06	6-10 s.m.	Juatuba	Informal – Lanterneiro
Girassóis	01	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
Amendoeira	01	0-3 s.m.	-	Não trabalha
	02	3-6 s.m.	Juatuba	Formal – Rodoviária
	03	0-3 s.m.	Betim	Formal – Indústria
	04	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
Cipreste	01	6-10 s.m.	-	Não trabalha
	02	3-6 s.m.	Mateus Leme	Formal – Indústria
	03	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	04	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	05	0-3 s.m.	-	Não trabalha
Hortências	01	3-6 s.m.	Juatuba	Formal – Motorista
Jambreiro	01	0-3 s.m.	Juatuba	Informal – Pedreiro
	02	3-6 s.m.	Juatuba	Autônomo
	03	Não sabe	Juatuba	Formal – Indústria
	04	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	05	3-6 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
Buritis	01	3-6 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	02	3-6 s.m.	Belo Horizonte	Formal – Técnico em Informática
	03	3-6 s.m.	Belo Horizonte	Formal – Motorista
	04	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Outros
	05	0-3 s.m.	Betim	Formal – Indústria
Juatuba	01	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	02	0-3 s.m.	Betim	Formal – Indústria
	03	6-10 s.m.	Betim	Formal – Indústria
	04	0-3 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	05	0-3 s.m.	Contagem	Formal – Indústria
	06	3-6 s.m.	Juatuba	Formal – Indústria
	07	0-3 s.m.	Belo Horizonte	Formal – Outros

Fonte: Dados sistematizados pela autora.

¹⁰⁸ As informações relativas ao trabalho (“Onde trabalha” e “Atividade”) referem-se aos chefes de família.

ANEXO A
CONJUNTOS HABITACIONAIS PRODUZIDOS ATRAVÉS DA ATUAÇÃO DA COHAB-MG

(continua)

Item	Município	Conjunto Habitacional	U.H	Empresa Construtora	Recebimento Definitivo	Origem/Recursos	Atuação da COHAB
4	Belo Horizonte	Vale do Jatobá I, II, III	1.312	Construtora Minas Sul	01/11/67	BNH	AG. FINANCEIRO
15	Contagem	Presidente Costa e Silva (Ex.Bernardo Monteiro)	383	SIT -Sociedade de Instalações Técnicas S/A	01/02/70	BNH	AG. FINANCEIRO
19	Belo Horizonte	Campo Alegre	552	Sociedade Construtora Minas Moderna Ltda.	01/07/70	BNH	AG. FINANCEIRO
28	Santa Luzia	Carreira Comprida I	662	Sociedade Construtora Minas Moderna Ltda.	01/03/72	BNH	AG. FINANCEIRO
48	Belo Horizonte	Visconde do Rio Branco I	221	Tenda Engenharia e Comércio Ltda.	01/10/77	BNH	AG. FINANCEIRO
57	Belo Horizonte	Túnel do Ibirité	442	PROCALCO - Projetos, Calc. e Constr. Ltda.	01/01/79	BNH	AG. FINANCEIRO
58	Contagem	Água Branca I	1.224	Sanco -Saneamento e Construções Ltda (A) / Procalco (B)	01/01/79	BNH	AG. FINANCEIRO
62	Belo Horizonte	Vale do Jatobá Q - Lap	20	Imar Construções e Empreendimentos Ltda.	01/07/79	BNH	AG. FINANCEIRO
69	Belo Horizonte	Coronel Vinicius	264	Andrade Valadares Eng. e Construções Ltda.	01/03/80	BNH	AG. FINANCEIRO
71	Contagem	Água Branca II	193	Andrade Valladares Engª. Construção Ltda.	01/06/80	BNH	AG. FINANCEIRO
74	Santa Luzia	Carreira Comprida II	46	Santa Bárbara Engenharia S.A	01/08/80	BNH	AG. FINANCEIRO
78	Pedro Leopoldo	Romero Carvalho Filho	200	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/01/81	BNH	AG. FINANCEIRO
83	Lagoa Santa	Vila Maria	354	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/02/81	BNH	AG. FINANCEIRO
103	Betim	Olímpia Bueno Franco	819	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/12/81	BNH	AG. FINANCEIRO
107	Lagoa Santa	Ovídio Guerra	356	ENGENAL - Engenharia Nacional Ltda.	01/01/82	BNH	AG. FINANCEIRO
110	Contagem	Água Branca III	98	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/03/82	BNH	AG. FINANCEIRO
113	Esmeraldas	Presidente Castelo Branco I	108	PLANTEC-Planej. Téc. de Construções Ltda.	01/04/82	BNH	AG. FINANCEIRO
146	Baldim	Monte Verde	102	Construtora Sete Lagoas Ltda.	01/09/82	BNH	AG. FINANCEIRO
147	Belo Horizonte	Serra Verde	1.440	Meta Construtora Ltda.	01/09/82	BNH	AG. FINANCEIRO
149	Santa Luzia	Cristina I	3.192	Seular Comércio e Construção Ltda.	01/09/82	BNH	AG. FINANCEIRO
163	Matozinhos	Vitalino F. Fonseca I	148	TAMASA - Tavares Matos Eng. S.A.	01/01/83	BNH	AG. FINANCEIRO
174	Santa Luzia	Dª Maria A.M.Azevedo (Ex-Palmital) L.1 e 2	1.366	Consórcio Const.Hermeto Costa /Comtel	01/03/83	BNH	AG. FINANCEIRO
175	Santa Luzia	Dª Maria A.M.Azevedo (Ex-Palmital) L.3 e 4	1.239	Consórcio CCO Meta	01/03/83	BNH	AG. FINANCEIRO
185	Brumadinho	Maria Ana de Souza I	119	E.B. Planejamento e Construções Ltda.	01/06/83	BNH	AG. FINANCEIRO
206	Matozinhos	Vitalino F. Fonseca II	207	TAMASA - Tavares Matos Eng. S.A.	01/11/83	BNH	AG. FINANCEIRO
224	Baldim	São Tarcísio	60	Construtora Sete Lagoas Ltda.	01/10/84	BNH	AG. FINANCEIRO
228	Pedro Leopoldo	Adélia Issa	261	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/12/84	BNH	AG. FINANCEIRO

(continua)

232	Vespasiano	Morro Alto	1.616	Consórcio Hermeto Costa / Comtel	01/12/84	BNH	AG. FINANCEIRO
234	Santa Luzia	Dª Maria A. M. Azevedo (Ex-Palmital) L.6 e 7	965	Marco XX Construções Ltda.	01/01/85	BNH	AG. FINANCEIRO
236	Santa Luzia	Cristina IV	168	Meta Construtora Ltda.	01/06/85	BNH	AG. FINANCEIRO
261	Santa Luzia	Cristina II	372	Comtel/Ouro Preto Engenharia	01/11/86	BNH	AG. FINANCEIRO
265	Vespasiano	Caieira (lote 1)	906	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/12/86	BNH	AG. FINANCEIRO
267	Santa Luzia	Cristina III	360	Marco XX Construções Ltda.	01/01/87	BNH	AG. FINANCEIRO
268	Vespasiano	Caieira (lote 2)	542	Consórcio - Plantec/Construora Sete Lagoas	01/01/87	BNH	AG. FINANCEIRO
269	Vespasiano	Caieira (lote 3)	294	Consórcio - Plantec/Construtora Sete Lagoas	01/01/87	BNH	AG. FINANCEIRO
270	Santa Luzia	Dª Maria A.M.Azevedo (Ex-Palmital) L.5	692	Ouro Preto Engenharia Ltda.	01/03/87	BNH	AG. FINANCEIRO
275	Santa Luzia	Palmital	27	Dercam	01/08/87	BNH / João de Barro	AG. FINANCEIRO
289	Belo Horizonte	Visconde do Rio Branco II	154	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/10/88	BNH	AG. FINANCEIRO
290	Contagem	Água Branca IV	51	Construtora Hermeto Costa Ltda.	01/10/88	BNH	AG. FINANCEIRO
302	Brumadinho	Maria Ana de Souza II	100	Construtora Andrade e Campos S/A	01/06/89	BNH	AG. FINANCEIRO
310	Belo Horizonte	Campo Alegre	6	Comafe Engenharia Ltda.	01/05/91	COHAB	AG. FINANCEIRO
311	Santa Luzia	Palmital	15	Comafe Engenharia Ltda.	01/05/91	COHAB	AG. FINANCEIRO
312	Vespasiano	Morro Alto	16	Comafe Engenharia Ltda.	01/05/91	COHAB	AG. FINANCEIRO
318	Contagem	Residencial Carajás	871	Cojan Engenharia S/A	01/09/91	FGTS	ASSESSORIA
328	Nova Lima	Oswaldo Barbosa Penna II	-	Prefeitura Municipal	01/10/94	COHAB	AG. FINANCEIRO
329	Belo Horizonte	Arrudas (H.2) Betânia/Arrudas	186	Marco XX Engenharia	01/05/95	BIRD / ESTADO	ASSESSORIA
330	Belo Horizonte	Arrudas (H.4) Betânia/Arrudas	91	Marco XX Engenharia	01/05/95	BIRD / ESTADO	ASSESSORIA
331	Belo Horizonte	Arrudas (H.6)	56	Marco XX Engenharia	01/05/95	BIRD / ESTADO	ASSESSORIA
333	Belo Horizonte	Arrudas (H.5)	142	Cogem Engenharia	01/01/96	BIRD / ESTADO	ASSESSORIA
336	Belo Horizonte	Onça (P.5)	109	Vila Verde Engenharia	01/07/96	BIRD / ESTADO	ASSESSORIA
341	Belo Horizonte	Onça (P.1)	213	Emccamp	01/10/96	BIRD / ESTADO	ASSESSORIA
342	Betim	Perla e Poções	-	Prefeitura Municipal	01/03/97	FGTS / Pró-moradia	ASSESSORIA
377	Santa Luzia	Boa Vista	9	Carvalho Drumond Engenharia	01/09/97	COHAB	AG. FINANCEIRO
378	Santa Luzia	Palmital	4	Carvalho Drumond Engenharia e Comércio Ltda	01/09/97	COHAB	AG. FINANCEIRO
384	Belo Horizonte	Onça (P.2)	110	Marco XX Engenharia	01/11/97	BIRD / ESTADO	ASSESSORIA
407	Belo Horizonte III	Serra Verde	65	Estrutura Engenharia e Construção Ltda.	01/02/98	União / Habitar Brasil	ASSESSORIA
408	Santa Luzia	Palmital	8	Coluna Construções, Saneam.Pavimentação	01/02/98	COHAB	AG. FINANCEIRO
411	Belo Horizonte I	Bairro Ribeiro de Abreu - P6	152	KTM - Administração e Engenharia Ltda	01/03/98	CBTU	ASSESSORIA
417	Santa Luzia	Cristina	12	Construtora Itamaracá Ltda.	01/04/98	COHAB	AG. FINANCEIRO
418	Vespasiano	Morro Alto	26	Mutirão	01/04/98	COHAB	AG. FINANCEIRO
427	Esmeraldas	Presidente Castelo Branco II	50	Construtora Minasterra Ltda.	01/05/98	FGTS	AG. PROMOTOR
444	Belo Horizonte IV	Granja de Freitas	85	Estrutura Engenharia e Construção Ltda.	01/06/98	União / Habitar Brasil	ASSESSORIA
461	Belo Horizonte	Diamante / Lagoa II	77	Socienge Engenharia e Construções Ltda.	01/12/98	União / Habitar Brasil	ASSESSORIA

(conclusão)

485	Belo Horizonte	Bairro Providência P3	23	Engesema Engenharia Ltda	01/07/99	COHAB	ASSESSORIA
486	Belo Horizonte	Bairro Vila Santa Maria P4	20	Engesema Engenharia Ltda	01/07/99	COHAB	ASSESSORIA
493	Santa Luzia	Palmital - QC1	30	Mypar e Terraplan	01/10/99	COHAB	AG. FINANCEIRO
496	Santa Luzia	Cristina - Q 46 A	16	Mypar, Pórtico, Ass.Mutirantes Trab.Ind.Contr.de BH e RMBH	01/11/99	COHAB	AG. FINANCEIRO
497	Santa Luzia	Cristina - Q 66	48	Mypar, Pórtico, Ass.Mutirantes Trab.Ind.Contr.de BH e RMBH	01/11/99	COHAB	AG. FINANCEIRO
506	Nova Lima	Oswaldo Barbosa Penna II (Q.35)	32	EPO - Engenharia e Planej. de Obras Ltda / Mutirão	28/02/00	COHAB	AG. FINANCEIRO
509	Nova Lima	Oswaldo Barbosa Penna II (Q.34)	96	EPO - Engenharia e Planej. de Obras Ltda / Mutirão	30/03/00	COHAB	AG. FINANCEIRO
510	Santa Luzia	Cristina - AR4	64	Etenge Emp.Téc.de Engª Ltda, Pórtico e Ass.Mutirantes	30/03/00	COHAB	AG. FINANCEIRO
511	Nova Lima	Oswaldo Barbosa Penna II (Quadra 37)	16	Cadenge - Carvalho Drumond Engenharia Ltda	30/04/00	COHAB	AG.FINANCEIRO
512	Santa Luzia	Palmital - Q205 e 205 A	80	Etenge, Pórtico e Associação dos Mutirantes	30/04/00	COHAB	AG. FINANCEIRO
516	Vespasiano	Bairro Célvia	64	Ass. Mutirantes Trab. Ind. Const. de BH e RMBH - EPO E ML	30/09/00	COHAB	AG. FINANCEIRO
543	Betim	José Gomes de Castro	119	Construtora Andrade Cunha Ltda.	21/01/06	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO
593	Bicas	Juca da Jove	57	Cia. da Obra Engenharia e Construções Ltda.	06/12/06	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO
613	Betim	Dicalino Cabral da Fonseca	346	Marco XX Construções Ltda.	27/02/07	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO
627	Mateus Leme	Vila Suzana e Santa Bárbara	103	CONATA Engenharia Ltda.	07/05/07	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO
642	Juatuba	Maria Rita Lopes	80	MAZA Construtora Ltda.	19/06/07	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO
653	Betim	José Gomes de Castro	200	EDENGE Empresa de Engenharia Ltda.	01/09/07	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO
665	Esmeraldas	Castelo Branco II	100	Do Vale Engenharia e Comércio Ltda.	20/10/07	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO
670	Nova Lima	Paulo Gaetani	75	MAZA Construtora Ltda.	21/12/07	FEH/PSH	AG.FINANCEIRO
695	Nova Lima	Paulo Gaetani	35	SIDECON Engenharia e Construções Ltda.	28/07/08	FEH/PSH	AG. FINANCEIRO

Fonte: Dados sistematizados por Gustavo Resgala a partir da planilha de levantamento da produção de unidades habitacionais da COHAB-MG entre 1967 e 2009.

ANEXO B
CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL¹⁰⁹

Casa melhor e custo menor

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, que as partes contratantes, **após conhecimento prévio e compreensão do texto deste instrumento**, celebram entre si, entendido que o presente negócio jurídico se regulará mediante as cláusulas e condições, abaixo descritas, mutuamente aceitas e outorgadas.

Declaram que quaisquer diferenças entre eventuais propostas anteriores e este Contrato foram resolvidas e que caso ocorra alteração de quaisquer das condições previstas, esta deverá ser formalizada através de Aditivo Contratual.

CLÁUSULA PRIMEIRA: A Promitente Vendedora promete vender e ceder todos seus direitos sobre o apartamento de N.º 02, no **bloco 01** no **Residencial Juatuba**, situado à Rua Benjamin Franklin nº 29, Lote 01-A, Quadra 09, Bairro Canaan, na cidade de Juatuba/MG, construído conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Juatuba e Convenção do Condomínio do empreendimento, de conhecimento do adquirente.

Parágrafo Primeiro: O Promissário Comprador declara estar ciente que os quartos e sala do imóvel são entregues em laje nível zero, não havendo revestimento cerâmico nos referidos cômodos.

Parágrafo Segundo: O Promissário Comprador declara ter visitado o imóvel que está sendo adquirido, estando o mesmo conforme.

CLÁUSULA SEGUNDA: O preço certo e ajustado da presente Promessa de Compra e Venda é de R\$ 79.092,60 (setenta e nove mil, noventa e dois reais e sessenta centavos), a ser pago pelo promissário comprador da seguinte forma:

- a) R\$ 300,00 (trezentos reais), pago no ato de assinatura do Recibo de Reserva nº 12283 em 08/07/2010.
- b) R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), através de financiamento habitacional junta à Caixa Econômica Federal S/A;
- c) R\$ 7.000,00 (sete mil reais), através de recursos a serem liberados da conta vinculada do FGTS do promissário comprador;
- d) R\$ 9.792,60 (nove mil, setecentos e noventa e dois reais e sessenta centavos), representado por 66 (sessenta e seis) notas promissórias. Sendo 60 (sessenta) notas promissórias, cada uma no valor de R\$ 63,21 (sessenta e três reais e vinte e um centavos); vencendo a primeira no dia 10/08/2010 e as demais todos os dias 10 dos meses subsequentes, com exceção dos meses: 01/2011; 01/2012; 01/2013; 01/2014; 01/2015 e 01/2016 nos quais serão pagas 06 (seis) notas promissórias no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, vencendo no dia 30, de emissão do promissário comprador e subscritas pelos fiadores, cujos valores serão corrigidos anualmente, cumulativamente.

¹⁰⁹ Foram excluídos os dados da CONSTRUTORA A e dos compradores.

Casa melhor e custo menor

desde a data de assinatura deste, pelo IGPM – Índice Geral do Preço de Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas e cobradas em carteira ou através de cobrança bancária.

Parágrafo Primeiro: A atualização monetária será aplicada mensalmente, cumulativamente desde a data da assinatura do contrato, tendo como base a variação do IGPM – Índice Geral de Preço de Mercado, ocorrida no período de 02 (dois) meses imediatamente anteriores a cada mês de referência (correspondente ao mês da data de vencimento de cada parcela), sendo o primeiro mês de referência o da assinatura do presente contrato.

Parágrafo Segundo: As parcelas representadas pelas notas promissórias serão cobradas através de cobrança bancária enviadas para o endereço constante no preâmbulo deste contrato e caso o PROMISSÁRIO COMPRADOR não receba o boleto bancário para pagamento até 3 (três) dias antes do vencimento, deverá entrar em contato com o departamento de cobrança da PROMITENTE VENDEDORA para proceder o pagamento.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que a falta de recebimento do boleto de cobrança não exime o PROMISSÁRIO COMPRADOR de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso na liquidação.

Parágrafo Quarto: O atraso no pagamento de quaisquer das parcelas representadas pelas notas promissórias, por mais de 15 (quinze) dias, acarretará o vencimento antecipado do débito, sujeitando o promissário comprador e avalistas ao pagamento dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, multa de 2% (dois por cento) e atualização monetária de acordo com o IGPM.

Parágrafo Quinto: Caso a PROMITENTE VENDEDORA não aplique quaisquer das penalidades mencionadas nos parágrafos anteriores, essa atitude será tida como ato de simples tolerância e liberalidade, não implicando em novação, renúncia ou alteração de qualquer avença, permanecendo todas em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA: O cliente deverá apresentar toda documentação constante do Anexo I, que é parte integrante do presente contrato, num prazo máximo de 2 (dois) dias, para que a PROMITENTE VENDEDORA, possa providenciar a aprovação de seu crédito junto à Caixa Econômica Federal, caso não seja entregue esta negociação ficará automaticamente cancelada, ficando o imóvel livre para comercialização.

CLÁUSULA QUARTA: Existindo diferença no valor a ser financiado pela Caixa Econômica Federal ou no valor a ser liberado da conta vinculada do FGTS haverá modificação no valor do imóvel e no valor representado pelas notas promissórias, que será objeto de aditivo contratual, devendo ser o mesmo assinado pelos avalistas constantes da cláusula sétima.

CLÁUSULA QUINTA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara que: Não possui imóvel em seu nome, não tem qualquer restrição no S.P.C, SERASA ou CADIM, e que caso o financiamento não seja aprovado por quaisquer uma destas razões, ou por falta de apresentação de documentos por parte do Promissário Comprador ou por sua desistência, o mesmo perderá a quantia dada como sinal, a título de arras penitenciais (Art. 420 Código Civil), ficando sem qualquer efeito a reserva efetuada, podendo a Promitente Vendedora alienar ou dispor do imóvel objeto desta reserva sem qualquer impedimento.

Parágrafo Único: Havendo qualquer outro fato impeditivo para aprovação imediata do crédito para concessão do financiamento habitacional pela Caixa Econômica Federal, que não sejam os mencionados no item anterior, ficará esta reserva será cancelada, o imóvel livre para comercialização e o valor pago como sinal será devolvido ao Promissário Comprador.

CLÁUSULA SEXTA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR, declara neste ato ter pleno conhecimento que para efeitos contábeis e fiscais prevalece o valor da venda e as condições de pagamento

Casa melhor e custo menor

ajustadas na cláusula segunda deste contrato, e que o valor escritural objeto de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, tem como finalidade consolidar o financiamento ali obtido segundo a avaliação do agente financeiro, como complemento do preço descrito na cláusula segunda.

CLÁUSULA SÉTIMA: Assinam também o presente contrato como fiadores e principais

Parágrafo Único: No caso de morte, insolvência, ou mudança do (s) fiador (es), o promissário comprador se obriga a dentro de 10 (dez) dias, contados do evento, a dar substituto idôneo, a juízo da promitente vendedora, sob pena de assim não o fazendo, considerar vencido antecipadamente o débito contido na cláusula segunda item "d" objeto da fiança, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

CLÁUSULA OITAVA: A despesas com ITBI e registro do contrato de financiamento habitacional da Caixa Econômica Federal junto ao Cartório de Registro de Imóveis, correrão por conta da PROMISSÁRIA VENDEDORA.

CLÁUSULA NONA: As chaves do imóvel objeto deste contrato serão entregues ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato de financiamento habitacional junto a Caixa Econômica Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA: A partir da data da entrega das chaves as taxas, impostos, contas de água, esgoto, energia elétrica e demais encargos relativos ao imóvel correrão por conta do PROMISSÁRIO COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A energia elétrica no que se refere à ligação da rede externa pública ao padrão elétrico do imóvel objeto deste contrato, bem como o fornecimento da mesma, será de responsabilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR, junto à Concessionária de Energia Elétrica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: As garantias oferecidas pela Probase Construtora Ltda relativas ao imóvel objeto deste contrato, encontram-se expressas no Manual do Proprietário a ser fornecido quando da entrega das chaves do imóvel.

Parágrafo Único: Se, a qualquer tempo, o PROMISSÁRIO COMPRADOR, executar modificações e/ou alterações das características básicas do imóvel, consertos ou reparos por pessoal não autorizado pela PROMITENTE VENDEDORA ou, ainda, descumprir quaisquer das recomendações constantes do Manual do Proprietário, ficarão extintas as garantias legais e as constantes do Manual do Proprietário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Elegem as partes o foro de Contagem/MG, caso não haja disposições especiais previstas em legislação, para dirimir quaisquer pendências oriundas deste contrato.

Casa melhor e custo menor

ANEXO I - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

CHECK-IN-LIST - ASSALARIADO	
<p>PROPONENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> CARTEIRA DE IDENTIDADE <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> CERTIDAO DE NASCIMENTO <input type="checkbox"/> CERTIDAO DE CASAMENTO <input type="checkbox"/> 06 ULTIMOS HOLERITES <input type="checkbox"/> CARTEIRA DE TRABALHO - CTPS <input type="checkbox"/> CARTAO DO PIS <input type="checkbox"/> DÉCLARAÇÃO DE I.R. <input type="checkbox"/> DECLARAÇÃO DA EMPRESA (se necessário) <input type="checkbox"/> 03 UTIMOS EXTRATOS BANCARIOS 	<p>CONJUGE</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> CARTEIRA DE IDENTIDADE <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> CERTIDAO DE NASCIMENTO <input type="checkbox"/> CERTIDAO DE CASAMENTO <input type="checkbox"/> 06 ULTIMOS HOLERITES <input type="checkbox"/> CARTEIRA DE TRABALHO - CTPS <input type="checkbox"/> CARTAO DO PIS <input type="checkbox"/> DECLARAÇÃO DE I.R. <input type="checkbox"/> DECLARAÇÃO DA EMPRESA (se necessário) <input type="checkbox"/> 03 UTIMOS EXTRATOS BANCARIOS
<p><u>03 ULTIMAS DESPESAS PAGAS:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> TELEFONE <input type="checkbox"/> AGUA <input type="checkbox"/> LUZ <input type="checkbox"/> ALUGUEL <input type="checkbox"/> CONDOMINIO <input type="checkbox"/> CARTAO DE CRÉDITO <input type="checkbox"/> CONSORCIO <input type="checkbox"/> OUTROS 	
<p style="text-align: center;">DOCUMENTAÇÃO DE AVALISTAS</p> <p>02 AVALISTAS CI E CPF SE CASADO DOCUMENTAÇÃO DO CONJUGE COMPROVANTE DE ENDEREÇO NO NOME DO AVALISTA COMPROVANTE DE RENDA (03 ULTIMOS) TELEFONES: RESIDENCIAL, CELULAR E COMERCIAL SEM RESTRICAO SPC/SERASA</p>	

Contagem, 23 de junho de 2010



Casa melhor e custo menor

E por estarem as partes justas e contratadas, considerando o negócio concretizado, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença de duas testemunhas, bem como os respectivos fiadores, que declaram cientes e de acordo com as cláusulas e condições acima.

Contagem, 23 de junho de 2010



Testemunhas:





CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUA COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VINCULADA A EMPREENDIMENTO - RECURSOS FGTS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV - COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)



Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº. 5.049, de 29 de junho de 1966 e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador MARCUS ANTÔNIO FREITAS MARQUES, economiário, portador(a) da carteira de identidade RG M-3.506.186, expedida por SSP /MG em 30/01/2004 e do CPF 495.946.216-72 procuração lavrada às folhas 032 do Livro 2720, em 20/04/2009 no 2º Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 051 do Livro 244-P, em 23/06/2009 no 1º Ofício de Notas de DIVINOPOLIS/MG, doravante designada CEF.

COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL

Devedor	Comprovada	Não
	R\$	Comprovada R\$
	1.486,73	0,00
	510,00	0,00

COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO - FGHAB NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

DEVEDOR	PERCENTUAL
	74,46
	25,54

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 - FLS. 1

Handwritten mark

Handwritten initials

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



B - VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO

O valor da compra e venda é de R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais), composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula QUARTA deste instrumento:

Recursos próprios já pagos em moeda corrente R\$ 0,00

Saldo da conta vinculada de FGTS, se houver R\$ 7.000,00

Desconto concedido diretamente pelo FGTS (se for o caso) R\$ 7.295,00

Financiamento concedido pela CREDORA R\$ 54.705,00

C - CONFISSÃO DA DÍVIDA/MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES

1 - Origem dos Recursos: FGTS		2 - Norma Regulamentadora: HH.117.59 - 26/05/2010 - SUHAB/GECRI	
3 - Valor da Operação: R\$ 62.000,00	4 - Valor do Desconto: R\$ 7.295,00	5 - Valor da Dívida: R\$ 54.705,00	
6 - Valor da Garantia: R\$ 69.000,00		7 - Sistema de Amortização: SAC-SISTEMA DE AMORTIZACAO CONSTANTE NOVO	
8 - Prazos, em meses amortização: 300 renegociação: 0		9 - Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 4,5000 Efetiva: 4,5941	
10 - Encargo Inicial Prestação (a + j): R\$ 387,49 Taxa de Administração: R\$ 0,00 FGHAB: R\$ 8,98 TOTAL: R\$ 396,47			
11 - Vencimento Encargo Mensal: 21/08/2010		12 - Época de Recálculo dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA NONA	

D - DO IMÓVEL:

do Condomínio Residencial Juatuba situado na Rua Benjamim Franklin, 29, bairro Canaan, em Juatuba/MG e seu terreno de Fração Ideal: 0,0620877 do lote 01-A da quadra 09 com direito a vaga de garagem nº 02 descoberta livre, conforme convenção de condomínio registrada sob o nº 751, livro 03-Auxiliar. *M=2.41254*

CLÁUSULA PRIMEIRA - COMPRA E VENDA – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se senhores e legítimos possuidores do imóvel acima descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, e, assim, o vendem pelo preço constante da letra "B" deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida na letra "B". Assim, satisfeito o preço da venda, o(s) VENDEDOR(ES) dá(ão) ao(s) COMPRADOR(ES) plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula constituti, transmite(m) ao(s) COMPRADOR(ES) toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

JE

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 2

Handwritten mark

Handwritten mark



CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO – O(s) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), declara(m) que, necessitando de um financiamento destinado a completar o preço de venda do imóvel, ora adquirido para sua residência, recorreu(recorreram) à CEF e dela obteve(obtiveram) um mútuo de dinheiro, segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no valor constante no campo “3” da letra “C” deste instrumento, que corresponde ao somatório dos valores constantes dos campos 4 e 5 da mesma letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O valor constante do campo 4 citado no caput desta Cláusula, calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, incide sobre o valor do financiamento solicitado e será integralmente suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Referido desconto, concedido aos devedores, no ato da assinatura deste Instrumento, tem a finalidade de reduzir o valor do encargo mensal a ser realizado pelos beneficiários, durante o prazo de amortização, citado no campo 8 da letra “C” deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) DEVEDOR (ES) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total – CET, para a presente operação de financiamento, bem como da taxa percentual anual com valores em sua forma nominal, demonstrado em planilha arquivada na CEF, de cujo teor o(s) DEVEDOR(ES) previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos do que determina a Resolução BACEN nº 3.517, de 06 de dezembro de 2007, que produziu seus efeitos a partir de 3 de março de 2008.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(s) DEVEDOR (ES) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no Parágrafo Segundo desta Cláusula, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizadas de acordo com as condições pactuadas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - CONFISSÃO DA DÍVIDA – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confessa(m) dever(em) à CEF a importância referida no campo “5” da letra “C” deste contrato, e autorizam a mesma CEF a efetuar o pagamento desse valor diretamente ao(s) VENDEDOR(ES) ou, no caso de operações vinculadas a empreendimento participantes de operações de debêntures, creditar valor em conta corrente específica de debêntures vinculada ao empreendimento, aberta na CEF.

CLÁUSULA QUARTA - LEVANTAMENTO DO CAPITAL MUTUADO E DOS DEMAIS VALORES DA OPERAÇÃO – Os valores constantes dos campos 4 e 5 da letra “C”, bem como, se houver, o valor correspondente ao FGTS do(s) COMPRADOR(ES) citado na letra “B”, serão pagos ao(s) VENDEDOR(ES), nesta data, mediante crédito em conta corrente em Agência da CEF, ficando o levantamento respectivo condicionado à apresentação do presente contrato registrado, com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis, bem como ao cumprimento das demais exigências nele estabelecidas. No caso de operações vinculadas a empreendimento participantes de operações de debêntures, os valores serão creditados em conta corrente específica de debêntures vinculada ao empreendimento, aberta na CEF.

90

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 3

90



PARÁGRAFO PRIMEIRO – Aos valores mencionados no caput desta cláusula serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos arts. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No caso de aquisição de Unidade Habitacional de empreendimento vinculado a operações de debêntures, de emissão da Construtora/Entidade Organizadora e cujo debenturista seja o FGTS, por intermédio da CEF, na qualidade de Agente Operador, o valor relativo ao financiamento será creditados em conta corrente vinculada a tal empreendimento na operação de debêntures, aberta na CEF, de titularidade da Construtora/EO responsável pela execução do empreendimento, de movimentação exclusiva pela CEF, de acordo com orientações do agente fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do debenturista.

CLÁUSULA QUINTA - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - - Os prazos de amortização e de renegociação, bem como as taxas de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de recálculo dos encargos e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes da letra "C" deste contrato. Juntamente com as prestações mensais os DEVEDORES pagarão os acessórios, também descritos na letra "C".

CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS NA CONTRATAÇÃO E MENSIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO – No ato da contratação é cobrado do(s) DEVEDOR(ES) a Taxa de Avaliação de Bens recebidos em Garantia, no valor vigente e de acordo com a Tabela de Tarifas divulgada pela CEF, juntamente com a comissão pecuniária FG HAB.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A quantia mutuada será restituída pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) à CEF, por meio de encargos mensais e sucessivos, compreendendo, nesta data, a prestação composta da parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de Amortização descrito no subitem "C7", e os acessórios, quais sejam, Taxa de Administração, se for o caso e os Prêmios de Seguro, estipulados na Apólice de Seguro Habitacional Compreensivo para Operações de Financiamento, também descritos no item "C" deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se o valor da prestação de amortização e juros for insuficiente para apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

PARÁGRAFO QUARTO - No caso de débito em conta de depósitos, da qual seja(m) titular(es), o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) autoriza(m) a CEF, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato irrevogável e irreatável para as providências necessárias à efetivação do procedimento, se obrigando a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito.

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 4



PARÁGRAFO QUINTO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10(dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

PARÁGRAFO SEXTO - Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será(ao) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Durante a vigência do prazo de amortização previsto no Campo 8 da Letra "C", poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO OITAVO - Na hipótese de alteração da data de vencimento de que trata o Parágrafo anterior, o saldo devedor do mútuo será atualizado até a data do evento, pelo critério definido na Cláusula OITAVA. No caso de postecipação da data de vencimento, será exigido do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o pagamento do valor relativo à atualização pro rata, bem como dos juros diários apurados sobre o saldo devedor atualizado pro rata, do período compreendido entre o dia correspondente ao da assinatura do contrato, no mês do evento, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive.

PARÁGRAFO NONO - A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, as atualizações do saldo devedor e de outros valores vinculados a este contrato, bem como as atualizações do valor da garantia, de que tratam as Cláusulas OITAVA e DÉCIMA SEGUNDA, respectivamente, serão feitas com base no índice correspondente ao da nova data de vencimento definida.

PARÁGRAFO DÉCIMO – A comissão pecuniária FGAB, devida a partir da data da assinatura deste contrato, corresponde ao somatório de 0,5%(cinco décimos por cento) e de percentual variável de acordo com a faixa etária do(s) DEVEDOR(ES), conforme disposto no parágrafo primeiro da CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA, aplicado sobre o valor da prestação de amortização e juros constante no campo 10 da letra C.

CLÁUSULA SÉTIMA - JUROS REMUNERATÓRIOS - Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida, incidirão juros remuneratórios às taxas fixadas na letra "C" deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sobre as importâncias despendidas pela CEF para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e cartorários, despesas com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta cláusula.

CLÁUSULA OITAVA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR - O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata* dia útil, utilizando-se os índices que serviram de base para o reajustamento das contas vinculadas do FGTS, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 5



PARÁGRAFO SEGUNDO - Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, que vierem a ser apurados até a liberação da hipoteca, serão atualizados na forma prevista no *caput* desta cláusula.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso as contas vinculadas do FGTS deixem de ser atualizadas mensalmente, a atualização de que trata o *caput* desta Cláusula operará-se-á, mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária das aludidas contas.

CLÁUSULA NONA - RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL - Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato o valor da prestação de amortização é recalculado, a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os recálculos da prestação de amortização são efetuados com base no saldo devedor atualizado na forma da CLÁUSULA OITAVA, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, o valor da prestação de amortização pode ser recalculada, trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A parcela de juros componente do encargo mensal é recalculada mensalmente sobre o saldo devedor atualizado conforme CLÁUSULA OITAVA, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

PARÁGRAFO QUARTO - A Taxa de Administração, se houver, é reajustada anualmente no dia correspondente à assinatura deste instrumento, pelo mesmo índice aplicado ao saldo devedor.

PARÁGRAFO QUINTO - O recálculo do valor do encargo mensal previsto neste instrumento, não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), tampouco a Planos de Equivalência Salarial.

PARÁGRAFO SEXTO - A comissão pecuniária FGAB é recalculada anualmente no dia correspondente à assinatura deste instrumento, mediante aplicação sobre a prestação de amortização e juros recalculada de 0,5% (cinco décimos por cento) acrescido do percentual variável correspondente à(s) nova(s) faixa(s) etária(s) do(s) DEVEDOR(ES), conforme disposto no Parágrafo Primeiro da cláusula VIGESIMA PRIMEIRA deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - SALDO RESIDUAL - Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data do vencimento do último encargo mensal previsto para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será admitida a renegociação do saldo residual, no prazo máximo constante da letra "C" deste contrato, desde que observado, para o encargo mensal, o valor mínimo equivalente ao valor do último encargo mensal vigente no prazo de amortização.

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 6



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - IMPONTUALIDADE - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste pro rata definido em legislação específica, vigente à época do evento, acrescida dos juros remuneratórios, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sobre o valor apurado de acordo com o caput desta cláusula, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO VALOR DA GARANTIA - Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da LEI 9.514/97 é de R\$ 69.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de extinção do índice de atualização dos depósitos em caderneta de poupança, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) aliena(m) à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado neste instrumento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) possuidor(es) diretos e a CEF possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Enquanto permanecer(em) adimplente(s) com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) obriga(m)-se a manter o imóvel no mesmo estado de conservação da data deste instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação/vistoria, além de se obrigar(em) a guardá-lo, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, contribuições devidas ao condomínio, à associação de moradores, dentre outras.

PARÁGRAFO QUARTO - A CEF reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO - A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado neste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

JE

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 - FLS. 7

MATEUS L. M. M.

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



PARÁGRAFO SEXTO – Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deseje(m) efetuar, às suas expensas, deverá ser notificada à CEF, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a obter as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover(em) as necessárias averbações junto ao Cartório Imobiliário respectivo, sendo que, em qualquer hipóteses, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial

PARÁGRAFO SÉTIMO – Nos termos do disposto nos parágrafos 4o e 5º do artigo 27 da Lei 9514/97 jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CEF.

PARÁGRAFO OITAVO – Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da CEF, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do imóvel nos leilões extrajudiciais, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO – Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o caput desta cláusula, a CEF ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) que pretende(m) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária, juros remuneratórios contratados, juros de mora e multa moratória, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos contribuições condominiais e associativas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Qualquer tolerância que venha a admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção da CEF, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO TERCEIRO – A mora do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de 15(quinze) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO QUARTO – o simples pagamento dos encargos, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUINTO – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

I - A intimação será requerida pela CEF, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

II - A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição Imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), ou por quem deva receber a intimação;

III - A intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), ou a seu representante legal ou ao procurador legalmente constituído;

ce

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 8

Handwritten signature and initials.

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



IV - Se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15(quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária;

V - Se ocorrer recusa do(s) destinatário(s) em dar(em)-se por regularmente intimado(s), em função da não aceitação da intimação ou por se furtar(em) a ser(em) encontrado(s), ou ainda, por se recusar(em) a assinar(em) a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no Parágrafo 4º do Artigo 26, da Lei 9.514/97.

PARÁGRAFO SEXTO – Purgada a mora, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) juntamente com a primeira ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no serviço de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO OITAVO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não poderá(ão) pagar qualquer prestação do saldo do financiamento enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga.

PARÁGRAFO NONO – O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da CEF em autorizar o pagamento parcelado.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO – Se a CEF vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(o) reembolsá-la dentro de 30(trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO – Na hipótese de o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deixar(em) de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da CEF.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO – Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514 de 20.11.97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicialmente.

JK

ANEXO XXIV

CONTRATO N° 855550365776 – FLS. 9

mo
P

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



PARÁGRAFO SEGUNDO – O primeiro público leilão será realizado dentro de 30(trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da CEF, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado na letra C do Quadro Resumo, atualizado monetariamente conforme Cláusula Oitava.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de 15(quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

PARÁGRAFO QUARTO – O público leilão, (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3(três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

PARÁGRAFO QUINTO – A CEF, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO SEXTO – Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I - Valor do imóvel é o valor da avaliação que antecede o financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, aqui incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, sendo aquele e este atualizadas monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data até a data da realização do leilão (primeiro ou segundo);

II - Valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- a) Valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da CEF e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas:
- b) Comissão do leiloeiro;
- c) Despesas com intimação do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e editais de publicação;
- d) Despesas com a consolidação da propriedade em favor da CEF;
- e) Contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
- f) Mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidos à associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
- g) Despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- h) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- i) Taxa de ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação e devida desde a data da alienação do imóvel em leilão;

JK

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 10

APP
P



- j) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CEF em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);
- k) Custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições à CEF ou aos adquirentes no leilão extrajudicial;
- l) Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CEF, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO SÉTIMO – No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, hipótese em que, nos 5(cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a CEF entregará, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a importância que sobrar, como adiante disciplinado.

PARÁGRAFO OITAVO – No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, a critério exclusivo da CEF, poderá ser aceito lance inferior ao valor da dívida, sem que disso caiba qualquer indenização ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), hipótese em que será considerada extinta a dívida e exonerada a CEF da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) de qualquer quantia, a que título for.

PARÁGRAFO NONO – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CEF disponibilizará ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) termo de extinção da obrigação.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO – Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a CEF colocará a diferença à sua disposição, ou efetuará depósito em conta do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO – A CEF manterá, à disposição do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(o) restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CEF, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CEF, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, mensalidades associativas, água, luz, e gás incorridas após a data da realização do público leilão, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO – A taxa de ocupação mencionada no Parágrafo Décimo Terceiro incidirá desde a data da alienação do imóvel, perpetuando-se até a data em que a CEF ou seus sucessores vier (em) a ser imitada (os) na posse do imóvel.

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CEF, seus cessionários e sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso do adquirente), declarando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ciente(s) de que, nos termos do art.º 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CEF, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DESAPROPRIAÇÃO - No caso de desapropriação do imóvel alienado, a CEF receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução desta dívida e pondo o saldo, se houver, à disposição do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S). Se a indenização for inferior ao saldo desta dívida, a CEF cobrará a diferença do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e/ou coobrigados contratuais.

PARÁGRAFO ÚNICO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar(em) ciente(s) que em caso de desapropriação não farão jus a qualquer indenização referente à seguro.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - O crédito fiduciário decorrente do presente contrato poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CEF, uma vez notificados o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A CEF poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de nova anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CEF poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Os Créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

PARÁGRAFO QUARTO – Assim, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) têm ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é(são) tomador(es), representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CEF, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI, lastreados em tais créditos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É facultada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor e eventuais débitos em atraso.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nesse caso, a dívida será atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste pro rata definido em legislação específica, vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

JK

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 12

Handwritten signature and initials.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações, desde que a quantia a ser amortizada corresponda ao mínimo previsto, para este efeito, nas normas do SFH.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O abatimento do montante oferecido para amortização será precedido da atualização do saldo devedor, na forma do Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula OITAVA, procedendo-se, após o abatimento, à eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice da atualização aplicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor amortizado será, em qualquer hipótese, deduzido do saldo devedor atualizado nos termos do parágrafo anterior, ensejando sempre o recálculo da prestação de amortização e juros, ou do prazo remanescente, conforme o caso, com redução proporcional à redução do saldo devedor.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado, ressalvadas as disposições constantes da Cláusula OITAVA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - EXTINÇÃO DO COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DOS DEPÓSITOS DAS CONTAS VINCULADAS DO FGTS - Os valores constantes deste contrato, dependentes das variações do coeficiente de atualização das contas vinculadas do FGTS, na hipótese da extinção desses coeficientes, passarão a ser atualizados pelos índices que vierem a ser determinados em legislação específica.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FUNDO GARANTIDOR - Durante a vigência deste contrato é prevista a cobertura pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHB, criado por força da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, que tem como finalidade:

I - garantir o pagamento da prestação mensal do financiamento, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES);

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - DAS CONTRIBUIÇÕES - Para acesso às respectivas garantias mencionadas no caput desta cláusula, durante a vigência deste contrato é obrigatória a contribuição mensal pelo(s) DEVEDOR(ES) a título de comissão pecuniária na forma a seguir:

I - comissão pecuniária mensal fixa correspondente à aplicação do percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da prestação mensal de amortização e juros constante no campo 10 da letra deste contrato;

II - comissão pecuniária mensal variável de acordo com a idade do DEVEDOR, conforme segue:

- | | | |
|----|-----------------------|-------|
| a) | Até 25 anos - | 1,50% |
| b) | 25 anos até 30 anos - | 1,54% |
| c) | 30 anos até 35 anos - | 1,64% |
| d) | 35 anos até 40 anos - | 1,82% |
| e) | 40 anos até 45 anos - | 2,59% |
| f) | 45 aos até 50 anos - | 3,02% |
| g) | Acima de 50 anos - | 6,64% |

Handwritten mark

Handwritten initials and mark



PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de composição de renda, o percentual da comissão pecuniária mensal variável, prevista no inciso II do parágrafo primeiro desta cláusula será igual à média dos percentuais de comissão pecuniária de cada DEVEDOR ponderada pela responsabilidade de cada um, expressa neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Quando qualquer do(s) DEVEDOR (ES) mudar de faixa etária, o percentual de comissão pecuniária mensal variável, prevista no inciso II do parágrafo primeiro desta cláusula, será alterado no primeiro recálculo do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO - DA GARANTIA DE COBERTURA DA PRESTAÇÃO MENSAL - A garantia de que trata o inciso I da presente Cláusula será realizada mediante as seguintes condições:

I - comprometimento de renda familiar na data do evento motivador da garantia do FGHAB de no mínimo 30%, mesmo se na contratação o percentual de comprometimento apurado for menor;

II - número máximo de prestações por contrato, de acordo com a renda familiar bruta verificada no ato da contratação, limitado a:

- a) 36 prestações para renda até 5 salários mínimos;
- b) 24 prestações para renda acima de 5 e até 8 salários mínimos;
- c) 12 prestações para renda acima de 8 e até 10 salários mínimos;

III - pagamento mínimo de seis prestações do contrato de financiamento, para a primeira solicitação ao FGHAB;

IV - solicitação formal mediante comprovação de desemprego e/ou perda de renda, a cada três prestações requeridas;

V - pagamento de 5% do valor da prestação devida no mês em curso, a cada solicitação ao FGHAB; e

VI - adimplência do contrato nos meses anteriores à solicitação ao Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB.

VII - assinatura de Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo por conta do FGHab.

PARÁGRAFO QUINTO: As prestações honradas pelo Fundo deverão ser ressarcidas pelo mutuário observando-se os seguintes parâmetros:

a) a cobrança da dívida deverá ocorrer nas mesmas condições de taxa de juros, de sistema de amortização, de critérios de reajustamento da prestação e do saldo devedor firmadas no contrato de financiamento habitacional;

b) após avaliação da capacidade de pagamento do mutuário, a dívida será incorporada ao saldo devedor do contrato e será paga imediatamente após o término de cada período de utilização da garantia em conjunto com a prestação do financiamento;

c) poderá haver, ser for o caso, a prorrogação do prazo do financiamento para pagamento do total das prestações devidas pelo mutuário;

d) na falta de capacidade de pagamento do mutuário, a dívida poderá ser paga a qualquer tempo, ou ao final do prazo de amortização do financiamento ou no caso de liquidação antecipada do saldo devedor;

e) ocorrendo impontualidade na satisfação do pagamento da obrigação, a dívida será acrescida de encargos moratórios da mesma forma definida para pagamento das prestações mensais do contrato de financiamento estabelecidos no contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – COBERTURA DO SALDO DEVEDOR E RECUPERAÇÃO DA GARANTIA - O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB prevê cobertura parcial ou total do saldo devedor da operação de financiamento nas seguintes condições:

I - morte do(s) DEVEDOR(ES), qualquer que seja a causa; e



ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 14



II- invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), ocorrida posteriormente à data da contratação da operação, causada por acidente ou doença;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A cobertura nas situações de invalidez permanente está condicionada à comprovação por órgão de previdência oficial ou avaliação prévia pela Administradora por meio de perícia médica.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor assumido pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular – FG HAB será equivalente ao saldo devedor do financiamento atualizado e capitalizado à taxa do contrato até o efetivo pagamento da seguinte forma:

I - a correção monetária *pro rata die*, utilizando-se os índices aplicáveis aos depósitos de poupança com aniversário no dia de vencimento da prestação, até o dia do efetivo pagamento.

II - capitalização a juros contratuais no período compreendido entre o mês da última prestação vencida antes da ocorrência, inclusive, até o mês do pagamento da garantia, exclusive.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Para fins da cobertura citada na presente CLÁUSULA, considera-se como data da ocorrência do evento motivador da garantia a data do óbito, no caso de morte, e a data do exame médico que constatou a incapacidade definitiva, no caso de invalidez permanente.

PARÁGRAFO QUARTO – Para efeito do cálculo do saldo devedor a ser pago, consideram-se como tendo sido pagos todos os compromissos devidos pelo DEVEDOR até o dia anterior à data do de ocorrência do evento motivador da garantia.

PARÁGRAFO QUINTO – Quando houver mais de um garantido para a mesma unidade residencial, inclusive marido e mulher, a garantia será proporcional à responsabilidade de cada um, expressa neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO SEXTO - Se a idade do DEVEDOR apurada na data da contratação, somada ao prazo inicial de amortização ultrapassar oitenta anos e seis meses, o saldo devedor será determinado considerando-se como financiamento original o valor compatível com a prestação contratual, proporcional à renda e ao prazo máximo de financiamento permissível, a cada DEVEDOR.

PARÁGRAFO SETIMO - O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FG HAB assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação dos danos físicos ao imóvel, limitado à importância do valor de avaliação do imóvel atualizado mensalmente, na forma contratada, decorrentes de:

I - incêndio ou explosão;

II – inundação e alagamento, quando um rio ou canal transbordar e a água atingir o imóvel ou alagamentos causados por agentes externos ao imóvel, chuva ou canos rompidos fora da residência;

III - desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causado por forças ou agentes externos; e

IV - reposição de telhados, em caso de prejuízos causados por ventos fortes ou granizos.

PARÁGRAFO OITAVO - Não terão cobertura as despesas de recuperação de imóveis por danos decorrentes de uso e desgaste verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, relativos a revestimentos, instalações elétricas, instalações hidráulicas, pintura; esquadrias, vidros, ferragens e pisos e ainda as seguintes despesas:

I - despesas decorrentes de providências tomadas para combate à propagação dos danos físicos ao imóvel, para a sua salvaguarda e proteção e para desentulho do local;

sc

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 15

APC
P



II - encargos mensais devidos pelo DEVEDOR ao agente financeiro, quando, em caso de ocorrência de danos físicos ao imóvel, for constatada a necessidade de sua desocupação; e

III - perda de conteúdo, em caso de perda do imóvel.

IV - despesas decorrentes de danos físicos nas partes comuns e instalações de edifícios em condomínio.

V - despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados por meio de laudo de vistoria promovido pela Administradora ou, ainda, em danos com características repetitivas de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e esta repetir-se no intervalo inferior a 3 anos desde a última ocorrência.

PARÁGRAFO NONO - Dispensada a contratação de seguro com cobertura de Morte, Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI, conforme disposto no artigo 28 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - COMUNICAÇÃO DAS OCORRÊNCIAS PARA HABILITAÇÃO À COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR - O(s) DEVEDOR(ES) declara (m) estar ciente (s) e, desde já, se comprometem a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de morte, os mesmos beneficiários deverão comunicar o evento à CEF, por escrito e imediatamente, sob pena de perda de cobertura depois de decorridos três anos contados da data do óbito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O (s) DEVEDOR (ES) declara (m) estar ciente (s), ainda, de que deverão comunicar à CEF a ocorrência de sua invalidez permanente ou danos físicos no imóvel objeto deste contrato e apresentar a respectiva documentação:

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de cobertura para pagamento da prestação mensal de financiamento, em decorrência de desemprego, no mínimo, os seguintes documentos:

I -Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social com a anotação de dispensa do emprego;

II - Termo de rescisão de contrato de trabalho;

III - Comprovante de inscrição no PIS/PASEP.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No caso de cobertura para pagamento da prestação mensal de financiamento habitacional por redução temporária da capacidade de pagamento, no mínimo, os seguintes documentos:

I - documento emitido pelo órgão previdenciário, declarando o início da incapacidade temporária;

II - cópias dos comprovantes da renda mensal do(s) DEVEDOR(ES) no mês anterior ao evento.

PARÁGRAFO QUARTO - No caso de cobertura por morte e invalidez permanente deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

I - certidão de óbito, no caso de morte;

II- carta de concessão da aposentadoria por invalidez permanente, emitida pelo órgão previdenciário ou publicação da aposentadoria no Diário Oficial, se for funcionário público;

III - declaração do Instituto de Previdência Social, no caso de invalidez permanente;

PARÁGRAFO QUINTO - No caso de cobertura para danos físicos ao imóvel deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

3(três) orçamentos; fatura; nota fiscal; memorial descritivo e fotos do imóvel.

Handwritten mark

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 16

Handwritten signature and mark



CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – SINISTRO – Em caso de sinistro, fica a CEF autorizada a receber diretamente do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição dos DEVEDORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, ou sobre a operação objeto deste contrato, serão pagos pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), nas épocas próprias, reservando-se à CEF o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a CEF considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se, neste caso, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - CONSERVAÇÃO E OBRAS – Fica(m) o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) obrigado(s) a manter(em) o imóvel Alienado Fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CEF para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento da CEF. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CEF a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel Alienado Fiduciariamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) assume(m) a obrigação de comunicar(em) à CEF eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado fiduciariamente, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato de financiamento. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se responsabiliza(m), para todos os efeitos de direito civil e penal, pelas declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, quais sejam:

- a) de débitos decorrentes de tributos e contribuições federais. inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo;
- b) ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente, ressalvada a alienação fiduciária constituída a favor da CEF;
- c) veracidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação, responsabilizando-se, também, pelos comprovantes de renda apresentados ou ainda, informações sobre a renda não comprovada no ato da proposta;
- d) inexistência em seu(s) nome(s), referente ao imóvel objeto deste contrato, de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data;
- e) inexistência de qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória e de qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- f) inexistência de débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

JK

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 17

Handwritten signature and initials.



g) ter ciência de que é vedado, pelo prazo de quinze anos contados a partir da assinatura deste instrumento o remembramento do lote destinado à construção do imóvel descrito e caracterizado no presente contrato, conforme disposto no artigo 36 da Lei nº 11.977/09.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No tocante aos débitos de natureza fiscal ou condominial, o(s) **DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)** declara(m)-se subsidiariamente responsável(eis) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CEF, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) **VENDEDOR(ES)** não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente conforme estipulado neste instrumento, ressalvando o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(s) **DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)** ao tempo em que se declara(m) titular(es) de conta vinculada do FGTS, com no mínimo três anos de trabalho sob regime do FGTS, reconhecem que à taxa nominal de juros, exigida conforme consta na letra "C", Campo 9 deste contrato, foi devidamente aplicado o redutor equivalente a 0,5%(cinco décimos por cento), conforme preconizam as normas da Resolução nº. 537, de 01 de agosto de 2007, do Conselho Curador do FGTS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DECLARAÇÕES DO(S) VENDEDOR(ES) - O(s) **VENDEDOR(ES)** declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento:

a) inexistem em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data.

b) Afirma(m), outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação.

c) Declara(m) ainda, no caso de pessoa(s) física(s), sob as penas da lei, não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, ou no caso de **VENDEDOR(ES)** pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND;

d) Declara(m) também, isenção de responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CEF.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - TITULARIDADE DE FINANCIAMENTO E QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO - O (s) **DEVEDOR (ES)** declara (m), sob as penas da lei:

a) não ser (em) titulares de financiamento habitacional ativo em qualquer município do território nacional;

b) não ser (em) proprietário (s), cessionário (s) ou promitente (s) comprador (es) de imóvel residencial, sem financiamento ou já quitado, localizado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto deste contrato;

ue

P
DAD



c) não ser (em) detentor(es) de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial - PAR, no País, e que não recebeu(ram) subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União para aquisição de moradia;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além das declarações contidas no caput desta cláusula, para os fins específicos da Lei nº. 11.977/2009 e Decreto nº. 6.962/09 que regulamentam o Programa Minha Casa Minha Vida, o(s) DEVEDOR (ES) declara(m) ainda:

a) que o imóvel objeto do presente contrato é o primeiro imóvel residencial por ele (s) adquirido;

b) que tem (têm) ciência de que a redução de custas e emolumentos prevista na Lei nº. 11977/09 e Decreto nº. 6.962/09 incidirá unicamente sobre o registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV;

c) que tomou(aram) conhecimento da vedação legal contida no art. 36 da Lei nº. 11.977/2009, pela qual fica(m) impedidos, pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) construída o imóvel descrito e caracterizado no presente contrato;

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de utilização dos recursos da Conta Vinculada do FGTS, além do previsto no caput desta Cláusula, o (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara (m) não serem promitente (s) comprador (es) ou proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção no município em que exercem sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas nesta cláusula, gerará para o(s) DEVEDOR(ES), dentre outras, as seguintes conseqüências:

a) A perda do direito à cobertura do Fundo Garantidor – FGHB;

b) A obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e,

c) O vencimento antecipado da dívida conforme previsto na Cláusula TRIGÉSIMA.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados conforme Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula Oitava, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

I - SE O(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):

a) faltar(em) ao pagamento de alguma das prestações de juros ou de capital, ou de qualquer importância devida em seu vencimento;

b) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, vender(em) ou prometer(em) à venda o imóvel alienado fiduciariamente, sem prévio e expresse consentimento da CEF;

c) não manter(em) o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar(em) no imóvel, sem prévio e expresse consentimento da CEF, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada;

d) constituir(em) sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresse da CEF;

lc

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 19

(P)
1000



e) deixar(em) de apresentar, quando solicitado pela CEF, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel alienado fiduciariamente e que sejam de sua responsabilidade.

II - NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES:

- a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), constante em documento específico para apuração de renda do beneficiário, no processo de financiamento ou no contrato;
- b) quando desfalcada a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não a reforçarem, depois de notificado(s);
- c) quando contra o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
- d) quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;
- e) quando for verificado que, a qualquer tempo, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), como solicitante(s) deste financiamento para residência própria, era(m), na data deste contrato, proprietário(s) de imóvel residencial financiado nas condições do SFH, ou, mesmo sem financiamento, localizado no município de situação do imóvel ora financiado;
- f) quando for constatado por qualquer forma que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se furtam à finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado fiduciariamente outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares;
- g) no caso de falência ou insolvência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);
- h) se houver infração de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - EXECUÇÃO DA DÍVIDA - O processo de execução deste contrato de financiamento poderá, a critério da CEF, seguir o rito previsto no Código de Processo Civil, na Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, ou no Decreto-Lei nº 70/66, de 21 de novembro de 1966, e nesta última hipótese, o Agente Fiduciário será uma instituição financeira escolhida dentre as credenciadas junto ao Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - PENA CONVENCIONAL - A pena convencional a que estão sujeitos o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), na hipótese de execução da dívida, quer judicial, quer extrajudicial, é de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida, além dos honorários advocatícios ou do agente fiduciário, conforme o caso, e das demais cominações legais e contratuais.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - NOVAÇÃO - A tolerância, por parte da CEF, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) apresentará(ão) à CEF, exemplar deste instrumento com o comprovante de seu registro no cartório imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de não ser comprovado pelos DEVEDORES, o registro do presente contrato, no prazo estipulado no caput desta cláusula, à CEF fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando aos DEVEDORES às despesas inerentes ao ato.

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 20

AL

11
002



PARÁGRAFO SEGUNDO – As custas e emolumentos decorrentes do registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida -PMCMV, são reduzidas de acordo com as disposições do art. 43 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – QUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(am), para todos os fins de direito, que teve(tiveram) prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputa(m) claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – DISPENSA DE CERTIDÕES - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e VENDEDOR(ES), em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Negativa de Ônus Reais e Reipersecutórias, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – DECLARAÇÕES FINAIS

O(s) VENDEDOR(ES) apresenta(m) neste ato, CND/INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Receita Federal;

Declara a VENDEDORA (se for o caso), sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei 8212/91 e do artigo 135, III do Regulamento do Custeio da Previdência Social aprovado pelo Decreto 90817/85 que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando, portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais.

Conforme disposições contidas na alínea “C”, do parágrafo 1º, artigo 1º do Decreto n.º 99.476, de 24.08.90, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) bem como o(s) VENDEDOR(ES) declaram não possuírem débitos decorrentes de Tributos e Contribuições Federais;

Declar(am) o(s) COMPRADORES/DEVEDORES/FIDUCIANTE(S) que o imóvel ora adquirido se destina à sua residência, de sua família e de seus dependentes.

TRIGÉSIMA OITAVA - DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA - A CEF atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei nº. 11.977, de 07 de julho de 2009 para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador quanto às características do imóvel

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto deste contrato.

IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO

Recolhimento de ITBI no valor de R\$ _____ em ___/___/2010

ANEXO XXIV

CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 21

UP

[Handwritten signature]



E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas, e após a completa descrição do imóvel objeto deste contrato, na forma que se segue:

MATEUS LEME/MG, 21 de julho de 2010

DEVEDORES

ANEXO XXIV CONTRATO Nº 855550365776 – FLS. 23

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474 (reclamações não solucionadas e denúncias)

caixa.gov.br

el

ANEXO C

MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

