18
ano 5 | setembro 2014

@metropolis

Revista eletrônica de estudos urbanos e regionais

revista eletrônica
e-metropolis

ISSN 2177-2312

Publicação trimestral dos alunos de pós-graduação de programas vinculados ao Observatório das Metrópoles.

A revista eletrônica *e-metropolis* é uma publicação trimestral que tem como objetivo principal suscitar o debate e incentivar a divulgação de trabalhos, ensaios, resenhas, resultados parciais de pesquisas e propostas teórico-metodológicas relacionados à dinâmica da vida urbana contemporânea e áreas afins.

É direcionada a alunos de pós-graduação de forma a priorizar trabalhos que garantam o caráter multidisciplinar e que proporcionem um meio democrático e ágil de acesso ao conhecimento, estimulando a discussão sobre os múltiplos aspectos na vida nas grandes cidades.

A *e-metropolis* é editada por alunos de pós-graduação de programas vinculados ao Observatório das Metrópoles e conta com a colaboração de pesquisadores, estudiosos e interessados de diversas áreas que contribuam com a discussão sobre o espaço urbano de forma cada vez mais vasta e inclusiva.

A revista é apresentada através de uma página na internet e também disponibilizada em formato “pdf”, visando facilitar a impressão e leitura. Uma outra possibilidade é folhear a revista.

As edições são estruturadas através de uma composição que abrange um tema principal - tratado por um especialista convidado a abordar um tema específico da atualidade -, artigos que podem ser de cunho científico ou opinativo e que serão selecionados pelo nosso comitê editorial, entrevistas com profissionais que tratem da governança urbana, bem como resenhas de publicações que abordem os diversos aspectos do estudo das metrópoles e que possam representar material de interesse ao nosso público leitor.

A partir da segunda edição da revista incluímos a seção ensaio fotográfico, uma tentativa de captar através de imagens a dinâmica da vida urbana. Nessa mesma direção, a seção especial - incorporada na quarta edição - é uma proposta de diálogo com o que acontece nas grandes cidades feita de forma mais livre e de maneira a explorar o cotidiano nas metrópoles.

Os editores da revista *e-metropolis* acreditam que a produção acadêmica deve circular de forma mais ampla possível e estar ao alcance do maior número de pessoas, transcendendo os muros da universidade.

Observatório das Metrópoles
Prédio da Reitoria, sala 522
Cidade Universitária – Ilha do Fundão
21941-590 Rio de Janeiro RJ

Tel: (21) 2598-1932
Fax: (21) 2598-1950

E-mail:
emetropolis@bservatoriodasmetropoles.net

Website:
www.emetropolis.net

editor-chefe

Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro

editores

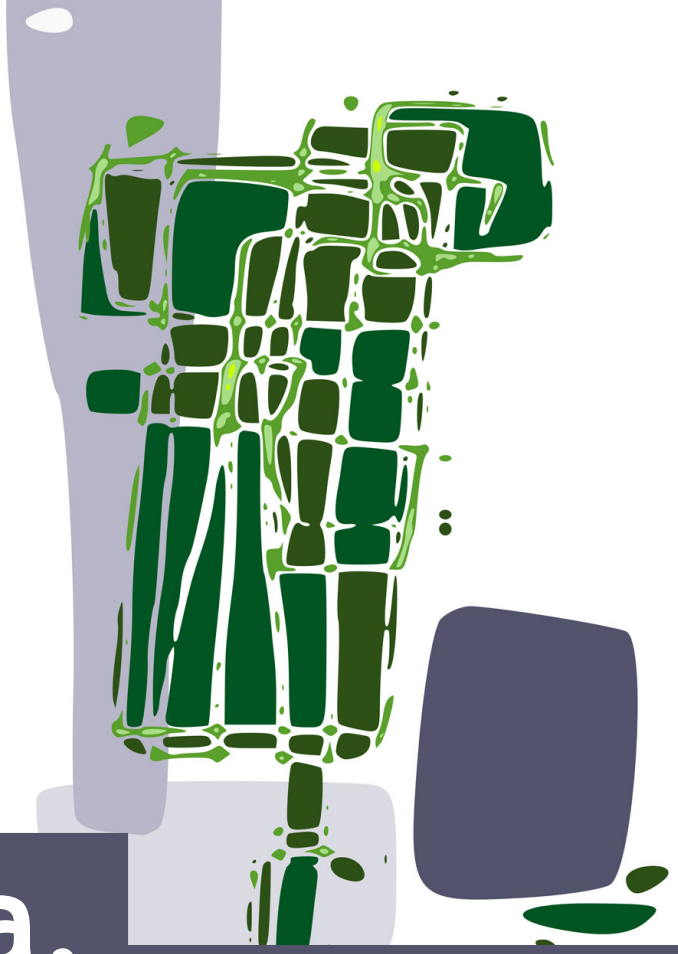
Ana Carolina Christóvão
Carolina Zuccarelli
Eliana Kuster
Fernando Pinho
Juciano Martins Rodrigues
Marianna Olinger
Patrícia Ramos Novaes
Renata Brauner Ferreira
Samuel Thomas Jaenisch

assistente

Daphne Besen

conselho editorial

Profª Drª. Ana Lúcia Rodrigues (DCS/UEM)
Prof Dr. Aristides Moysés (MDPT/PUC-Goiás)
Prof Dr. Carlos de Mattos (IEU/PUC-Chile)
Prof Dr. Carlos Vainer (IPPUR/UFRJ)
Profª Drª. Claudia Ribeiro Pfeiffer (IPPUR/UFRJ)
Prof Dr. Emilio Pradilla Cobos (UAM do México)
Profª Drª. Fania Fridman (IPPUR/UFRJ)
Prof Dr. Frederico Araujo (IPPUR/UFRJ)
Profª Drª. Héléne Rivière d'Arc (IHEAL)
Prof Dr. Henri Acserald (IPPUR/UFRJ)
Prof Dr. Hermes MagalhãesTavares (IPPUR/UFRJ)
Profª Drª. Inaiá Maria Moreira Carvalho (UFB)
Prof Dr. João Seixas (ICS)
Prof Dr. Jorge Natal (IPPUR/UFRJ)
Prof Dr. Jose Luis Coraggio (UNGS/Argentina)
Profª Drª. Lúcia Maria Machado Bógus (FAU/USP)
Profª Drª. Luciana Corrêa do Lago (IPPUR/UFRJ)
Profª Drª. Luciana Teixeira Andrade (PUC-Minas)
Prof Dr. Luciano Fedozzi (IFCH/UFRGS)
Prof Dr. Luiz Antonio Machado (IUPERJ)
Prof Dr. Manuel Villaverde Cabral (ICS)
Prof Dr. Marcelo Baumann Burgos (PUC-Rio/CEDES)
Profª Drª. Márcia Leite (PPCIS/UERJ)
Profª Drª.Maria Julieta Nunes (IPPUR/UFRJ)
Profª Drª. Maria Ligia de Oliveira Barbosa (IFCS/UFRJ)
Prof Dr. Mauro Kleiman (IPPUR/UFRJ)
Prof Dr. Robert Pechman (IPPUR/UFRJ)
Prof Dr. Robert H. Wilson (University of Texas)
Profª Drª. Rosa Moura (IPARDES)
Ms. Rosetta Mammarella (NERU/FEE)
Prof Dr. Sergio de Azevedo (LESCE/UENF)
Profª Drª. Simaia do Socorro Sales das Mercês (NAEA/UFPA)
Profª Drª Sol Garson (PPED/IE/UFRJ)
Profª Drª. Suzana Pasternak (FAU/USP)



Adauto Lucio Cardoso
Samuel Thomas Jaenisch

Nova política, velhos desafios

problematizações sobre a implementação do programa Minha Casa Minha Vida na região metropolitana do Rio de Janeiro

UM NOVO PROGRAMA PARA VELHAS QUESTÕES?

Apenas quatro anos após o seu lançamento pelo Governo Federal, o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) já suscita um intenso debate sobre suas dimensões políticas, sociais, urbanísticas, econômicas ou construtivas. Algo certamente motivado pela dimensão do programa, que atingiu em junho de 2013 a marca de 2.783.275 unidades contratadas em todo o país (com aproximadamente 45% delas já entregues aos moradores)[1], mas também pela sua importância no âmbito do projeto político iniciado em 2002 com a chegada do Partido dos Trabalhadores à presidência da República, além de sua capacidade para potencializar discussões sobre questões clássicas e temas emergentes das áreas do conhecimento a que se dedicam aos estudos urbanos.

Questões amplamente discutidas pela literatura nas décadas de 1970 e 1980 – como a renda da terra, relações centro/periferia, segregação socioespacial ou a formação de guetos – são recolocadas frente aos padrões de localização e implantação dos empreendimentos já identificados em estudos preliminares realizados por todo o país[2]. Consideradas as variações inerentes às particularidades locais, tem sido uma constante nos grandes centros urbanos a periferização da produção voltada para o programa (na qual

1 Dado divulgado pela Caixa Econômica Federal na página oficial do Programa Minha Casa Minha Vida na internet: <http://mcmv.caixa.gov.br>

2 Ver, por exemplo, a coletânea recentemente publicada: O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais (CARDOSO, 2013).

Adauto Lucio Cardoso
é doutor em arquitetura e urbanismo pela Universidade de São Paulo. É professor do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR/UFRJ e pesquisador do Observatório das Metrópoles).
adcard.cardoso@gmail.com

Samuel Thomas Jaenisch
é doutorando no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR/UFRJ e pesquisador do Observatório das Metrópoles e do Grupo de Pesquisa Modernidade e Cultura.
samueljaenisch@hotmail.com

quanto menor a faixa de renda, maior a distância em relação às áreas mais dinâmicas da cidade) e a concentração de empreendimentos para as faixas de menor renda em áreas da cidade de urbanização rarefeita ou incipiente. Elemento que evidencia uma persistência na hierarquização dos espaços na cidade e de diferenças significativas nas possibilidades de acesso àquilo que a cidade pode oferecer, além de problematizações em torno da mobilidade urbana, do acesso adequado a serviços públicos ou provisão de infraestrutura básica.

Mesmo questões contemporâneas como a realização de grandes eventos esportivos ou os processos de financeirização do setor imobiliário podem ser postas em relação com o MCMV. Estaria sendo o programa um instrumento para viabilizar os reassentamentos impostos pelas obras das cidades envolvidas com a realização da Copa do Mundo de Futebol de 2014e na preparação da cidade do Rio de Janeiro para os Jogos Olímpicos de 2016[3]?No caso do Rio de Janeiro, pesquisas recentes já vêm identificando a instalação de famílias que passaram por processos de remoção forçada – em função da construção de obras viárias ou grandes equipamentos públicos – em empreendimentos do MCMV. Processos na maioria das vezes conflituosos[4] e que instrumentalizam a política a serviço de um projeto de cidade no qual habitação de interesse social está longe de ser prioridade.

Não menos pertinente é a dimensão política do MCMV. Explicitamente pensado enquanto estratégia de inspiração neokeynesiana para mitigar os efeitos da crise econômica mundial de 2008, o programa transcende a questão habitacional e insere-se num projeto político mais amplo, que tem na indústria da construção civil elemento-chave para dinamização da economia e o consumo enquanto principal mecanismo de inclusão social. Nesse sentido, uma concepção de política habitacional que compreendia a moradia enquanto um direito social (resultado de um longo processo de luta política ao longo das décadas de 1980 e 1990) passa a ser interpelado por outras concepções que tendem a colocá-la como um produto, um bem de consumo, ou um investimento financeiro.

Disputa que assinala uma série de conexões com as forças em jogo no debate político nacional pós-redemocratização. O MCMV, em grande medida, enfraquece um ciclo progressista de propostas de política habitacional/urbana decorrente das mobilizações políticas pré-Constituinte (particularmente pelo Fórum Nacional de Reforma Urbana) e de experiências locais bem sucedidas como o Orçamento Participativo na cidade de Porto Alegre. A consolidação dos debates em torno da Reforma Urbana e do Direito à Cidade através da criação do Ministério das Cidades durante o primeiro mandato do Presidente Lula – e sua materialização em políticas como o Programa Crédito Solidário (2004)[5], o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (2005) ou o Plano Nacional de Habitação (2009)[6] – rapidamente se esvaiu com a criação do programa em 2009.

O modelo adotado pelo MCMV coloca a iniciativa privada como agente promotor da política, deslocando os interesses envolvidos na produção habitacional para âmbitos nos quais questões de caráter qualitativo associadas à dimensão social da moradia são subordinadas a questões econômicas, seja no sentido do impacto quantitativo do programa, seja através das estratégias empresariais que buscam ampliar ao máximo a taxa de lucro e a produtividade. No desenho institucional adotado pelo programa, quem decide onde o empreendimento será construído, a faixa de renda dos beneficiários e as características construtivas dos imóveis são as empresas incorporadoras, restando às administrações municipais (ou mesmo à sociedade civil) um papel coadjuvante neste processo[7]. Importante ressaltar que a relação política/negócio se potencializa à medida que o MCMV avança. O volume inédito de investimento público realizado em habitação para uma parcela da população que historicamente nunca conseguiu ter acesso ao mercado formal de imóveis, garante às incorporadoras uma demanda cativa para sua produção, e para as administrações a força política (e eleitoral) de estar supostamente combatendo as carências habitacionais existentes.

Cenário que também levanta questionamentos sobre qual vem sendo o papel do programa na reestruturação dos mercados imobiliários locais e nacional[8]. O volume de recursos injetados dinamizou a produção de novas unidades habitacionais e criou – a partir do modelo de subsídio oferecido pelo programa – um novo nicho de mercado em potencial, especialmente entre as faixas mais pobres da população. Processo no qual despontaram incorporadoras que passaram a atuar exclusivamente produzindo para o programa (a exemplo da EMCCAMP); ocorreram uma série de fusões, joint-ventures e a nacionalização

3 Sobre o caso específico da cidade do Rio de Janeiro ver: SANTOS e JUNIOR (2012).
4 Ver: CARDOSO etali. (2012) ou CARDOSO, ARAUJO & JAENISCH (2013).
5 Sobre o Programa Crédito Solidário ver: SILVA (2009).
6 Ver: BONDUKI (2009).
7 Ver: CARDOSO e ARAGÃO (2013).
8 Para análises destes processos de financeirização e reestruturação do setor imobiliário no Brasil ver: BOTELHO (2007), CARDOSO e ARAGÃO (2011); SHIMBO (2011), RUFINO (2013), ROYER (2009) e FIX (2011).

de empresas de atuação regional que já produziam localmente para o segmento popular (como a construtora Tenda e a MRV); além da migração de grandes empreiteiras para o segmento habitacional (caso da OAS e da Oderbrecht). Dinâmicas que não podem ser desconectadas do processo de abertura de capital das empresas do setor ocorrida em 2005 e de fortalecimento do sistema financeiro nacional.

Todos estes elementos apontam para a necessidade de manter uma postura crítica (ou no mínimo vigilante) em relação ao MCMV e à forma como ele vem sendo implementado. No entanto, é também impossível negar que, pela primeira vez na história dos programas habitacionais do país, as famílias com rendimentos mensais abaixo de três salários mínimos estão sendo contempladas em larga escala. Além disso, estudos recentes[9] identificaram que parte significativa das famílias que conseguiram acessar voluntariamente o programa[10] está satisfeita com a nova condição de moradia, apesar de reconhecer a baixa qualidade construtiva dos empreendimentos e uma série de dificuldades inerentes à mudança para o novo endereço.

Cabe ressaltar que o MCMV cria proprietários: ele possibilita o acesso à propriedade privada (ou à "casa própria") a uma parcela da população que historicamente teve poucas possibilidades de acessar o mercado formal, sempre conviveu com a insegurança de perder sua residência, e não raras vezes teve seus locais de moradia marcados por carências e estigmatizações de diversas naturezas. Nesse sentido, o programa é legitimado por parte significativa do seu público-alvo que o concebe enquanto uma possibilidade tangível de melhorar objetivamente suas condições de moradia. Algo presente em famílias que usam o MCMV para escapar de áreas de risco, de regiões com altos níveis de violência urbana, ou de situações de coabitação; além daquelas interessadas em obter uma garantia legal definitiva da posse do imóvel, ou mesmo seduzidas pelo desejo de consumir um "produto" imobiliário diferenciado, materializado pela tipologia condomínio-fechado amplamente adotada pelas incorporadoras que produzem para o programa.

Essa adesão ao MCMV é um elemento que não deve ser desconsiderado. Ele indica que um número significativo de famílias segue em busca de soluções para a sua condição habitacional e ainda dependem de incentivos estatais para efetivá-las, seja de forma direta (através de sorteios ou inscrições nos órgãos municipais responsáveis) ou indireta (através da obtenção de subsídios para compra dos imóveis junto às construtoras ou no mercado). Mas se por um lado o programa vem atendendo aos interesses individuais daqueles que buscam por imóvel residencial, ele ainda não conseguiu se efetivar como uma política habitacional plena.

A dimensão social da moradia segue subordinada à sua dimensão política/econômica, e muitas questões que estiveram presentes em outros grandes programas habitacionais do passado – e que já foram amplamente problematizadas pela literatura – voltam a ser repetidas pelo MCMV. É o caso, por exemplo, da construção de conjuntos de grande escala e baixa qualidade arquitetônica/urbanística, da implantação dos empreendimentos na periferia metropolitana, ou de processos violentos de reassentamento que descontextualizam as famílias atingidas.

Este texto evidentemente não pretende resolver todas estas questões apesar de estar permeado por todas elas. Nosso objetivo central é problematizar algumas dinâmicas que vêm marcando a implantação do MCMV na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, particularmente aquelas referentes à inserção urbana dos empreendimentos contratados. Quais as consequências deste modelo de política que apostou na centralidade do setor empresarial como agente promotor, num contexto de baixa capacidade regulatória por parte do poder público e um controle social praticamente nulo? O volume de unidades habitacionais produzido pelo programa – e o consequente número em potencial de famílias que poderão ser deslocadas – certamente trará impactos sobre a configuração do espaço metropolitano. Algumas considerações sobre isso serão aqui apresentadas.

SOBRE A DIMENSÃO QUANTITATIVA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

Entre as quinze principais regiões metropolitanas do país, a Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) foi a segunda que mais contratou empreendimentos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, ficando atrás apenas da Região Metropolitana de São Paulo[11]. Até dezembro de 2012 tinham sido contra-

9 Ver: CARDOSO, ARAUJO & JAENISCH (2013) e CARDOSO, JAENISCH & ARAUJO (2013).

10 Neste estamos nos referindo às famílias que adquiriram o seu imóvel por iniciativa própria através dos feirões da Caixa ou de outros canais de compra que possibilitavam o acesso aos benefícios do MCMV. Não é caso das famílias que acessaram o programa de forma involuntária, decorrente de reassentamentos ou remoções.

11 Os dados e considerações aqui apresentados são decorrentes de dois projetos de pesquisa em curso: "Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do

Município	Domicílios Particulares Permanentes 2010	Deficit Habitacional (projeção para 2010)	Domicílios criados pelo PMCMV	Impacto do PMCMV no total de domicílios do município
Rio de Janeiro	2.144.445	134.767	56.733	2.65%
Belford Roxo	145.677	17.332	9.475	6.50%
São Gonçalo	325.882	26.816	6.056	1.86%
Duque de Caxias	269.353	32.522	5.596	2.08%
Nova Iguaçu	248.186	1.284	5.309	2.14%
Queimados	42.209	5.036	3.872	9.17%
Magé	70.394	12.839	2.782	3.95%
Maricá	42.810	4.677	2.079	4.86%
São João de Meriti	147.450	8.863	1.768	1.20%
Niterói	169.237	21.682	1.577	0.93%
Itaguaí	33.910	2.528	1.205	3.55%
Itaboraí	69.422	12.594	1.169	1.68%
Seropédica	24.256	2.491	646	2.66%
Tanguá	9.658	1.297	462	4.78%
Japeri	28.409	7.310	436	1.53%
Nilópolis	50.514	2.190	346	0.68%
Mesquita	53.103	4.486	204	0.38%
TOTAL	**3.874.915**	**321.475**	**99.715**	**2.57%**

Tabela 1: Impacto do Programa Minha Casa Minha Vida no total de domicílios dos municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Fonte: Ministério das Cidades; Plano Estadual de Habitação do Rio de Janeiro; Censo Demográfico IBGE 2010
Elaboração: Observatório das Metrópoles

tados 378 empreendimentos que contabilizavam um total de 99.715 novas unidades habitacionais previstas[12], volume que se distribui heterogeneamente pelos diferentes municípios que compõem o aglomerado metropolitano.

O município do Rio de Janeiro concentrou 56,90% de todas as unidades contratadas, seguido pelos municípios da Baixada Fluminense[13] que juntos responderam por 22,76% da produção, depois pelo eixo Niterói/São Gonçalo com 7,65%, estando os restantes 12,69% distribuídos por outros oito municípios da Região Metropolitana. Apenas nos municípios de Guapimirim e Paracambi não houve produção para o programa. Tomando como base a média de moradores por domicílio calculada pelo Censo Demográfico 2010 do IBGE, é possível prever que o MCMV poderá gerar um deslocamento em potencial de aproximadamente 303.277 pessoas na Região Metropolitana do Rio.

Os dados da Tabela 1evidenciam algumas dinâmicas que vêm caracterizando a implantação do MCMV na RMRJ. A primeira delas é a produção significativa em alguns municípios de urbanização consolidada como Belford Roxo, Duque de Caxias, Nova Iguaçu e São Gonçalo.

Os três primeiros são municípios da Baixada Fluminense, região que historicamente se constituiu enquanto área periférica conurbada, integrada e complementar ao centro metropolitano[14]. Ela se consolidou ao longo da segunda metade do século XX como espaço residencial para famílias de baixa renda, marcada pela baixa oferta de oportunidades de trabalho e renda que exigiam deslocamentos diários dos seus moradores para a cidade do Rio e Janeiro. Teve seu processo de urbanização baseado na proliferação de loteamentos (regulares e irregulares) com baixa densidade habitacional e pouco controle ou planejamento por parte das administrações municipais, além de oferta precária de infraestrutura e risco de ocorrência de alagamentos devido às características geomorfológicas da região.

Durante a década de 1980 esse cenário começou a se alterar a partir de transformações nos padrões históricos de alocação de investimentos públicos, que

Rio de Janeiro: impactos urbanos e sociais" (Edital MCTI/CNPq/MCidades nº 11/2012) e "Entre a Política e o Mercado: Desigualdades, exclusão social e produção da moradia popular na Região Metropolitana do Rio de Janeiro" (Programa Cientista Nosso Estado – FAPERJ).

12 Todos os dados sobre a produção para o MCMV utilizados neste artigo foram extraídos de banco de dados fornecido pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, e dizem respeito aos empreendimentos contratados desde o início do programa em 2009 até dezembro de 2012.

13 Situada ao norte do município do Rio de Janeiro, estando aqui sendo aqui considerados como parte deste núcleo os municípios de Nova Iguaçu, Duque de Caxias, Belford Roxo, Nilópolis, São João do Meriti e Mesquita.

14 Para uma análise histórica do processo de formação histórica da RMRJ, ver: ABREU (2006).

reverteram em melhorias objetivas nos padrões de qualidade de vida da região, acompanhadas por uma relativa complexificação econômica e produtiva. O município de Nova Iguaçu passou a desempenhar o papel de importante subcentralidademetropolitana, intensificando e diversificando a oferta de comércio, serviços e postos de trabalho. Da mesma forma, toda a Baixada Fluminense passou por processos de diferenciação social nos quais emergiram e se consolidaram diferentes setores das classes médias, que consequentemente envolveram a constituição de novos espaços e novas dinâmicas territoriais[15].

O Município de São Gonçalo, por sua vez, está localizado a lesteda Baía de Guanabara e é conurbado com o município de Niterói, compondo outra importante subcentralidade da RMRJ.

No município de Belford Roxo, 75,58% das unidades contratadas foram destinadas para famílias enquadradas na Faixa 1 do MCMV[16] e 24,42% para famílias das Faixa 2 e Faixa 3. Já nos municípios de Nova Iguaçu e Duque de Caxias a produção foi menos concentrada, com 66,33% do total de unidades contratadas destinadas para a Faixa1 e 33,66% destinadas para Faixa 2 e Faixa 3. Desempenho semelhante foi apresentado pelo município de São Gonçalo[17] com 63,16% da produção destinada a famílias enquadradas na Faixa 1 e 36,84% para famílias da Faixa 2 e Faixa 3.

Estes dados sugerem algumas hipóteses. A grande quantidade de unidades produzidas nos municípios citados pode indicar a continuidade no histórico de atuação de algumas empresas incorporadoras que já produziam naquelas regiões,seja com apoio de financiamentos públicos em programas habitacionais estatais anteriores, particularmente para o Programa de Arrendamento Residencial, seja operando através de recursos próprios ou com financiamentos tipo Carta de Crédito. O MCMV teria dado novo fôlego à produção, devido ao grande volume de recursos disponíveis, e sido favorecido por um possível contexto econômico e político/institucional pré-existente. Por outro lado, o volume considerável de unidades produzidas para as Faixas 2 e Faixa 3 nos municípios de São Gonçalo, Duque de Caxias e Nova Iguaçu parece evidenciar a consolidação de uma classe média e um correspondente mercado imobiliário que passa a ser aquecido pelo MCMV. Importante ressaltar que na segunda fase do programa[18] o número de unidades contratadas aumentou 250% em Belford Roxo, 116% em Duque de Caxias, 264% em Mesquita, 39% em Nova Iguaçu, 19% em São João do Meriti e 159% em São Gonçalo, indicando que a Baixada Fluminense e o município de São Gonçalo seguiram apresentando condições favoráveis para a implantação do programa.

Outra dinâmica a ser destacada é a expansão na segunda fase do MCMV para os municípios da periferia distante da região metropolitana, conforme descrito na Tabela 2.

Durante o MCMV1, a cidade do Rio de Janeiro concentrou ampla maioria das unidades contratadas, estando o restante distribuído basicamente pelos municípios de Belford Roxo, Nova Iguaçu, Duque de Caxias e São Gonçalo, reforçando a hipótese de que estes municípios desde o início do programa vêm apresentando condições favoráveis para a sua implantação. Com o MCMV2, a produção passa por um processo de desconcentração (com perda de participação do município do Rio de Janeiro) e reforça o protagonismo dos municípios da Baixada Fluminense e do eixo Niterói/São Gonçalo. No entanto, cabe aqui destacar a expansão da produção para os municípios de Itaboraí, Itaguaí, Japeri, Magé, Maricá e Tanguá. Municípios menores em termos de população, distantes das áreas mais dinâmicas da RMRJ, de economia restrita, com capacidade administrativa limitada, alguns de emancipação recente, e muitos não conurbados com os demais[19].

15 Para uma análise do processo de estruturação social da RMRJ, ver: LAGO (2002), LAGO (2010), RIBEIRO (2002).
16 O MCMV divide o seu público-alvo em três faixas de renda. A Faixa 1 envolve as famílias com renda mensal até R$1600,00 que recebem subsídio integral garantido pela Caixa Econômica Federal, estando a distribuição das unidades sob responsabilidade das administrações municipais que devem definir critérios e instrumentos para selecionar as famílias. É voltada preferencialmente para famílias de baixa renda ou cuja condição de moradia é considerada inadequada. A Faixa 2 e a Faixa 3 são destinadas respectivamente para as famílias com renda mensal de até R$3275,00 e R$5000,00 que recebem subsídio parcial pela Caixa Econômica Federal, e compram as unidades diretamente das construtoras e incorporadoras pagando o restante do valor do imóvel com financiamento pelo FGTS. Ressaltando que existem tetos estabelecidos pela Caixa Econômica Federal para o valor de venda dos imóveis produzidos para o programa, que variam em função da faixa de renda, tipologia e perfil do município.
17 O município de São Gonçalo teve seu processo de urbanização e constituiu suas dinâmicas territoriais diretamente associadas ao município de Niterói (ao qual está conurbado), outra importante subcentralidade da Região Metropolitana do Rio de Janeiro e antiga capital do Estado.
18 O MCMV foi oficialmente dividido em duas fases. A primeira denominada Minha Casa Minha Vida 1 começou em 2009 e encerrou em 2010. A segunda denominada Minha Casa Minha Vida 2 começou em 2011 e ainda está vigente. Entre ambas o programa passou por alguns ajustes e alterações pontuais na legislação.
19 Uma exceção que merece ser destacada é o caso do município de Queimados que desde a primeira fase do programa vem recebendo conjuntos de grande porte, além de ser o município no qual o número de domicílios criados pelo MCMV terá o maior peso relativo ao número total de domicílios pré-

	MCMV1			MCMV2	
Município	Nº de unidades	Relativo ao total da RMRJ	Variação no nº de unidades	Nº de unidades	Relativo ao total da RMRJ
Belford Roxo	2.106	4.82%	249.91%	7.369	13.16%
Duque de Caxias	1.770	4.05%	116.16%	3.826	6.83%
Itaboraí	165	0.38%	508.48%	1.004	1.79%
Itaguaí	0	-	-	1.205	2.15%
Japeri	0	-	-	436	0.78%
Magé	0	-	-	2.782	4.97%
Maricá	0	-	-	2.079	3.71%
Mesquita	44	0.10%	263.64%	160	0.29%
Nilópolis	196	0.45%	-23.47%	150	0.27%
Niterói	693	1.58%	27.56%	884	1.58%
Nova Iguaçu	2.219	5.07%	39.25%	3.090	5.52%
Queimados	2.126	4.86%	-17.87%	1.746	3.12%
Rio de Janeiro	31.272	71.51%	-18.58%	25.461	45.48%
São Gonçalo	1.683	3.85%	159.83%	4.373	7.81%
São João de Meriti	808	1.85%	18.81%	960	1.71%
Seropédica	646	1.48%	-	0	-
Tanguá	0	-	-	462	0.83%
TOTAL	**43.728**	**100.00%**	**28.03%**	**55.987**	**100.00%**

Tabela 2: Distribuição das unidades contratadas em cada fase do Programa Minha Casa Minha Vida pelos municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Fonte: Ministério das Cidades.
Elaboração: Observatório das Metrópoles.

A produção nestes municípios é em sua maioria destinada à Faixa 1 e cabe ressaltar que muitos estão sendo diretamente atingidos pelos grandes projetos de investimento atualmente em curso na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. É o caso do Arco Metropolitano (um semianel rodoviário de integração metropolitana) que cortará os municípios Itaboraí, Guapimirim, Magé, Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Japeri, Seropédica e Itaguaí; do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro em construção no município de Itaboraí; além da Companhia Siderúrgica do Atlântico e do Porto de Itaguaí, no limite dos municípios de Itaguaí e Rio de Janeiro.

Uma terceira dinâmica verificada é a centralidade exercida pelo município do Rio de Janeiro. Foi o município que mais contratou unidades nas duas fases do programa, que tem a produção melhor distribuída pelas três faixas de renda, apresenta diferentes padrões de implantação dos empreendimentos no seu tecido urbano, além de ter sido o único município no qual houve um empreendimento contratado pelo Minha Casa Minha Vida Entidades[20].

Do total de unidades contratadas neste município, 48,25% foram destinadas à Faixa 1, 16,33% à Faixa 2 e 35,41% à Faixa 3, sendo que a distribuição dos empreendimentos vem apresentando algumas particularidades. Praticamente metade das unidades contratadas no município (48,28%) está localizada nos bairros da zona oeste da cidade. A região é polarizada pelo bairro de Campo Grande –uma importante subcentralidade do município – que deverá receber um total de 8.719 novas unidades habitacionais, mas envolve também os bairros de Santa Cruz, Cosmos, Paciência, Senador Camará, Guaratiba, Inhoaíba, Santíssimo, Realengo, Bangu, Pedra de Guaratiba, Jardim SULACAP e Senador Vasconcelos[21]. Ressaltando que 58,54% das unidades nesta região foram destinadas à Faixa 1 e 41,46% às Faixas 2 e 3.

-existentes.

20 O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades é uma modalidade que financia através do Fundo de Desenvolvimento Social, projetos para empreendimentos/assentamentos apresentados por entidades sem fins lucrativos de natureza diversa (cooperativas, associações, agremiaçõesetc). O empreendimento citado (com 70 unidades habitacionais) está localizado no bairro de Jacarepaguá, e foi o único nesta modalidade contratado até dezembro de 2012 em todo o Estado do Rio de Janeiro.

21 A zona oeste da cidade do Rio de Janeiro corresponde na divisão administrativa oficial do município à Área de Planejamento 5, que envolve um total de 21 bairros. Aqui estão sendo considerados apenas aqueles nos quais houve produção do MCMV.

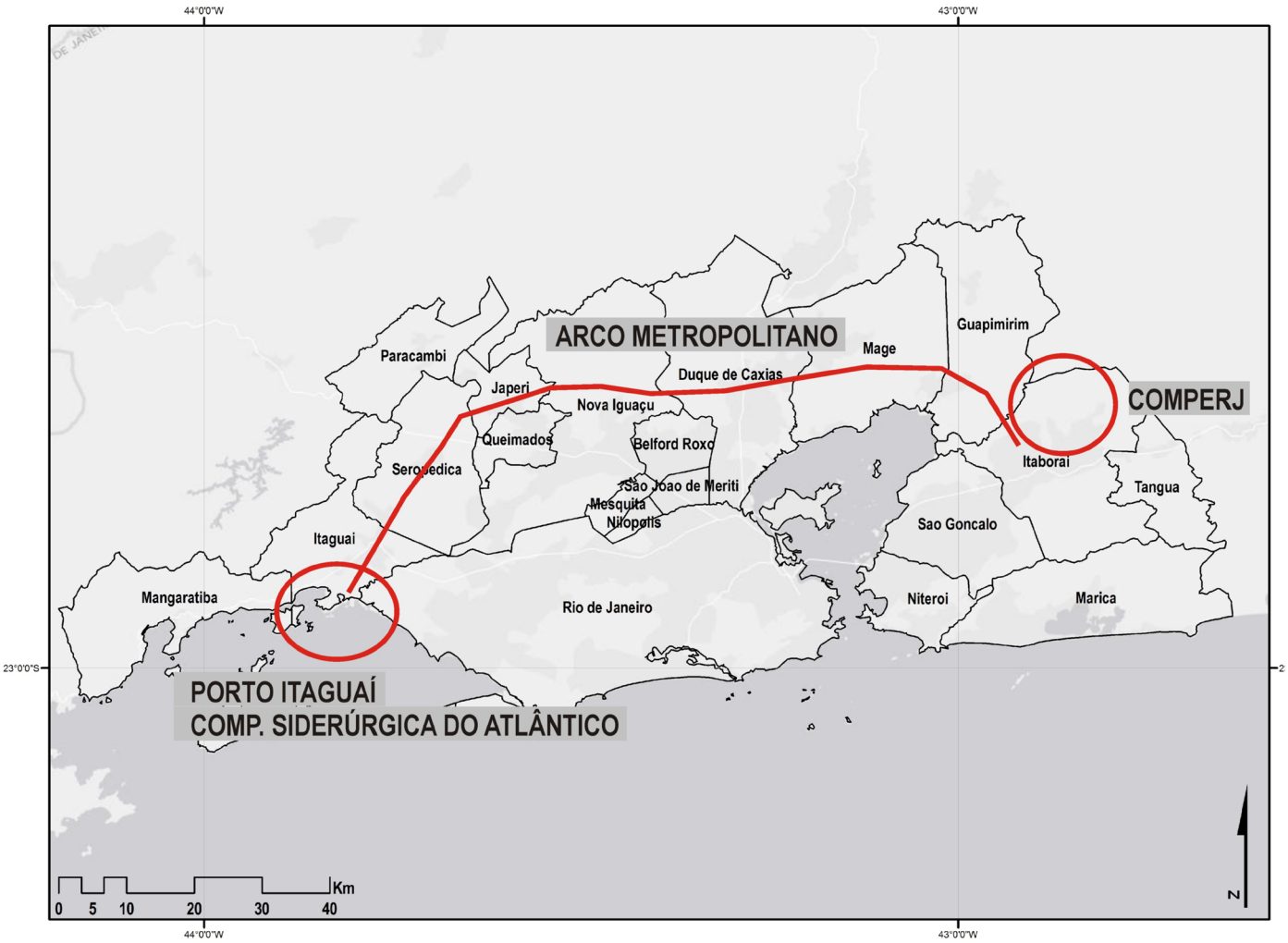


Figura 1: Localização dos principais grandes projetos de investimento na Região Metropolitana do Rio de Janeiro

A zona norte da cidade[22] e a região de Jacarepaguá[23] receberam respectivamente 25,83% e 13,18% do total da produção do município. Ambas se caracterizaram por receber majoritariamente empreendimentos voltados para as faixas de renda mais altas: a primeira com 70,51% das unidades destinadas para as Faixas 2 e 3 e a segunda com 70,95% da produção voltada exclusivamente à Faixa 3. No restante da cidade a produção foi muito pequena, tendo a região da Grande Tijuca/Zona Sul (Área de Planejamento 2) tendo recebido apenas um empreendimento de 47 unidades no bairro de Vila Isabel, e a Região Central (Área de Planejamento 1) seis empreendimentos que representam somente 3,45% do total da produção do programa no município.

INSERÇÃO URBANA E VARIAÇÕES POR FAIXA DE RENDA

Os dados expostos acima sugerem algumas problematizações sobre a forma como o MCMV vem sendo conduzido e implantado na RMRJ. Um primeiro elemento diz respeito a variações na inserção urbana dos empreendimentos em função das faixas de renda dos beneficiários.

No geral é possível apontar para um movimento que tende a direcionar a implantação dos empreendimentos voltados para a Faixa 1 em áreas mais próximas dos limites da área urbanizada da metrópole.

22 A zona norte da cidade do Rio de Janeiro corresponde na divisão administrativa oficial do município à Área de Planejamento 3 e envolve um total de 80 bairros. Importante eixo de expansão da urbana da cidade na primeira metade do século XX (também conhecido como subúrbio) marcado pela atividade industrial e por sua relação com o sistema de transporte ferroviário que faz a ligação com o centro da cidade. Concentra uma série de conjuntos habitacionais construídos por programas anteriores (especialmente pelos Institutos de Previdência e Aposentadoria e pelo Banco Nacional de Habitação) e atualmente constitui uma área de urbanização consolidada com importantes subcentralidades, a exemplo dos bairros de Madureira, Méier e Bonsucesso.

23 A região de Jacarepaguá corresponde na divisão administrativa oficial do município à Área de Planejamento 5 e envolve um total de 19 bairros. Vem sendo desde o final da década de 1970 o principal eixo de expansão do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro. Entre os anos de 2003 e 2013 recebeu cerca de 60% de todas as unidades residenciais novas do município, segundo dados fornecidos pela ADEMI-RJ.

Isso foi verificado no caso da zona oeste da cidade do Rio de Janeiro, onde os empreendimentos tendem a ser implantados na periferia ou em áreas de expansão, principalmente dos bairros de Campo Grande e Santa Cruz. O mesmo pode ser dito para os empreendimentos dessa faixa localizados nos municípios da Baixada Fluminense (que se encontram relativamente mais longe da área central de Nova Iguaçu – principal centralidade da região – do que os empreendimentos das Faixas 2 e 3), assim como para os empreendimentos do eixo Niterói/São Gonçalo que em geral seguem o eixo da Rodovia Niterói-Manilha (BR-101) distanciando-se do centro do município de Niterói. No caso de municípios como Queimados, Japeri ou Seropédica, essa periferização torna-se mais evidente em função da inserção periférica destes municípios nas dinâmicas metropolitanas.

Essas diferenças de localização por faixa de renda sugerem como hipótese que duas dinâmicas diferentes estejam atravessando a implantação do programa. A primeira delas diz respeito aos empreendimentos da Faixa 1. Na primeira fase do programa, 47,37% de toda a produção voltada para esta faixa na Região Metropolitana do Rio de Janeiro estava concentrada na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro, com outras áreas de concentração menores, dispersas por outros pontos da área metropolitana.Na segunda fase do programa, a produção para a Faixa 1 passa por uma significativa desconcentração e surgem outras áreas de concentração: Belford Roxo (que recebeu 19,22% do total da Faixa 1 de toda a RMRJ), São Gonçalo (que recebeu 12,31% do total da Faixa 1 de toda a RMRJ), além da inserção nos municípios da periferia distante do aglomerado metropolitano.

Esse movimento sugere uma maior facilidade das incorporadoras em criar novas frentes de expansão para a Faixa 1, independente dos padrões de urbanização existentes ou mesmo da oferta de infraestrutura ou serviços públicos,algo que não deve ser dissociado da atuação limitada das administrações municipais na definição de parâmetros para regular a implantação dos empreendimentos contratados[24]. Mas guarda também uma relação direta com a forma de distribuição das unidades produzidas para a Faixa 1. No desenho institucional do Programa, o empreendimento é construído e vendido integralmente para a Caixa Econômica Federal que o repassa aos beneficiários selecionados a partir de critérios defini-

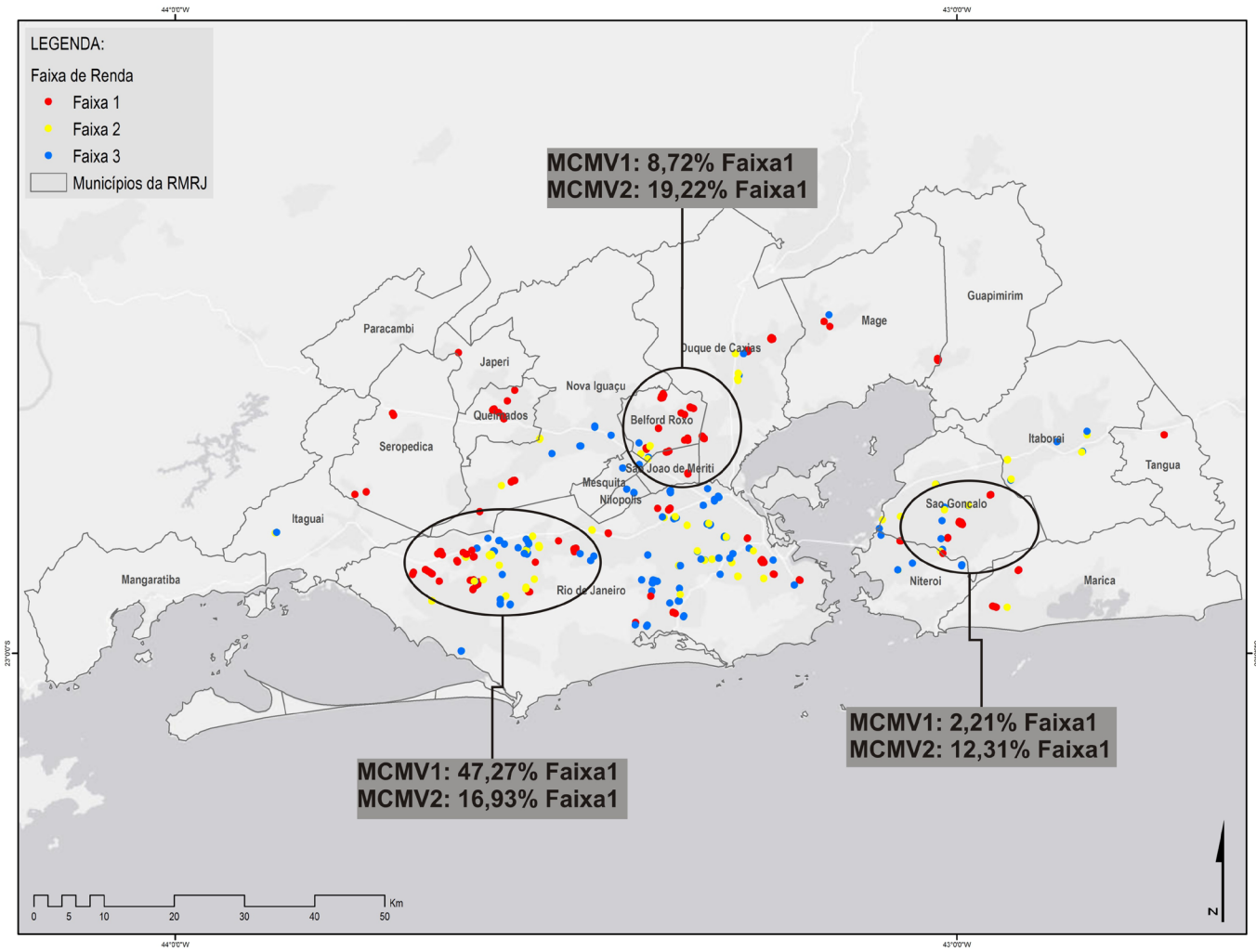


Figura 2: Distribuição dos empreendimentos contratados na Região Metropolitana do Rio de Janeiro por faixa de renda, com destaque para as áreas de concentração da Faixa 1.

Fonte: Ministerio das Cidades.
Elaboração: Observatório das Metrópoles.

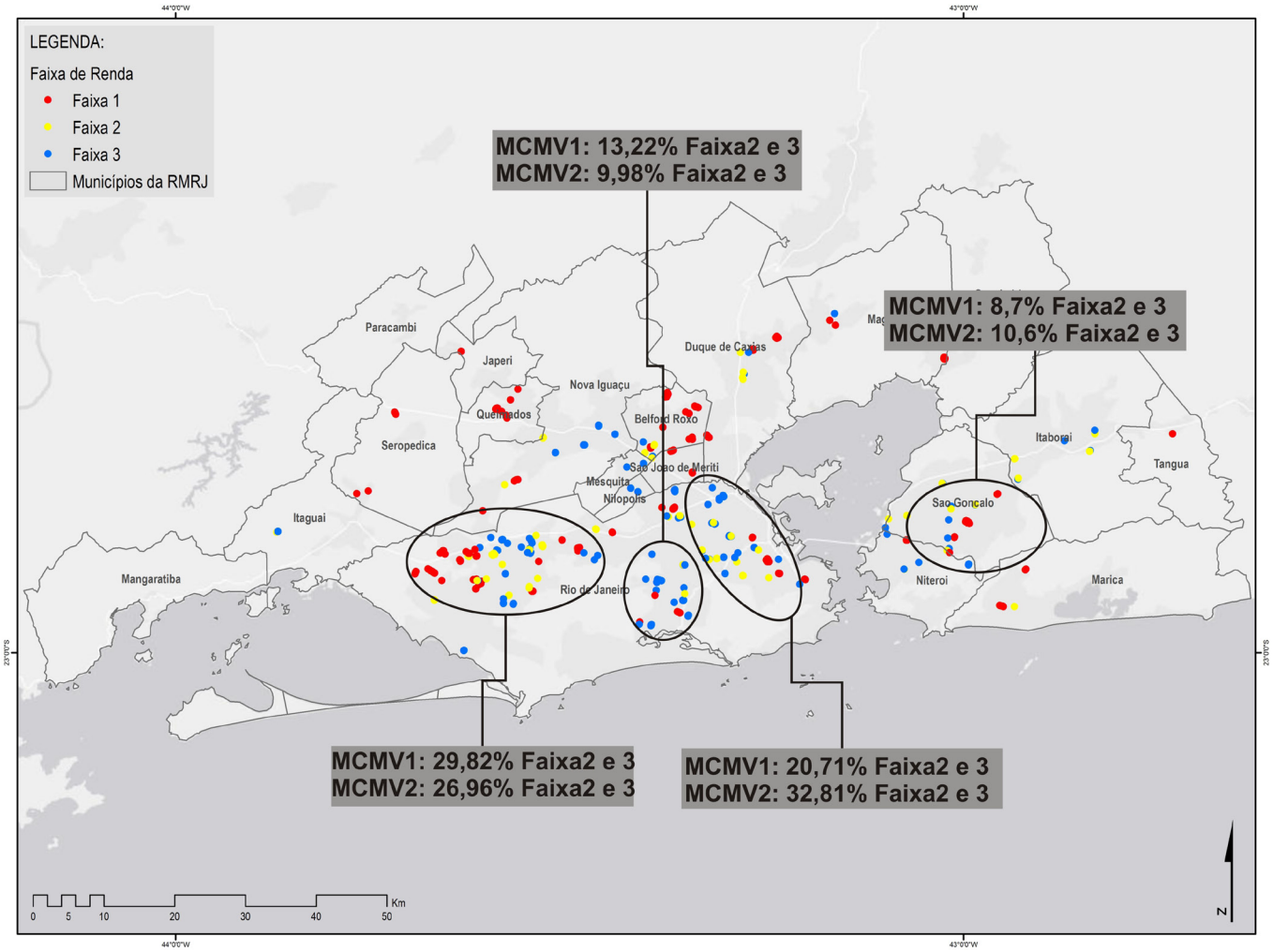


Figura 3: Distribuição dos empreendimentos contratados na Região Metropolitana do Rio de Janeiro por faixa de renda, com destaque. para as áreas de concentração das Faixas 2 e 3

dos pelas administrações municipais. Desta forma a incorporadora produz com garantia da demanda, não precisa arcar com custos de comercialização e divulgação, além de geralmente se beneficiar com a doação de terrenos, flexibilização das leis urbanísticas ou redução na tributação oferecida pelas administrações municipais.Essas facilidades podem ser uma explicação possível para a migração de grandes empreiteiras como a Odebrecht e a OAS para o MCMV. Elas possuem um histórico institucional de atuação em grandes obras públicas e dominam técnicas construtivas e de organização do canteiro de obras que facilitam a estandardização da produção[25]. Além disso, elas não precisam dominar as dinâmicas do mercado imobiliário local nem investir em elementos que agreguem qualidade estética/arquitetônica/construtiva aos empreendimentos. Essa hipótese pode ser estendida para as construtoras que se especializaram em produzir para a Faixa 1, como é o caso da Construtora EMCCAMP S/A que detém o maior número de unidades contratadas para o programa na Região Metropolitana (11,7% do total).

A implantação dos empreendimentos voltados para a Faixa 2 e a Faixa 3 vem apresentando uma dinâmica diferente. Ao comparar a localização dos empreendimentos contratados na primeira fase do programa com os empreendimentos contratados na segunda, não houve a formação de novas frentes de expansão ou concentração, apenas a consolidação das já existentes. No MCMV1 foi possível identificar quatro áreas de concentração de unidades voltadas para estas faixas: a zona oeste da cidade do Rio de Janeiro, a região de Jacarepaguá, a zona norte da cidade do Rio de Janeiro, além do eixo São Gonçalo/Niterói. No MCMV2 essas quatro áreas permanecem os principais focos de concentração das Faixas 2 e 3, destacando a zona norte da cidade do Rio de Janeiro que recebeu 32,81% das unidades contratadas, tornando-se assim o principal polo de concentração.

Outra característica é a inserção dos empreendimentos voltados para a Faixa 2 e Faixa 3 em áreas de

25 O MCMV impõem valores máximos para cada unidade habitacional produzida que variam em função da tipologia, localização e faixa de renda. Isso impele as construtoras a buscar estratégias que baixem ao máximo o custo de produção para conseguir ampliar as taxas de lucro por unidade produzida.

urbanização mais consolidada,algo que também pode ser relacionado com a forma de distribuição das unidades habitacionais produzidas para estas faixas. Aqui as incorporadoras produzem os empreendimentos e precisam vendê-los no mercado imobiliário local para possíveis interessados, que os adquirem através de financiamentos pelo FGTS e ainda podem receber subsídios parciais que variam de acordo com a renda da família. Isso faria da produção para a Faixa 2 e Faixa 3relativamente menos independente do que a produção para a Faixa 1, levando as incorporadoras a apostar em melhores localizações dentro da cidade.

TAMANHO DOS EMPREENDIMENTOS E CONTIGUIDADE

Um segundo elemento a ser problematizado são as variações no tamanho dos empreendimentos por faixa de renda dos beneficiários e a contiguidade entre eles. A tabela seguinte indica que na RMRJ o tamanho médio dos empreendimentos voltados para a Faixa 1 tende a ser maior que o da Faixa 2 e Faixa 3, ressaltando que na segunda fase do programa essa diferença ficou ainda mais acentuada. Para avaliar melhor essa distribuição, todos os empreendimentos contratados pelo MCMV na RMRJ foram divididos em quatro faixas de tamanho, conforme descrito na Tabela 4.

Os dados apresentados na Tabela 4 indicam que a produção de grandes empreendimentos está voltada principalmente para a Faixa 1 tendo crescido na segunda fase do programa, ressaltando que aproximadamente metade das unidades contratadas para esta faixa está localizada em empreendimentos com mais de 400 unidades habitacionais.

A questão do tamanho novamente pode ser associada aos processos de estandardização e da produção em massa de unidades habitacionais: com o valor máximo da unidade habitacional pré-determinado pela Caixa Econômica Federal, as incorporadoras apostam no volume produzido para aumentar seus ganhos. Mas é importante também problematizar a localização destes empreendimentos de grande porte. Entre o total de unidades produzidas para a Faixa 1 e inseridas em empreendimentos com mais de 400 unidades habitacionais, cerca de 37% delas estão localizadas no limite urbanizado da zona oeste da cidade do Rio de Janeiro. Em seguida temos 23,42% nos municípios de Belford Roxo e São João do Meriti, e 17% nos municípios de Queimados, Japeri, Magé e Tanguá. Todas áreas periféricas ou de expansão urbana da RMRJ. Dinâmica que também podemos associar ao protagonismo dado às empresas construtoras e incorporadoras no desenho institucional do programa. O responsável pela produção é a iniciativa privada, que faz uso de uma série de estratégias para re-

Tabela 3: Média de unidades por empreendimento em cada fase do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro

Fase do Programa	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3
Minha Casa Minha Vida 1	295,62 Unid/Emp.	163,74 Unid/Emp.	227,96 Unid/Emp.
Minha Casa Minha Vida 2 (Até dezembro de 2012)	363,62 Unid/Emp.	172,04 Unid/Emp.	219,51 Unid/Emp.
TOTAL (MCMV1 + MCMV2)	**334,26 Unid/Emp.**	**168,83 Unid/Emp.**	**224,43 Unid/Emp.**

Elaboração: Ministério das Cidades.

Tabela 4: Distribuição das unidades produzidas para cada faixa de renda por tamanho do empreendimento

Tamanho do empreendimento	Unidades para Faixa 1		Unidades para Faixa 2 e 3	
Até 100 UH	337	0.57%	4.161	10.18%
101 a 250 UH	10.615	18.04%	12.813	31.34%
251 a 400 UH	19.763	33.59%	10.593	25.91%
Maisque 400 UH	28.114	47.79%	13.318	32.57%
TOTAL	**58.829**	**100.00%**	**40.885**	**100.00%**

Elaboração: Observatório das Metrópoles.

duzir o custo e viabilizar a produção dentro do valor máximo por unidade habitacional estabelecido pelas normativas do programa. E uma forma de fazer isso é buscando grandes áreas de terra a um preço baixo em áreas periféricas ou de urbanização ainda restrita. Dinâmica que só é revertida com ações diretas do poder público para liberar terrenos para construção de novos empreendimentos em áreas melhor inseridas nas dinâmicas urbanas. No caso da cidade do Rio de Janeiro, cabe citar como exemplo o empreendimento Bairro Carioca, construído para Faixa 1 com 2.240 unidades habitacionais em antigo terreno da empresa Light em uma área de urbanização consolidada. Mas esse tipo de intervenção segue sendo exceção na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

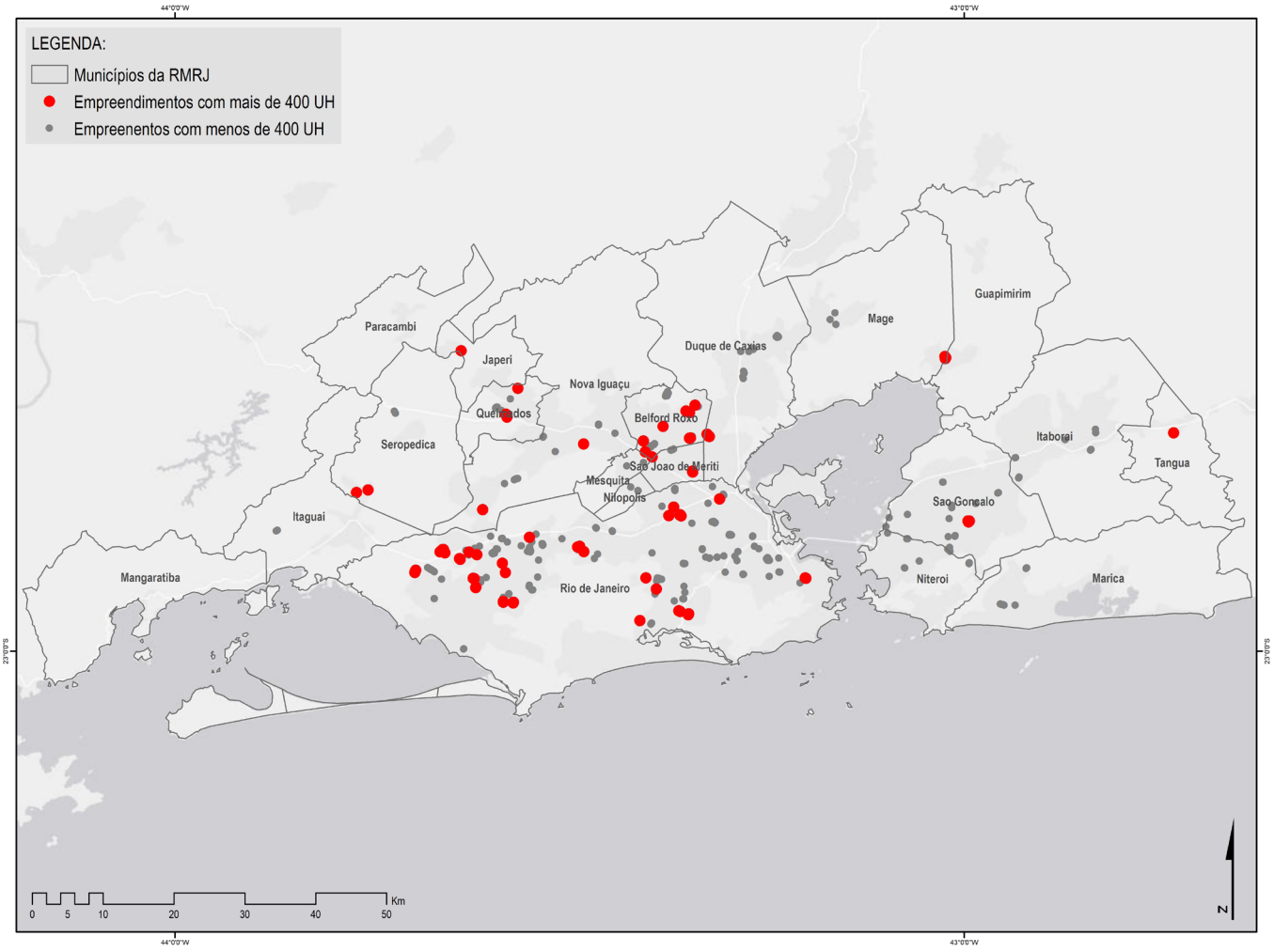
Outro ponto associado a essa questão diz respeito ao tamanho e distribuição dos empreendimentos pela RMRJ é a contiguidade entre eles. Já foi identificado em pesquisas anteriores[26] que é prática comum de muitas incorporadoras fracionar seus lotes de terra em vários empreendimentos contratados separadamente junto à Caixa Econômica Federal, e no caso da RMRJ apenas 28,14% dos empreendimentos identificados[27] não estão contíguos com algum outro. Ou seja, a ampla maioria deles será vizinho de algum outro contratado pelo MCMV.

Aqui novamente é possível verificar variações em função das faixas de renda. Na Região Metropolitana 86% dos empreendimentos voltados para a Faixa 1 apresentam algum tipo de contiguidade frente a 52,78% dos empreendimentos da Faixa 3. Em alguns municípios com produção significativa, como Duque de Caxias e São Gonçalo, esse percentual é de 100% para a Faixa 1.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Logo após os primeiros anúncios do MCMV pelo Governo Federal, vários analistas já indicavam os riscos e as possíveis consequências do desenho institucional adotado pela nova política.Naquele momento as projeções alertavam para ineficiência do programa para evitar um padrão periférico e precário de localização da moradia voltada para a população de baixa renda, a quase nula articulação com outras políticas urbanas ou com estratégias eficientes de acesso a terras urbanas em áreas centrais, além do não incentivo

Figura 4: Distribuição dos empreendimentos classificados como de tamanho 4 na RMRJ por faixa de renda.



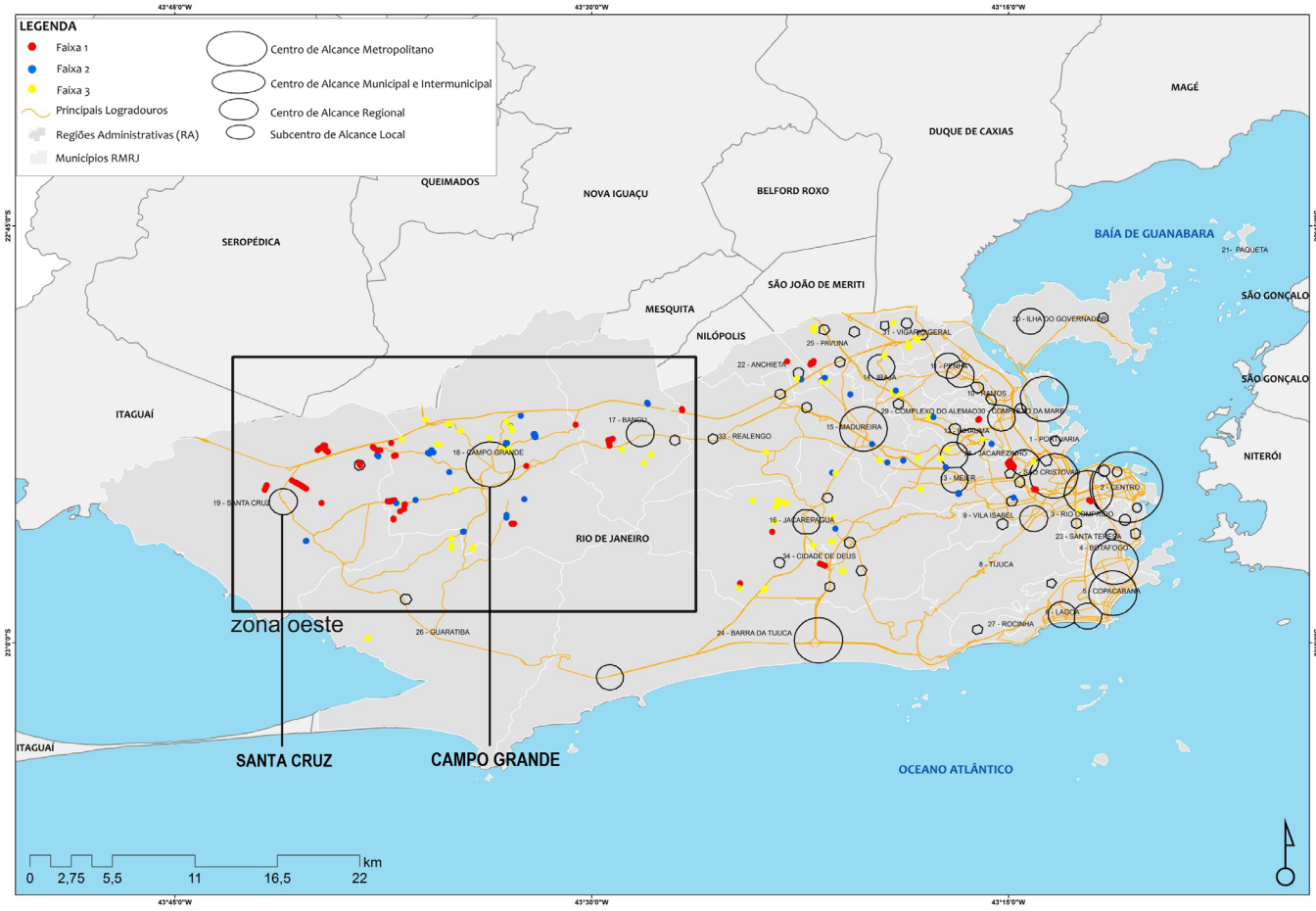


Figura 5: Distribuição dos empreendimentos contratados pelo MCMV por faixa de renda e sua relação com as centralidades do município do Rio de Janeiro.

a inovações habitacionais que escapassem da oferta de unidades novas[28]. As metas quantitativas a serem atingidas pelo programa levariam a uma limitação e padronização das alternativas habitacionais[29], e a centralidade dada à iniciativa privada não iria favorecer o desenvolvimento institucional das instâncias municipais ou estaduais responsáveis pela política habitacional[30].

Os dados e as problematizações apresentadas neste artigo coadunam (a partir do caso da RMRJ) com boa parte destas previsões. As dinâmicas que vêm sendo apresentadas na implantação do MCMV na RMRJ seguem promovendo a hierarquização do espaço metropolitano, criando novas frentes de expansão para as famílias de baixa renda em vez de favorecer sua inserção nas áreas mais dinâmicas e que propiciam seu desenvolvimento socioeconômico. A figura seguinte ilustra essa questão para o caso do município do Rio de Janeiro. No mapa é possível visualizar que existe uma inserção diferenciada dos empreendimentos nas áreas próximas aos locais identificados pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro enquanto centralidade[31]. E aqui novamente cabedestacar o caso da zona oeste da cidade. Em um dos principais vetores de expansão do MCMV na RMRJ, a localização dos empreendimentos voltados para a Faixa 1 esta mais distante do centro de Campo Grande (classificado como centro de alcance municipal e intermunicipal na hierarquia proposta) quando comparados com os empreendimentos das Faixas 2 e 3, e consequentemente mais distante da oferta de comércio, serviços e postos de trabalho.

Ao comparar a localização dos empreendimentos com os resultados do "Índice de Bem-Estar Urbano", desenvolvido pelo INCT Observatório das Metrópoles[32],também fica evidenteuma maior precariedade nas áreas que receberam os empreendimentos

28 Conforme sinalizado por ROLNIK E NAKANO (2009) e MARICATO (2009).

29 Conforme BONDUKI (2009).

30 Conforme discutido por FIX E ARANTES (2009).

31 Trata-se do "Sistema de Centros de Comércio e Serviços da Cidade do Rio de Janeiro" elaborado pelo Instituto Pereira Passos da Prefeitura do Rio de Janeiro.

32 O "Índice de Bem-Estar Urbano" foi elaborado pela equipe do INCT Observatório das Metrópolespartir de dados produzidos pelo IBGE para analisar indicadores de mobilidade urbana, condições ambientais urbanas,condições habitacionais urbanas, atendimento de serviços coletivos urbanos e infraestrutura urbana para 15 regiões metropolitanas do país. Para mais informações e descrição da metodologia ver: <http://observatoriodasmetropoles.net/ibeu>

destinados à Faixa 1 do programa. Segundo o indicador "Infraestrutura Urbana" – que avalia a existência de iluminação pública, pavimentação, calçada, meio-fio, bueiro, rampa para cadeirantes e existência de logradouro – ,cerca de 48% dos empreendimentos da Faixa 1 estão localizados em áreas do município que apresentaram os piores resultados. Quanto ao indicador "Mobilidade Urbana" – que avalia o tempo de deslocamento diário casa-trabalho – aproximadamente 80% dos empreendimentos da Faixa 1 também estão localizados em áreas que apresentaram o piores resultados.

Os dados que foram apresentados ao longo deste artigo não esgotam a discussão e foram aqui utilizados para delimitar algumas tendências sobre a implementação do MCMV na RMRJ. Mas é possível apontar que até o momento o programa não vem desempenhando seu papel de política habitacional no seu sentido amplo e nem incentivando inovações que possam ampliar qualitativamente as possibilidades de garantir acesso à moradia digna.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, M. Evolução Urbana do Rio de Janeiro (4ª edição). Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos, 2006.

BONDUKI, N. Do Projeto Moradia ao Minha Casa Minha Vida. Revista Teoria e Debate, Vol. 82, 2009.

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

CARDOSO, A. (org.) O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO ET ALLI. Minha Casa Minha Sina: implicações da recente produção habitacional pelo setor privado na zona oeste do Rio de Janeiro. IN: CARDOSO, A. (org.) O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A.; ARAUJO, F.; JAENISCH, S. T. Morando no Limite: Sobre Padrões de Localização e Acessibilidade do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. IN: Anais do XV Encontro da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional. Recife, 2013.

CARDOSO, A. JAENISCH, S. T. & ARAUJO, F. The social imaginary of home ownership and its effects: reflections about real state in Brazil. In: ISA RC43 Conference 2013 Book of Proceedings. Amsterdam: University of Amsterdam, 2013.

CARDOSO, A. e ARAGÃO, T. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. IN: MENDONÇA, J.e COSTA, H.S. (org.). Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Editora c/ Arte, 2011.

CARDOSO, A. e ARAGÃO,T.. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos de política habitacional no Brasil. IN: CARDOSO, A. (org.) O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

FIX, M. e ARANTES, P. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Jundiaí: HumanRigths in Brazil, 2009.

FIX, M. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (doutorado em desenvolvimento econômico) Faculdade de Economia da Universidade Estadual de Campinas, 2011.

LAGO, L. O espaço metropolitano do Rio de Janeiro: mudanças e permanências em sua configuração. Revista da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, p. 38-41, 2002.

LAGO, L. (org). Olhares sobre a metrópole do Rio de Janeiro: economia, sociedade e território. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. Cadernos Metrópole (PUC-SP), volume 21, 2009.

RIBEIRO, L. C. Q. Segregação, acumulação urbana e poder: classes e desigualdades na metrópole do Rio de Janeiro. IN: Cadernos IPPUR/UFRJ, Lapa/Rio de Janeiro, p. 79-103, 2002.

ROLNIK, R. e NAKANO, K. Direito à moradia ou salvação do setor? Jornal Folha de São Paulo, 14 de março de 2009.

ROYER, L. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese (doutorado em arquitetura e urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2009.

RUFINO, M. B. Mudanças na produção imobiliária residencial em Fortaleza: a reestruturação do setor e seus significados. . IN: CARDOSO, A. (org.) O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

SANTOS JUNIOR, O. & SANTOS, M. Megaeventos e o direito à moradia: reflexões a partir do caso do Rio de Janeiro. IN: OLIVEIRA,

F.; COSTA, H.; CARDOSO, A. & VAINER, C. (org.).Grandes Projetos Metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

SHIMBO, L. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. IN: MENDONÇA, J.e COSTA, H. S. (org.). Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Editora c/Arte, 2011.

SILVA, J. N. Os interesses em torno da Política de Habitação Social no Brasil: a autogestão no Programa Crédito Solidário. Dissertação (mestrado em planejamento urbano e regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2009.

TERMOS PARA ÍNDICE REMISSIVO

Minha Casa Minha Vida, Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Habitação, Política Habitacional. ■