



## O PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” E AS TRANSFORMAÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE RUSSAS –CEARÁ

The program "Minha casa, minha vida" and the transformations in the real estate of the city of Russas - Ceará

El programa "mi casa, mi vida" y las transformaciones en el sector inmobiliario de la ciudad de Russas - Ceará

José Natanael Nunes Pereira de Lima<sup>1</sup>

João César Abreu de Oliveira Filho<sup>2</sup>

### RESUMO

Este artigo tem por objeto apontar as principais transformações ocorridas atualmente no espaço urbano na cidade de Russas, Ceará, buscando relacionar essas mudanças com as ações direta e/ou indireta decorrentes do Programa “Minha Casa, Minha Vida” a fim de compreender as implicações de tal política pública no setor imobiliário e na organização espacial da cidade. Para tal, apresentamos alguns dados referentes ao quantitativo e a distribuição espacial das unidades habitacionais (UHs) adquiridas por meio de tal Programa e seu impacto no dinamismo do setor imobiliário local. Dentre os resultados podemos destacar que o Programa tem impulsionado a produção empresarial da habitação na cidade, estimulado o setor imobiliário e reforçado a segregação socioespacial, o precário acesso à cidade e o espraiamento urbano.

**Palavras-Chave:** Espaço Urbano; Minha casa, minha vida; Russas; Ceará;

### ABSTRACT

This article aims to identify the main transformations currently occurring in the urban space in the city of Russas, Ceará, seeking to relate these changes to the direct and / or indirect actions arising from the "Minha Casa, Minha Vida" program. In order to understand implications of Such public policy in the real estate and in the spatial organization of the city. To this end, we present some data referring to the quantitative and spatial distribution of housing units (UHs) acquired through such Program and its impact on the dynamism of the local real estate. Among the results we can highlight that the Program has driven the business production of housing in the city, stimulated the real estate sector and reinforced socio-spatial segregation, precarious access to the city and urban sprawl.

**Key Words:** Urban Space; “Minha casa, minha vida”; Russas; Ceará;

### RESUMEN

Este artículo tiene por objeto apuntar las principales transformaciones ocurridas actualmente en el espacio urbano en la ciudad de Russas, Ceará, buscando relacionar esos cambios con las acciones directa y / o indirecta derivadas del Programa "Mi Casa, Mi Vida" a fin de comprender las implicaciones de tal política pública en el sector inmobiliario y en la organización espacial de la ciudad. Para ello, presentamos algunos

<sup>1</sup> Licenciado em Geografia pela Universidade Estadual do Ceará (UECE/FAFIDAM) e professor da rede municipal da prefeitura de Fortaleza. Email: naelnunes@hotmail.com

<sup>2</sup> Doutor em Geografia. Professor adjunto do curso de Geografia da Universidade Federal do Vale do São Francisco (UNIVASF). Email: joao.cesar@univasf.edu.br



datos referentes al cuantitativo y la distribución espacial de las unidades habitacionales (UH) adquiridas por medio del dicho Programa y su impacto en el dinamismo del sector inmobiliario local. Entre los resultados podemos destacar que el Programa ha impulsado la producción empresarial de la vivienda en la ciudad, estimulado el sector inmobiliario y reforzado la segregación socioespacial, el precario acceso a la ciudad y el crecimiento urbano.

**Palabras Clave:** El espacio urbano; Mi casa Mi Vida; Russas; Ceará;

## INTRODUÇÃO

As cidades são repletas de singularidades que se distinguem de uma para outra. O seu tamanho, o número de habitantes, o desenho das ruas, o desenvolvimento do comércio e as taxas de urbanização são alguns dos elementos que as caracterizam e as distinguem quantitativa e qualitativamente. Essas características refletem e constituem o espaço urbano que é material e ideologicamente construído por sujeitos concretos que o (re)produz, regulamenta segundo seus interesses e práticas, são os chamados agentes produtores do espaço urbano (CORRÊA, 2011).

A demanda por moradias é uma dessas problemáticas existentes, ou, melhor dizendo, produzidas no espaço urbano. Isso porque, acompanhando a lógica econômica do sistema capitalista e seguindo as determinações dos agentes controladores das propriedades urbanas e do mercado imobiliário, a terra urbana (geralmente parcelada em lotes) e a habitação, possuem valores e taxas de crescimento que fogem do esperado e do possível de pagar, sobretudo pelos grupos de cidadãos com menor poder aquisitivo, impulsionando a desigualdade no acesso à terra e, conseqüentemente, à moradia.

Para orientar essas políticas públicas que visam mitigar os transtornos sociais e espaciais do “problema da habitação” e auxiliar os seus estudos, foi criado o conceito de *déficit habitacional*, um indicador quantitativo da demanda por moradias. No Brasil, esse indicador é elaborado utilizando dados provenientes dos Censos Demográficos e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) e é coordenado pela Fundação João Pinheiro em parceria com o Ministério das Cidades.

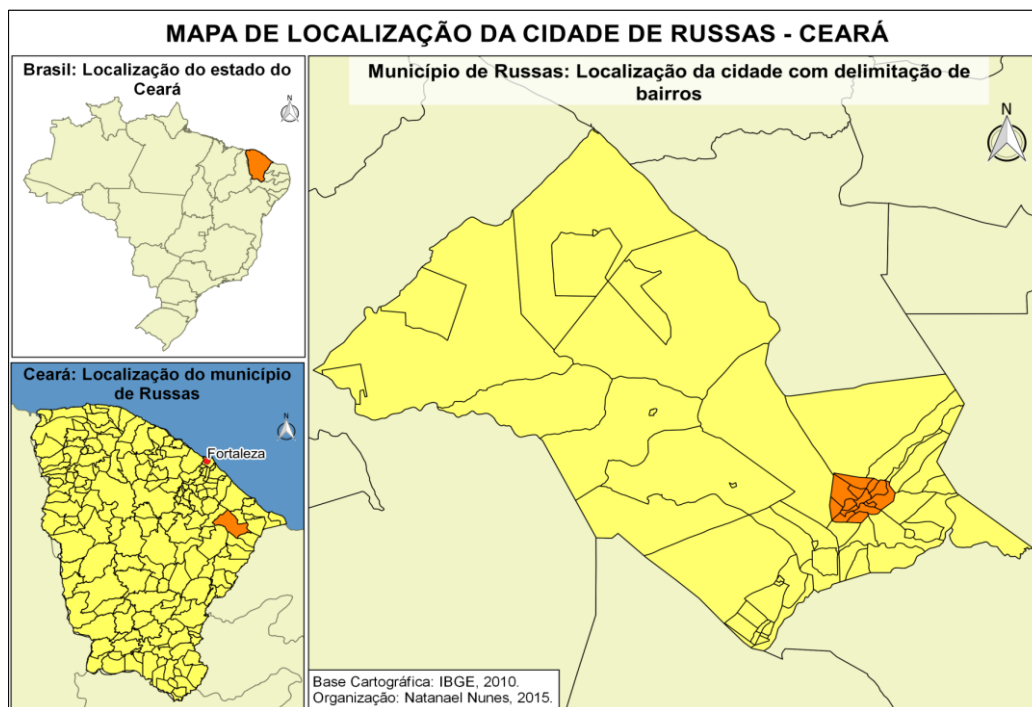
No entanto, os diferentes programas criados para incentivar a produção de habitações por meio da parceria entre Estado e setor privado vêm recebendo inúmeras críticas ao longo do tempo, sobretudo quanto à destinação de grande parte dos recursos para as camadas sociais que não configuram a maior porcentagem do déficit habitacional, bem como quanto à localização dos empreendimentos e a carência de serviços públicos nos seus arredores. Esses problemas derivam principalmente da autonomia e da liberdade que o setor privado possui quanto à escolha locacional dos empreendimentos e da incapacidade e falta de comprometimento do Estado para com a oferta de bens e serviços nas suas adjacências.

Esses fatos não são excludentes, pois entre os principais motivos que o capital imobiliário utiliza para a escolha da localização dos empreendimentos está o preço da terra urbana, que no modo de produção capitalista tem seu valor determinado principalmente pela sua localização em relação aos principais

equipamentos e a oferta de serviços públicos, bem como pela busca da valorização do seu entorno, uma vez que a futura oferta dos serviços públicos nesses espaços tende a valorizar suas adjacências.

A maioria dos processos e relações apresentados anteriormente encontram-se em vigorosa expansão na cidade de Russas (Figura 01), localizada na Região do Baixo Jaguaribe, à 150 km de distância da capital cearense, Fortaleza.

**Figura 01.** Localização da cidade de Russas - CE



**Fonte:** Base cartográfica IBGE (2010). Elaborado pelos autores.

A efervescência desses processos em Russas poderia ser tomada e justificada pelo contínuo crescimento que a cidade vem apresentando nos últimos anos, incentivando a abertura de novos loteamentos e o desenvolvimento do mercado imobiliário. No entanto, parece-nos, que o incentivo proporcionado pelo financiamento habitacional para construção e aquisição de moradias, ofertado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é o principal motivador da atual expansão do mercado imobiliário e da construção civil nesta cidade.

Deste modo, esta pesquisa parte da hipótese de que, assim como em outros centros urbanos, entre os efeitos espaciais do Programa estariam os de (re)produção da periferia, da segregação residencial e da expansão urbana. Diante dessas hipóteses e da efervescência com que esses processos se demonstram na paisagem da cidade, o objetivo principal deste artigo gira em torno de entender o processo de (re)produção do espaço urbano a partir do Programa “Minha Casa Minha Vida” na cidade de Russas.

## METODOLOGIA

Em relação à escala de análise do objeto analisado o recorte espacial utilizado nessa pesquisa refere-se ao espaço urbano da cidade de Russas. No entanto, essa delimitação não repreenhe a escala de atuação do mercado imobiliário com utilização dos subsídios e financiamentos do PMCMV e muito menos dos processos sócio-espaciais deles decorrentes. Já o recorte temporal da pesquisa se delimita entre o início da utilização do financiamento habitacional do PMCMV em Russas, qual seja o ano de 2009, e os dias atuais, o ano de 2015.

Em relação à metodologia do trabalho, inicialmente partiu-se de fundamentos ancorados no materialismo histórico e dialético como postulado filosófico de compreensão e entendimento da realidade. Essa abordagem possibilitou compreender a realidade por meio das contradições das relações econômicas e sociais, das suas implicâncias espaciais e do contínuo movimento de reprodução dentro do modo de produção capitalista.

Com relação à metodologia operacionalizante foram utilizados de procedimentos como: levantamento bibliográfico; pesquisas e interpretação de dados e documentos; e trabalhos de campo. O levantamento bibliográfico foi realizado por meio de pesquisas utilizando variados materiais (livros, teses, dissertações, monografias, artigos científicos, jornais e revistas). As pesquisas documentais e de dados se deu a partir do levantamento de dados extraídos de órgãos como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Caixa Econômica Federal (CEF), através de documentos da Prefeitura Municipal de Russas e de contratos de compra e venda de casas por meio do PMCMV. O levantamento desses dados nos possibilitou relacionar o processo de (re)produção do espaço com as características socioeconômicas da cidade e traçar as temporalidades das mudanças ocorridas no mercado imobiliário a partir do PMCMV.

Por fim os trabalhos de campo realizados em períodos distintos e desde o início do nosso interesse pelo objeto de estudo, os trabalhos de campo tiveram como principal objetivo oportunizar um contato direto com o objeto e a área de estudo, gerando uma melhor compreensão dos processos em andamento e das mudanças ocorridas na cidade ao longo do tempo.

## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM RUSSAS

O processo de povoamento das terras que atualmente configuram o município de Russas teve sua gênese no final do século XVII, com a distribuição das Sesmarias e a chegada dos primeiros visitantes “civilizatórios” e pela construção de um Forte denominado Fortaleza Real de São Francisco Xavier da Ribeira do Jaguaribe, formando um contingente populacional constituído por soldados, fazendeiros, famílias vindas de outras regiões, índios e escravos.

Até o século XVIII a pecuária se constituiu como a atividade econômica mais vigorosa da região e entrou em declínio nas primeiras décadas do século XIX dando maior espaço à produção agrícola do algodão, o que viera a configurar o binômio gado-algodão, que se estendeu até o início do século XX, e, como aponta Chaves (2010), contribuiu fortemente para a criação da cidade de São Bernardo das Russas, aos 09 de agosto de 1859:

Apesar da importância da pecuária para a ocupação inicial do baixo Jaguaribe, o algodão foi o produto que melhor atribuiu forma e conteúdo ao seu território, criando uma dinâmica socioeconômica e política que levaram suas vilas a se transformarem em cidades. O algodão veio diversificar as atividades urbanas e as relações sociais das vilas de São Bernardo do Governador, Limoeiro e Caatinga do Góes, criando as condições para que essas vilas se transformassem em cidades, criadas nos respectivos anos de 1859, 1897, 1890. (p. 196).

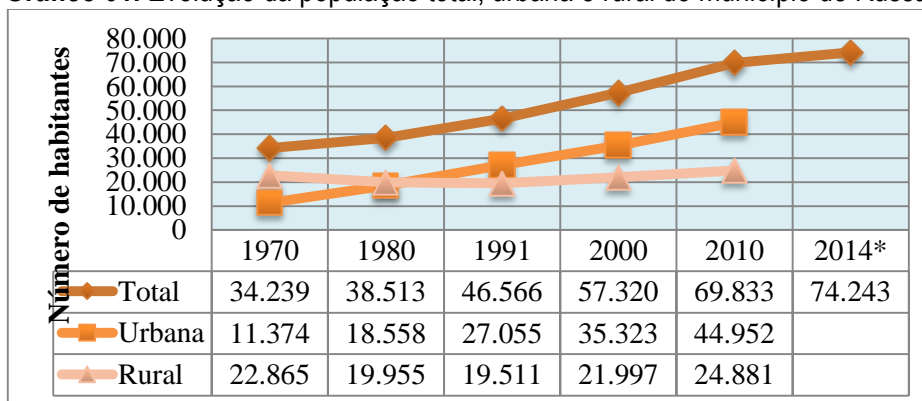
Na segunda metade do século XIX, juntou-se ao binômio gado-algodão a valorização da cera da carnaúba. Essa nova atividade, aquecida pela demanda do mercado internacional, vai impulsionar as transformações sócio-espaciais da região, principalmente nas cidades de Limoeiro do Norte e Russas.

A partir da primeira metade do século XX a cidade passou a expressar maior dinamismo econômico, social e cultural, com o desenvolvimento do comércio e a instalação de indústrias<sup>3</sup>. Por volta dos anos de 1980 a expansão da cidade rompeu definitivamente com a tendência de contorno da área central e a periferia se ampliou, ocupando áreas mais distantes do centro e que ainda possuíam características rurais, como criação de animais e a falta de estruturas e serviços públicos como pavimentação, abastecimento d'água, rede de esgoto e coleta de lixo.

Como se pode observar no gráfico a seguir (gráfico 01), foi justamente a partir da década de 1980 que a população urbana desse município superou sua população rural. A migração campo-cidade nesse período foi estimulada pela decadência das atividades no campo (algodão, cera e carnaúba) e a crescente oferta de trabalho na cidade.

É importante ressaltar que, a partir da década de 1990, a população rural também apresentou crescimento, muito embora este seja bastante inferior se comparado com o crescimento da população urbana. Esse aumento na população rural é reflexo das políticas de modernização das atividades agrícolas presentes na Região do Baixo do Jaguaribe e que em Russas se materializam por meio do Projeto Irrigado Tabuleiro de Russas.

<sup>3</sup> A Indústria Costa e Lima, em 1922; o Grupo SANBRA (Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro S/A), em 1936; a RICASA (Russas Indústria Comércio e Agricultura S/A), em 1966; e a RICOL (Russas Indústria e Comércio de Óleos Ltda), em 1973.

**Gráfico 01.** Evolução da população total, urbana e rural do município de Russas

\*Estimativa populacional (IBGE, 2014) não conta com valores para população urbana e rural.

Fonte: LIMA (2015). Adaptado do Censo Demográfico – IBGE.

Na década de 1970, a atividade ceramista, que há muito já se desenvolvia de forma artesanal nas simples e familiares olarias no interior do município, passa por uma modernização com a introdução da forma mecânica de se produzir telhas e tijolos via a criação das primeiras cerâmicas. A instalação dessas empresas na sede do município impulsionou a ocupação de novas áreas que logo seriam adicionadas ao perímetro urbano.

Outro componente que impulsionou a periferização na cidade de Russas foi a construção de dois conjuntos habitacionais na década de 1980 e de mais outro no ano de 2002. Esses conjuntos habitacionais foram construídos com recursos oriundos da COHAB (Companhia de Habitação Popular) e por meio do PROURB (Projeto de Desenvolvimento Urbano e Gestão de Recursos Hídricos) em terrenos escolhidos e doados pela Prefeitura Municipal de Russas.

Não por acaso, o terreno cedido para a instalação da Dakota-Russas<sup>4</sup> é conexo aos terrenos doados para a construção dos Conjuntos Habitacionais Padre Abdon Valério e Dr. José Martins Santiago. Sendo que esse segundo foi construído no ano de 2002, logo após relocação da fábrica.

Conforme Silva (2006) quando a Dakota iniciou suas atividades em Russas contava apenas com 80 funcionários, no entanto, bastaram alguns meses para que esse número crescesse e a fábrica passasse a ter aproximadamente 300 colaboradores. Recentemente, segundo Alencar (2014) a Dakota-Russas chega a gerar aproximadamente 4.000 empregos, se mostrando como um grande atrativo de mão-de-obra e estimuladora de uma série de transformações econômicas e sócio-espaciais na cidade de Russas<sup>5</sup>.

Além das atividades comerciais e industriais, a presença de unidades e sedes de órgãos Federais e Estaduais como Secretaria da Fazenda (SEFAZ), Receita Federal (RF), Departamento Nacional de

<sup>4</sup> Indústria de calçados que se instalou em Russas no ano de 1998.

<sup>5</sup> Cf. ALENCAR, João Vitor Oliveira de. A indústria e o urbano: o papel da Dakota Nordeste S/A em Russas no Ceará. 2014. 237 p. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2014.

Infraestrutura de Transportes (DNIT), Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), Companhia Hidroelétrica do São Francisco (CHESF), Departamento Estadual de Transito (DETRAN), Coordenadoria Regional de Desenvolvimento da Educação (CREDE 10), Batalhão de Polícia Militar (1º BPM), Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Nordeste (BNB), o Campus Avançado da Universidade Federal do Ceará (UFC) dentre outros, também contribuem no processo de urbanização de Russas.

A partir dos últimos 10 anos, o setor imobiliário se expandiu de maneira mais significativa em Russas, inicialmente por meio do lançamento do PMCMV, de loteamentos regularizados e pelo crescimento do mercado de venda e locação de prédios comerciais e residenciais, principalmente no centro da cidade.

No entanto, parece-nos que, há pelo menos cinco anos, esse setor passa por uma reestruturação mais significativa e dinâmica que a demonstrada anteriormente. Ao nosso ver, esse novo “período” do mercado imobiliário em Russas pode ser caracterizado pelos seguintes elementos: 1) pelos lançamentos de loteamentos planejados e fechados, dotados de infraestruturas como pavimentação, água e luz; 2) pela abertura de novos escritórios imobiliários; 3) pelo surgimento de empresas especializadas na construção civil; 4) pelo crescimento da comercialização de novas residências e apartamentos; e 5) pela construção de condomínios verticais e horizontais fechados. Sendo que os três últimos elementos nos parecem ser dinamizados pelo acesso aos financiamentos e subsídios habitacionais oportunizados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

## **O PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” E AS TRANSFORMAÇÕES NO ESPAÇO URBANO DE RUSSAS**

Lançado aos 25 de março de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) trazia como meta a construção de 1 milhão de casas a serem destinadas às famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos. Para alcançar tal objetivo foram investidos 34 bilhões de reais, oriundos do OGU<sup>6</sup> (R\$ 25,5 bilhões), do FGTS<sup>7</sup> (R\$ 7,5 bilhões) e do BNDES<sup>8</sup> (R\$ 1 bilhão), sendo esse último valor destinado para obras de infraestruturas urbanas. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013), (SANTO AMORE, 2015).

Em junho de 2011, dois anos após o lançamento do PMCMV, quando a meta de 1 milhão de unidades contratadas já havia sido atingida, o Governo Federal lançou a segunda fase do Programa (o PMCMV 2), agora com objetivo de atingir o montante de 2 milhões de unidades habitacionais (UHs). O PMCMV 2 trouxe mudanças nos valores das faixas de acesso, ampliou os preços máximos das unidades e definiu novas exigências na estrutura dos empreendimentos (Ver Tabela 01).

<sup>6</sup> Orçamento Geral da União

<sup>7</sup> Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

<sup>8</sup> Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

**Tabela 01.** Valores das Faixas de renda por fase do PMCMV

Faixas	Fase 1	Fase 2
Faixa 1	Até 1.395,00 reais	Até 1.600,00 reais
Faixa 2	De 1.395,01 a 2.790,00 reais	De 1.600,01 a 3.100,00 reais
Faixa 3	De 2.790,01 a 4.650,00 reais	De 3.100,01 a 5.000,00 reais

Fonte: LIMA (2015); Adaptado de SANTO AMORE (2015).

As formas de acesso ao programa ocorrem de diferentes maneiras para cada uma dessas Faixas. No caso da Faixa 1 o acesso se dá por meio de seleção organizada pelos estados, municípios e/ou entidades e associações, e é supervisionada pela Caixa Econômica Federal (CEF) ou pelo Banco do Brasil (BB).

A construção fica a cargo do setor privado que determina a localização e demais características dos empreendimentos. Após a conclusão da obra, a CEF ou o BB compra o empreendimento e inicia o processo de comercialização e entrega aos candidatos selecionados.

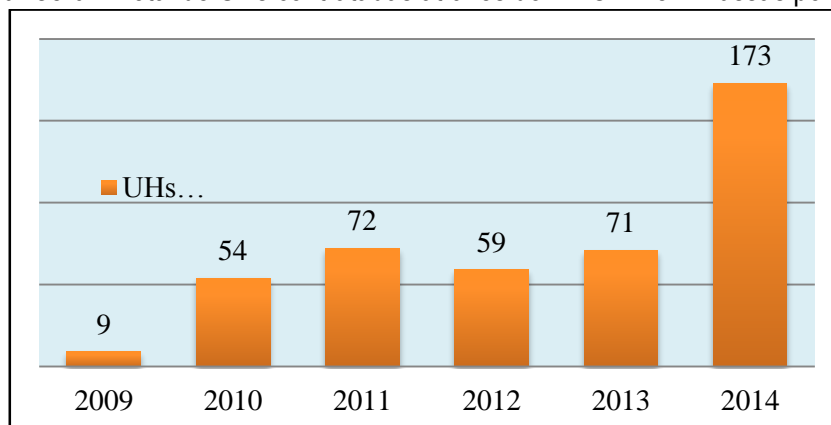
Para as Faixas 2 e 3 não são realizadas chamadas de seleção dos futuros usuários. A CEF ou BB realizam averiguação dos projetos apresentados pelas construtoras e após aprová-los os libera para comercialização. A comercialização dos empreendimentos é realizada pelas próprias construtoras, por imobiliárias e/ou pela CEF durante os “Feirões Caixa da Casa da Própria”. Os valores dos subsídios variam de acordo com a renda familiar e o financiamento é fomentado com recursos oriundos do FGTS.

Analisando a inserção e o crescimento da participação do setor privado no campo da habitação popular, Shimbo (2010) mostra o quão atrativo esse ramo tem se tornado, destacando a autonomia das empresas, o acesso aos recursos públicos e as estratégias utilizadas para o barateamento dos gastos de construção, conforme transcrição abaixo:

O importante aqui é destacar que a habitação social transformou-se, de fato, *num* mercado. Ou, em outras palavras, o mercado imobiliário *descobriu* e constituiu um nicho bastante lucrativo: a incorporação e a construção de unidades habitacionais com valores até duzentos mil reais, destinadas para famílias que podem acessar os subsídios públicos ou não – mas que necessariamente acessam o crédito imobiliário. (SHIMBO, 2010, p. 342).

Através do Gráfico 02 podemos analisar a distribuição desses contratos por cada ano. Observa-se que durante os três primeiros anos de atuação do Programa o total de unidades contratadas teve um aumento contínuo, apresentando uma queda em 2012, retomando o crescimento no ano seguinte e dando um verdadeiro salto em 2014, quando apresenta um crescimento de 102 unidades em relação a 2013.



**Gráfico 02.** Total de UHs contratadas através do PMCMV em Russas por ano

**Fonte:** Ministério das Cidades (dados não publicados). Organizado pelos Autores.

Conforme os contratos que tivemos acesso, os valores das unidades variam entre R\$ 80.000,00 e R\$ 112.000,00, quando adquiridas junto aos bancos. No entanto, esse valor pode passar de R\$ 130.000,00 quando adquiridas através das imobiliárias e construtoras.

Esses valores indicam que, embora essas UHs estejam sendo comercializadas com o apoio de um Programa que visa combater o déficit habitacional, seus preços de mercado tendem a excluir a população de menor poder aquisitivo, justamente a que configura maior parte do déficit (Tabela 03).

Tal contradição já era prevista desde o lançamento do Programa, uma vez que a divisão do total das unidades habitacionais para a faixa de menor poder aquisitivo, onde se concentra o déficit habitacional era igual a disponibilizada à população com faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos. (SANTO AMORE, 2015).

**Tabela 03.** Distribuição dos Empreendimentos pelas Faixas do PMCMV

Ano	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Total
2009	0	9	0	9
2010	0	53	1	54
2011	0	68	4	72
2012	0	59	0	59
2013	0	66	5	71
2014	0	168	5	173
<b>Total:</b>	<b>0</b>	<b>423</b>	<b>15</b>	<b>438</b>

**Fonte:** Ministério das Cidades (dados não publicados). Organizado pelo Autor.

Em maio de 2013, a Prefeitura Municipal de Russas anunciou a construção de 500 casas populares<sup>9</sup> por meio do PMCMV, onde todas as unidades seriam destinadas exclusivamente para famílias com renda de até 3 salários mínimos, ou seja, para Faixa 1.

<sup>9</sup> Posteriormente esse número foi corrigido para 497.

Em julho de 2013 a Prefeitura realizou o cadastramento das famílias interessadas em concorrer às unidades, que deveriam ter suas obras iniciadas em setembro daquele mesmo ano e entregues 12 meses depois. No entanto, até o presente momento nenhuma obra foi iniciada no terreno destinado ao empreendimento. Segundo membros da Prefeitura de Russas as obras dessas casas ainda não foram iniciadas por conta do atraso na liberação dos recursos.

As primeiras UHs comercializadas através do PMCMV em Russas tratavam-se de apartamentos organizados por blocos, todos compostos por dois quartos, um banheiro, sala e cozinha americana, distribuídos em plantas com área total variando entre 47,69 m<sup>2</sup> e 49,73 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 42.000,00.

Em 2013, os promotores imobiliários lançaram dois empreendimentos com estrutura inédita na cidade e na Região do Baixo Jaguaribe: o Condomínio Residencial Santiago I e II (Figura 02) e o Condomínio Residencial Paraíso de Russas (Figura 03). Ambos os condomínios também têm suas unidades comercializadas através do PMCMV, sendo que o Condomínio Santiago também comercializa suas unidades por meio do financiamento próprio e o Condomínio Paraíso de Russas apresenta, pelas estratégias dos corretores responsáveis pela venda das suas unidades, grande flexibilidade de negociação.

O Condomínio Santiago I e II (Figura 02) fica localizado no bairro Vila Matoso, nas proximidades do Campus da Universidade Federal do Ceará, área estratégica para o mercado Imobiliário. Formado por 166 apartamentos, distribuídos em duas torres de seis andares, sendo cada uma dessas equipadas com um elevador, o condomínio conta também com espaço de recreação, salão de festas, guarita de vigilância e estacionamento. Os valores das unidades variam de acordo com os tamanhos das plantas, sendo que a de menor valor custa R\$ 90.000,00<sup>10</sup>. Todas as unidades que são comercializadas através do PMCMV são incluídas na Faixa 3.

---

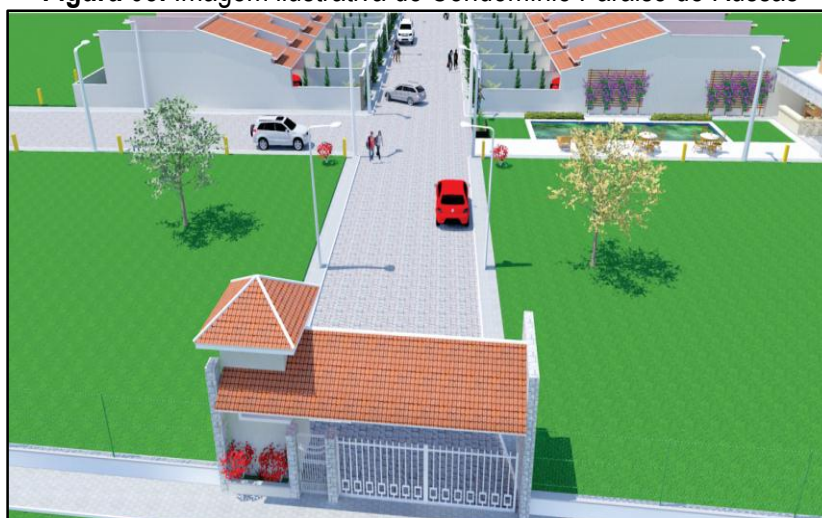
<sup>10</sup> Valor em 2014.

**Figura 02.** Imagem ilustrativa do Condomínio Residencial Santiago I e II



**Fonte:** Página da Construtora CS Construções no Facebook. (2015).

**Figura 03.** Imagem ilustrativa do Condomínio Paraíso de Russas



**Fonte:** Página no Facebook da Corretora de Imóveis Nataliana Gonçalves (2015).

Já o Condomínio Residencial Paraíso de Russas está localizado no Bairro Tabuleiro do Catavento e foi planejado para abrigar 60 residências e oferecer aos seus moradores guarita de entrada, piscina e churrasqueira coletivas. A comercialização das unidades que o compõem se dá em sua grande maioria pelo PMCMV, e podem ser adquiridas pelas faixas 2 ou 3 do Programa.

Além das casas já construídas, os corretores imobiliários vêm comercializando também lotes localizados no interior desse condomínio para que o cliente possa construir sua casa de acordo com os seus anseios pessoais.

Em 2015, foram iniciadas as vendas de mais um condomínio fechado na cidade, o Residencial Village Catumbela I. Localizado no Bairro Planalto da Catumbela, esse empreendimento é formado por 60

apartamentos de 60 m<sup>2</sup> que possuem dois quartos, dois banheiros, sala, cozinha americana, área de serviço e varanda, além de guarita de segurança, estacionamento e área de lazer comum composta por parquinho infantil, piscina e deck.

Em entrevista para um site local<sup>11</sup>, na ocasião do lançamento das vendas do empreendimento, um sócio-proprietário enfatiza que os construtores tiveram a preocupação de “enquadrá-lo” na faixa máxima do Programa Minha Casa, Minha Vida a fim de atender ao público de renda média. Essa declaração deixa clara a influência que o Programa tem desempenhado no mercado imobiliário da cidade de Russas.

Alguns elementos vêm se mantendo ao longo dos anos e são comuns a outras cidades e regiões, é o caso, por exemplo, de empreendimentos construídos em áreas periféricas não dotadas de infraestruturas e serviços públicos. Essas áreas são escolhidas pelos construtores por terem um menor preço no mercado imobiliário, logo, potencializam lucros maiores.

Desse modo, percebe-se que grande parte dos empreendimentos imobiliários na cidade de Russas não têm como público prioritário as famílias de baixa renda, as quais deveriam ser objetivo máximo do referido programa habitacional. Identificamos que a maioria dos investimentos realizados pelos promotores imobiliários se destinam as famílias que possuem renda mensal de 03 a 06 salários mínimos. Isso se dá em virtude do percentual de lucro para comercialização de imóveis para essa faixa de renda ser maior, bem como a facilidade das vendas.

Em relação a unidades habitacionais para a faixa de renda 01, composta por famílias que possuem renda de até 01 salário mínimo, na cidade de Russas, através do PMCMV ainda não foi construída nenhuma unidade habitacional para as famílias dessa faixa. O que há é somente a previsão da construção de 497 casas idealizadas pela prefeitura municipal em parceria com o Governo Federal e o Banco do Brasil.

Esse fato demonstra claramente que apesar do PMCMV ter surgido no intuito de minimizar a problemática do déficit habitacional no país, isso não ocorreu em virtude do mercado imobiliário vislumbrar altas taxas de rentabilidade e lucro, o que não interessa ao mesmo, pois a maximização de lucros é maior nos seguimentos que compõe as famílias que possuem renda mensal entre 02 e 03 salários mínimos.

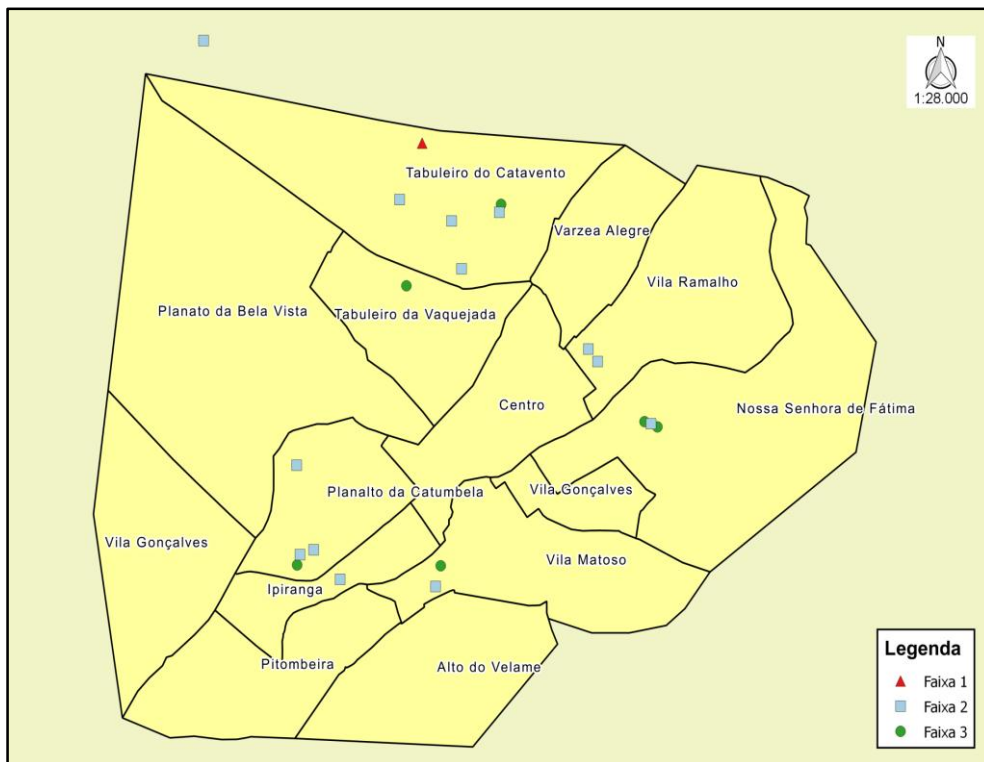
Assim, percebemos que a política habitacional instituída pelo Ministério das cidades com o programa Minha casa, minha vida não conseguiu solucionar nem minimizar o problema da habitação, sendo mais uma política habitacional ineficiente no país, corroborando inclusive na maximização dos lucros das grandes empreiteiras e dos promotores imobiliários que foram os que mais se beneficiaram com o PMCMV, tendo altas taxas de lucro. Isso revela ainda que é preciso repensar o PMCMV como política habitacional no Brasil, pois o mesmo não vem cumprindo o objetivo central dessa política habitacional, muito em virtude da forma como a metodologia do programa foi pensada, a partir da parceria público-privada que acaba por legitimar e

<sup>11</sup> Disponível em: <http://tvrussas.com.br/noticia/9312/ms-construcoes-lanca-em-russas-o-condominio-village-catumbela/> .

deixar a cargo do mercado imobiliário a política habitacional, além de criar mecanismos que possibilitem atender realmente quem mais precisa.

Ao buscarmos elaborar a espacialização desses empreendimentos constatamos que unidades de faixas e valores diferentes são construídas nos mesmos empreendimentos ou nos mesmos terrenos (loteamentos). Nesse último caso ocorre ainda o fato de empresas diferentes construírem suas unidades com grande proximidade com as de outra empresa. Já para realizarmos a indicação das Faixas dos empreendimentos tivemos como base as informações repassadas por corretores imobiliários e as adquiridas nos trabalhos de campo, tendo sido possível somente a espacialização dos empreendimentos por bairros e áreas da cidade (figura 04).

**Figura 04.** Espacialização de empreendimentos através do PMCMV em Russas, por Faixas e Bairros.



**Fonte:** Base Cartográfica IBGE (2010). Elaborado pelos Autores.

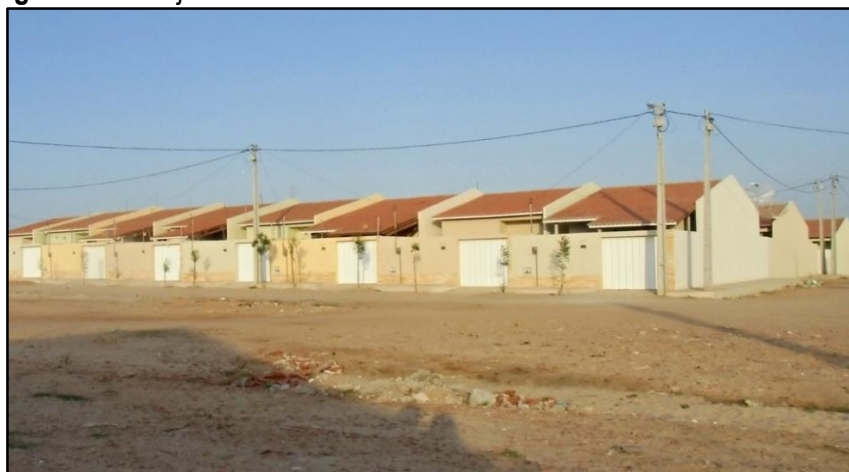
De acordo com a espacialização indicada (figura 04), é possível observar que os 20 empreendimentos considerados estão distribuídos entre sete dos 13 bairros que compõem o espaço urbano de Russas e um localizado fora dos limites do espaço urbano<sup>12</sup>, qual seja o primeiro construído através do PMCMV na cidade, ainda em 2009.

<sup>12</sup> Os limites são os estabelecidos na Base Cartográfica e Setores Censitários do IBGE (2010).

A maior concentração desses empreendimentos ocorre no bairro Tabuleiro do Catavento, onde há a predominância de conjuntos formados por dezenas de casas e que vêm modificando a paisagem desse bairro (Figura 05). Um dos empreendimentos indicados nesse bairro foi recentemente implantado e é um dos três condomínios lançados na cidade, o Condomínio Residencial Paraíso de Russas, que é constituído por unidades das faixas 2 e 3.

O bairro Vila Matoso tem unidades na Faixa 2 comercializadas desde 2010 e as unidades da Faixa 3 são os apartamentos do Condomínio Residencial Santiago I e II, que ainda está em fase de conclusão. Esse bairro tem recebido grande valorização imobiliária desde a divulgação da instalação do Campus da UFC-Russas em seus limites.

**Figura 05.** Conjunto de casas localizadas no bairro Tabuleiro do Catavento



**Fonte:** Lima (2015).

Os bairros Nossa Senhora de Fátima e Planalto da Catumbela também apresentam uma grande quantidade de empreendimentos, no entanto existem grandes diferenças entre eles. Embora a Figura 05 mostre uma quantidade de empreendimentos menor, o bairro Nossa Senhora de Fátima, que desde 2010 vem recebendo a construção dessas unidades, apresenta uma quantidade de UHs bem superior ao bairro Planalto da Catumbela, onde é mais recente. Já os empreendimentos construídos no bairro Planalto da Catumbela são todos recentes, tendo sido as obras da maioria desses concluídas já em 2015. Além dos conjuntos de casas geminadas, destaca-se o Condomínio Village Catumbela I, que tem suas unidades vendidas por meio da Faixa 3 do PMCMV, e alguns apartamentos duplex, que são vendidos na Faixa 2.

**Figura 06.** Conjunto de casas no bairro Nossa Senhora de Fátima



**Fonte:** Lima (2015).

Utilizando a localização dos conjuntos construídos pelo BNH que, em grande maioria, foram construídos em áreas periféricas, Santos (1993) mostra como o atrelamento entre os setores públicos e privados contribuem para a construção das cidades corporativas:

Os conjuntos residenciais levantados com o dinheiro público – mas por firmas privadas – para as classes médias e baixas e os pobres se situam quase invariavelmente nas periferias urbanas, a pretexto dos preços mais acessíveis dos terrenos, levando, quando havia pressões, a extensões de serviços públicos como luz, água, as vezes esgotos, pavimentação e transportes, custeados, também, com os mesmos recursos. É desse modo que o BNH contribui para agravar a tendência ao espraiamento das cidades e para estimular a especulação imobiliária. (SANTOS, 1993, p. 112).

Mais recentemente e já com o PMCMV como instrumento de análise, Cardoso e Aragão (2013) explicam essa estratégia afirmando que os lucros adquiridos pelas construtoras não se limitam aos conseguidos através do processo de construção, mas inclui também o lucro que pode ser retirado no processo de mercantilização das unidades.

Essa estratégia de “maximização de lucros” está integralmente ligada à transformação do solo, uma vez que os preços são definidos pelas características definidas pelo setor imobiliário como atributos de valorização, que variam da localização dos empreendimentos até a estrutura oferecida em seu entorno.

O bairro Tabuleiro do Catavento é o maior expoente dessa estratégia. Este bairro tem sido historicamente um dos vetores de direcionamento das famílias de baixo poder aquisitivo, inclusive por meio da construção de dois conjuntos habitacionais, e sempre apresentou uma carência de infraestruturas e serviços urbanos, o que acarreta numa desvalorização dos terrenos localizados em seus limites.

Conforme caracterização apresentada no PDP de Russas (2008, p. 25), a ocupação desse bairro se dá “preponderantemente por pessoas de baixa renda, instaladas em habitações precárias, muitas das quais

foram substituídas por residências construídas em regime de mutirão, através do PROURB.”. No PDDU elaborado em 1998 o bairro recebia caracterização parecida, no entanto havia a ressalva de que este “reúne as melhores condições para adensamento residencial, devendo ser incentivada a implantação de infraestrutura sanitária, de serviços e de circulação de modo a viabilizar um vetor concreto de expansão urbana e alto-sustentável.” (PDDU, 1998, p. 48).

Em virtude de não ter sido contemplado por projetos de infraestruturas que atendam à demanda e que melhor estimulem sua ocupação, este bairro tem recebido a construção de empreendimentos financiados pelo PMCMV desde 2010 e hoje é o que abraça a maior quantidade de unidades comercializadas através do Programa em Russas, entre esses o Condomínio Residencial Paraíso de Russas.

É também neste bairro que se encontra o terreno destinado a construção de 497 casas populares pela Faixa 1 do Programa, ou seja, destinadas às famílias com renda de até 3 salários mínimos, e que, como se pode observar na Figura 5, localiza-se em uma região totalmente desligada das áreas já ocupadas no bairro, inclusive das recentemente ocupadas pelas unidades do PMCMV, caracterizando e reforçando a segregação sócio espacial no bairro.

## **NOVAS DINÂMICAS E AGENTES NA PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E DO ESPAÇO**

As mudanças na variedade, padrão e qualidade dos empreendimentos lançados recentemente em Russas são produtos da modernização e especialização do setor imobiliário na cidade e que, a nosso ver, sofre grande influência dos incentivos oportunistas pelo PMCMV. Criamos esta hipótese com base nas mudanças que ocorreram neste setor a partir da intervenção gerada pelo programa, principalmente a partir de 2010.

Além disso, é possível dizer que foi a partir dos incentivos do PMCMV que a construção empresarial de moradias começou a ocorrer de forma expressiva na cidade. Anterior a esse momento apenas poucos projetos particulares eram executados por empresas especializadas em construção, ficando grande parte do mercado da construção civil a cargo da atuação de pedreiros, por meio de empreitadas ou através do pagamento de diárias.

O primeiro empreendimento construído na cidade através do PMCMV, ainda em 2009, foi construído pela empresa ESBRA Construção Civil LTDA, que possui sede em Fortaleza. A partir de 2010, começaram a surgir as primeiras empresas locais do ramo da construção civil e que se tornaram, podemos dizer, “especializadas” na construção de empreendimentos com as características determinadas pelo PMCMV. Entre essas se destacam a MS Empreendimentos Imobiliários e Construções LTDA e a S. Gurgel Empreendimentos.



Atualmente, essas empresas praticamente dominam o mercado de construção desses empreendimentos e administram também as vendas desses imóveis. Além delas, atuam também na cidade as empresas KL Engenharia, R. Furlani Engenharia, Tec Urbanismo, URKIFFE Construções e Empreendimentos, Neutel e o empresário Ricardo Mascarenhas.

Quanto aos agentes imobiliários ligados à venda dessas unidades é possível destacar a atuação da Imobiliária Arimar e da Corretora de Imóveis Nataliana Gonçalves. No entanto, a maioria das empresas realizam também as vendas dos imóveis que constroem articulando diretamente com o comprador e a CEF. Vale destacar que em 2015 foi realizado na cidade um curso de formação de corretores, uma ação voltada para o momento atual do setor imobiliário.

Pela espacialização dos empreendimentos mostrada anteriormente, podemos observar que bairros periféricos, antes habitados apenas por famílias de baixa renda estão recebendo empreendimentos do PMCMV. Como vimos, essa localização faz parte da estratégia de maximização dos lucros das empresas construtoras, no entanto, há também que se indicar que esses empreendimentos tendem a gerar mudanças nas dinâmicas sócio-espaciais desses bairros.

As novas famílias que passam a residir nesses bairros geram de imediato um novo fluxo de pessoas e veículos por suas vias e tendem com o passar dos anos atrair a instalação de novos comércios e serviços, como mercadinhos, lanchonetes, entre outros.

A crescente atuação do mercado imobiliário e o crescimento da ocupação dessas áreas devem aumentar a pressão para que o Governo Municipal realize obras de infraestruturas nesses bairros, principalmente ou ao menos, nas suas principais vias e naquelas que os interliga ao centro da cidade, o que é aguardado pelo setor imobiliário, uma vez que com a oferta dos serviços públicos essas áreas serão mais valorizadas.

Recentemente a Prefeitura Municipal realizou obras de pavimentação em diversos lugares da cidade, entre elas algumas vias dos bairros Tabuleiro do Catavento e Planalto da Catumbela, em ambos as obras estão próximas aos empreendimentos. No caso do bairro Tabuleiro do Catavento, nas mediações dos empreendimentos, foi iniciada a construção de uma escola e uma praça e ao seu lado foi recentemente ativado um Centro de Artes e Esportes.

Assim, as transformações oriundas do PMCMV em Russas são viabilizadas pelo poder público municipal e pela iniciativa privada efetivadas a partir da ação dos agentes produtores do espaço urbano como os proprietários fundiários e os promotores imobiliários transformações significativas no espaço urbano da cidade, como também contribuído para a expansão urbana da cidade e seu crescimento.

Essas mudanças no espaço urbano são oriundas do processo de (re)produção do espaço capitalista da cidade a partir da especulação imobiliárias, da renda da terra urbana, da maximização de lucros através

de empreendimentos na periferia urbana, agravando ainda mais a sociabilidade da cidade capitalista que se torna cada vez mais segregada.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como vimos, no Brasil, o setor da habitação tem sido “privilegiado” por políticas públicas que “buscam” combater a carência de tal bem. No entanto, essas políticas têm reforçado a exclusão e a segregação sócio-espacial, principalmente da população de menor poder aquisitivo.

Os números da produção habitacional por meio do PMCMV em Russas apresentados nesta pesquisa são bastante significativos, principalmente por essa se tratar de uma pequena cidade que não tinha um histórico de construção de moradias na forma empresarial. Esse, certamente, é o ponto de partida para encontrarmos os efeitos do Programa em Russas.

Compreendendo que a atuação empresarial no ramo da construção civil em Russas se desenvolve a partir do crescimento do acesso ao crédito imobiliário oferecido pelo PMCMV, afirmamos que a atuação do Estado por meio deste programa tem fomentado o desenvolvimento do setor imobiliário. Essa afirmativa é óbvia, porém necessária de ser refeita com mais cuidado, pois, mais que um agente estimulador do crescimento do setor imobiliário, o Estado se torna também um agente financiador das disparidades sócio-espaciais.

Ao garantir a hegemonia do setor privado nas escolhas locativas e estruturais dos empreendimentos, o Estado relega as novas e futuras instalações das famílias requerentes do Programa nas mãos desse setor que, por meio de estratégias de barateamento da construção e elevação de lucros, tende a deixar questões essenciais para o bem estar social em últimos planos.

Como se pôde observar por meio da espacialização e das demais características dos empreendimentos comercializados em Russas, o setor empresarial tem optado por construir a maioria desses empreendimentos em áreas mais distantes do centro da cidade, onde as terras são mais baratas e garantem uma renda maior no final do processo construtivo, quando o trabalho realizado empregará novos valores a esse espaço. Dentro desta estratégia podemos destacar principalmente os Bairros Tabuleiro do Catavento e Nossa Senhora de Fátima.

O lançamento recente de três condomínios fechados em Russas é uma marca da atual fase que a cidade e seu mercado imobiliário vêm passando. Essas transformações circunscritas no espaço urbano da cidade vêm propiciando uma reestruturação sócio-espacial das habitações e do mercado imobiliário. A ampliação da segregação e o surgimento da fragmentação sócio-espacial ocasionada por essas transformações no espaço urbano de Russas, bem como, um possível incentivo ao “auto-enclausuramento”,

seja como busca por “status” ou como uma resposta ao crescente sentimento de medo que vem predominando as cidades brasileiras são fatos que evidentemente mostram a o papel dos condomínios fechados na reestruturação do espaço e do mercado imobiliário de Russas e no resto das cidades do país.

Assim, o espraiamento da cidade vai ocorrendo de forma acelerada e em descompasso com a oferta de infraestruturas públicas. A expansão urbana, que gera novos aditivos ao mercado imobiliário, traz também a desarticulação urbana e com ela o futuro aumento dos investimentos públicos em infraestruturas, enquanto terras localizadas em áreas já equipadas ficam ociosas, devido à especulação imobiliária.

Faz-se necessário pensar o quanto a ausência de movimentos sociais ou mesmo de uma articulação da sociedade ou de associações que lutem por esse direito na cidade, tem relegado a possibilidade da habitação social e da conquista desse direito.

Portanto, podemos por hora dizer que o PMCMV tem gerado o surgimento de novas dinâmicas no setor imobiliário de Russas, com novos agentes, meios de construção e áreas de atuação, e com ela a (re)produção do espaço urbano tem adquirido novas formas, por vezes saindo do modelo centro-periferia e por outras o reforçando, mas em ambas mantendo a segregação ao acesso à habitação e à cidade.

## REFERÊNCIAS

ALENCAR, João Vitor Oliveira de. **A indústria e o urbano: o papel da Dakota Nordeste S/A em Russas no Ceará.** 2014. 237 p. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia) – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2014.

CARDOSO, Adauto Lúcio. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

\_\_\_\_\_; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Minha Casa Minha Vida: 25 anos de política habitacional no Brasil. In: \_\_\_\_\_. (Org.) **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CHAVES, Maria Lucenir Jerônimo. O processo de formação territorial e a urbanização do baixo Jaguaribe: do século XIX aos anos 1960. In: HOLANDA, V. C. C. AMORA, Z. B. (Org.) **Leituras e saberes sobre o urbano: cidades do Ceará e Mossoró no Rio Grande do Norte.** Fortaleza: Expressão gráfica editora, 2010.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RUSSAS. Síntese Geral. in: **Plano Direto de Desenvolvimento Urbano – PDDU.** KL Serviços de Engenharia Ltda. 1998.

SANTO AMORE, Caio. SHIMBO, Lúcia Zanin. RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Org.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015.

\_\_\_\_\_. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: SANTO AMORE, Caio. SHIMBO, Lúcia Zanin. RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Org.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2015.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Editora HUCITEC, 1993.

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

SILVA, Antônio Carlos Rodrigues. **Espaço urbano de Russas**: da vila a periferia social. 80 p. Monografia (Especialização em Meio Ambiente) – FAFIDAM. Universidade Estadual do Ceará, Limoeiro do Norte, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. 1 ed. – Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.