

A disseminação da forma condomínio no Programa Minha Casa Minha Vida (PMVMC): privatização da urbanização para os mais pobres?

The dissemination of the condominium in the My Home My Life Housing Program (PMVMC): Urban privatization for the poorest?

*Beatriz Rufino**

Resumo

O PMCMV foi lançado em 2009 com o objetivo ampliar o mercado habitacional para população de menor renda, considerando inclusive a população mais vulnerável, com renda até R\$ 1.600,00 reais. Por esse Programa, a forma condomínio, existente nas cidades brasileiras desde a década de 1930, dissemina-se como novidade para os mais pobres. Por um lado, representa a forma mais econômica e atrativa ao mercado. Por outro, impõe novos custos e relações de sociabilidade aos moradores, reforçando a privatização da urbanização e a emergência de conflitos. Para o aprofundamento destas questões, este artigo busca compreender o processo de produção e apropriação da forma condomínio para a população de baixa renda no PMCMV e discutir suas limitações.

Palavras chaves: Política habitacional; gestão condominial; produção imobiliária.

Abstract

The PMCMV was launched in 2009 with the objective of expanding the housing market for lower income population, including the most vulnerable ones with income up to R\$ 1,600.00 reais. Through this housing program, the condominium, existing in the Brazilian cities since the 1930s, is disseminated as a novelty for the poorest. On the one hand, it represents the most economical and attractive strategy to the market. On the other, it imposes new costs and sociability relations to the residents, reinforcing the privatization of urbanization and the emergence of conflicts. In order to deepen these questions, this article seeks to understand the process of production and appropriation of the condominium for the low income population in the PMCMV and to discuss its limitations.

Keywords: Housing policy; condominium management; real estate production.

* Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (FAU-USP). Email: beatrizrufino@usp.br

Introdução

Visando ampliar o mercado habitacional para atendimento das famílias com renda de até 10 salários mínimos, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado no Brasil em 2009 estabeleceu como meta a construção de um milhão de casas. Em junho de 2011, deu-se início segunda etapa do Programa com a promessa de mais dois milhões de habitações, chegando à meta total de 3,4 milhões até 2014. Até outubro de 2013, mais 45% das unidades haviam sido contratada para a faixa 01 do Programa, correspondente à população mais vulnerável, com renda até R\$ 1.600,00 reais (USD\$ 430, ver se fala da faixa 03).

Embora os condomínios sejam uma realidade nas cidades brasileiras desde a década de 1930, a partir do PMCMV, esses se tornam nas grandes metrópoles uma importante forma de acesso à propriedade privada pelas famílias de menor renda, tomando a forma de grandiosos conjuntos habitacionais com até 5000 unidades. Por um lado, os condomínios representam a forma mais econômica e atrativa ao mercado, assegurando a intensificação da ocupação do uso do solo e a redução dos custos com a terra. Por outro, impõem novos custos e relações de sociabilidade aos moradores, reforçando a privatização da urbanização e a emergência de conflitos.

Para o aprofundamento dessas questões, esse artigo busca compreender o processo de produção e disseminação do condomínio para a população de baixa renda no PMCMV e discutir suas limitações, estruturando essas ideias em três partes principais. Na primeira, recuperamos o debate sobre a forma condomínio na produção residencial no Brasil, considerando-o como figura institucional que regulamenta uma forma de propriedade específica e explorando seu avanço histórico nas cidades brasileiras a partir de sua articulação com as dinâmicas de produção imobiliária.

Na segunda parte, discutimos as transformações mais recentes na produção imobiliária e as especificidades da produção do PMCMV. Considerando a expansão da produção de mercado para setores de menor renda, analisamos o desenho institucional do Programa e as implicações nas características assumidas nos empreendimentos imobiliários da população mais pobre. Para essa discussão, nos referenciamos particularmente as análises produzidas pela Rede de pesquisadores Cidade e Moradia, discutindo os resultados de pesquisas sobre o Programa.

Na terceira seção, procuramos aprofundar a análise do processo de apropriação desses espaços pelas famílias de menor renda, tendo em conta a aproximação de um caso específico, o condomínio Residencial das Árvores. Nesse condomínio foram desenvolvidas entrevistas com os síndicos e aplicaram-se questionários aos moradores. A partir desse caso específico, procuramos discutir as implicações em termos dos custos de vida e novas sociabilidades induzidas pela forma condomínio. Por fim, articulando o conjunto dessas diferentes perspectivas e escalas de análise, desenvolvemos algumas considerações finais.

O avanço da forma condomínio no Brasil

A importância do condomínio no mercado imobiliário, a partir da disseminação do apartamento como principal produto imobiliário, fortaleceu sua associação a um padrão de organização espacial do uso residencial, obscurecendo sua condição de forma de propriedade. A discussão do condomínio como forma de propriedade aparecerá quase que exclusivamente na área do Direito, particularmente relacionada a leitura das diferentes regulamentações, suas características específicas e conflitos decorrentes.

Essa percepção fragmentada dificulta a compreensão do avanço histórico da forma de condomínio como alicerce para o aumento da produção e da valorização imobiliária. A fragmentação da propriedade da terra e multiplicação dos proprietários, alcançada a partir da instituição da forma de propriedade condomínio, torna-se central no avanço das relações capitalistas na produção de imóveis. Ao mesmo tempo, mudanças na dinâmica do setor imobiliário são determinantes na intensificação dessa forma. É essa relação dialética que procuramos recuperar.

A forma de propriedade condominial é regulamentada no Brasil em 1928, pelo decreto 5.481¹, e alterada pela Lei 285, de 1948. Essa última indicava que edifícios de mais de dois andares, sob a forma de apartamentos de três peças e isolados entre si para escritórios ou residências particulares, poderiam ser alienados no todo ou em parte, constituindo cada apartamento uma unidade autônoma (Rosseto, 2002).

¹ A regulamentação original desta forma de propriedade era considerada limitada porque restringia a constituição do condomínio a parâmetros edifícios específicos. O Decreto n. 5.481 limitava no seu artigo 1º, a incidência legal aos “edifícios de mais de cinco andares [...] sob a forma de apartamentos isolados entre si, contendo cada um, pelo menos três peças”. Além disso, esta legislação não previa uma figura legal para a negociação das unidades futuras resultantes da fragmentação da propriedade original.

Como mostra a autora, enquanto predominou a construção de edificações para aluguel -forma de acesso à moradia até então predominante nas grandes cidades brasileiras - “a divisibilidade da propriedade não era uma questão de relevo e a subdivisão em condomínio foi pouco utilizada durante as décadas de 20 e 30”. Não sendo uma demanda efetiva pelos padrões de produção de mercado na época, a referida Lei (Brasil, 1928) é inicialmente justificada como resposta ao problema da habitação, “oferecendo as bolsas mais modestas o ensejo de possuir o lar próprio, pois o povo não quer uma relação jurídica, quer antes uma certeza econômica”² (Brandão, 1958 apud Rosseto, 2002). Essa regulamentação antecede assim o processo de verticalização dos espaços centrais das grandes metrópoles brasileiras, onde a forma condomínio torna-se determinante na intensificação da produção imobiliária.

A forma de propriedade condominial toma sua feição moderna em 1964, pela lei 4591. Através dessa legislação, a forma condomínio pode ser instituída para qualquer padrão de empreendimento imobiliário, independente da quantidade de planos horizontais ou verticais e do número de edificações propostas.

O avanço com relação as legislações anteriores acontece também por que esta legislação regula simultaneamente a forma de propriedade (o condomínio) e a forma de produção (a incorporação) (Rufino, 2012). Através dessa lei, a figura do incorporador torna-se responsável pela efetivação do registro de incorporação imobiliária³, e adquire o direito de comercializar as unidades futuras antes de sua construção. As regras estabelecidas com a nova legislação sobre a incorporação vão limitar a atividade, de um lado, a certas categorias profissionais, de outro, aos proprietários dos terrenos onde se desenvolverão as operações (Salgado, 1987).

A modernização da forma condomínio⁴ relaciona-se ainda com um conjunto de mudanças nas estruturas do financiamento habitacional, desenvolvidas como parte de uma estratégia política e econômica do governo militar, que objetivava a legitimação do regime ditatorial e o estímulo ao crescimento econômico do país. No período é implantado o Banco Nacional de Habitação (BNH) e instituído o Sistema de Financiamento Habitacional(SFH).

² Segundo a argumentação do deputado João Mangabeira, na defesa do instrumento em sessão na Câmara dos Deputados.

³ O registro imobiliário assegura a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuídas a cada unidade.

⁴ Contribuiu ainda para essa modernização a edição de algumas legislações posteriores a Lei 4.591, de 1964. Destacamos aqui a lei 4.864, de 29 de novembro de 1965, que criava medidas de estímulo a Indústria da Construção Civil.

Para Salgado (1987), a criação de um Sistema Fianceiro Habitacional (SFH) tinha como principal objetivo desenvolver a indústria da construção:

“Esta escolha era, ao mesmo tempo, um incentivo para esta indústria mas também para a iniciativa privada de uma maneira geral. Em outras palavras, o incentivo da indústria nacional da construção não era restrita à atividade de produção. Isso pode ser verificado pela pequena importância atribuída à promoção imobiliária pública. Essa escolha continha portanto o encorajamento da iniciativa privada na promoção da habitação” (Salgado, 1987:51).

A constituição do SFH, em 1967, impactará de maneira significativa na intensificação da produção imobiliária, disseminando com mais força os condomínios por diferentes espaços das cidades. Nesse momento, a produção de condomínios em terrenos mais baratos e mais distantes das áreas centrais consolidou-se como um importante mecanismo para ampliação dos ganhos empresariais (Lefevre, 1979), impulsionando a verticalização em determinadas áreas das cidades e a disseminação do apartamento como nova forma de morar das classes médias.

Apesar do contexto de estagnação e inflação, vivenciado a partir dos anos 1980, determinante na sensível redução da produção imobiliária, a forma condomínio permanece com grande centralidade, por viabilizar o financiamento da produção do edifício a partir dos próprios compradores⁵ ou pelas construtoras, determinando ao mesmo tempo a elitização do apartamento em condomínio. A partir desse período se dissemina a produção de condomínios de luxo e loteamentos fechados, que por sua escala passam a interferir significativamente na fragmentação do tecido urbano. Concebidos como estratégia imobiliária, nesses empreendimentos reforça-se a ideia do condomínio fechado como resposta a violência e a falta de urbanidade das cidades.

A relevância desses processos na transformação das cidades são determinantes na produção de uma significativa literatura direcionada a análise da expansão dos condomínios fechados e de sua carga simbólica. Tal literatura tende a destacar os impactos na ampliação da segregação e uma forte relação com os processos de reestruturação urbana.

⁵ Neste período torna-se muito comum os chamados “condomínios a preço de custo”, onde os construtores concentram seus interesses no lucro industrial advindo da construção a partir da cobrança de taxas de administração no desenvolvimento dos produtos imobiliários. Para compreensão desta produção ver Castro (1999).

Ao analisar a cidade de São Paulo, Caldeira (2000) discute a transformação na estrutura da cidade a partir da implantação pontual de condomínios fechados. Segundo a autora, esse processo passa a gerar espaços em que os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, porém separados por muros e dispositivos de segurança, constituindo *enclaves fortificados* (Caldeira, 2000). Para Caldeira (2000) os enclaves fortificados são um novo produto imobiliário, com cinco características que conformam um novo conceito de moradia: segurança, isolamento, homogeneidade social, incorporação de equipamentos privados de lazer e incorporação de serviços.

A imagem que confere maior status e, portanto, a mais sedutora é a de uma comunidade fechada e isolada, um ambiente seguro no qual se pode usufruir dos mais diversos equipamentos e serviços e, sobretudo, viver apenas entre iguais. Aqui evidencia-se o potencial da forma condomínio como condutor de um processo de urbanização privada.

O condomínio, forma de propriedade, passa a ser ostensivamente utilizado pela publicidade como representação de uma condição diferenciada da moradia por proporcionar economia e associação aos diferenciais produzidos para a totalidade do empreendimento. Concebido em uma escala ampliada, o condomínio permite que a fração da propriedade privada desse espaço seja vendida como uma mercadoria especial, que articula a habitação ao usufruto de um espaço diferenciado, que supostamente possibilita aos seus usuários “qualidade de vida”, se contrapondo no plano simbólico a um conjunto de problemas urbanos normalmente associados à vida nos grandes centros.

A partir de 2002, o Condomínio Edifício será regulamentado principalmente pelo Novo Código Civil⁶, modificando várias determinações da Lei anterior (Brasil, 1964) e ampliando a regulamentação principalmente sobre a gestão dos espaços comuns, com maior detalhamento sobre os direitos e deveres dos condôminos. Na verdade, tenta-se com essa lei normatizar padrões de convivência em condomínio como meio de se evitarem os conflitos, inerentes a complexidade dessa forma que associa a propriedade individual do apartamento à propriedade coletiva das áreas comuns.

⁶ Lei 10.406 de 2002.

No exame das mudanças impostas pela nova legislação, observa-se a ampliação das multas por descumprimento das normas⁷, considerando inclusive a previsão de multas mais severas por reiterado comportamento anti-social. Embora o Código Civil não especifique exatamente o que se entende por comportamento anti-social, a referida legislação abre margem para que normas de comportamento mais rigorosas possam ser especificadas nas Convenções de Condomínio⁸ e nos Regimentos Internos⁹, tidos como leis internas do condomínio, que todos os moradores são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar.

Fortalece-se no Código Civil, a ideia do Condomínio como unidade de “leis próprias”, nas quais considera-se a “participação dos condôminos no momento originário da Lei” (Dunker, 2009), reforçando a importância do Síndico como gestor e fiscal do cumprimento das regras. Essa efetividade de participação e comunhão na construção de regras, contrasta com a realidade, na qual se proliferam minutas-padrões de convenções e regimentos e a ausência dos condôminos nas assembleias. Tais ausências entretanto não reduzem o peso das regras, que são parte constituinte da vida em condomínio, sendo implicitamente aceitas no momento de compra do imóvel. A boa gestão de um condomínio torna-se um importante negócio, movimentando empresas voltadas a administração e consultores preparados para o melhor aconselhamento sobre gestão de conflitos e ampliação das condições de segurança, vistas sempre como condições relevantes para a manutenção e valorização do patrimônio imobiliário.

No interior de cidades historicamente marcadas por pouca efetividade de regras e legitimidade dos regulamentos urbanísticos, proliferam-se na atualidade esses espaços de exceção, onde as normas não registram-se a aspecto construtivos, estendendo-se principalmente sobre a normatização de comportamentos nos espaços privados mas, sobretudo, nos espaços coletivos.

Nesse sentido, “o condomínio implica a tentativa de criar certas regras e normas públicas, nos limites da vida privada, mas sempre à condição de um espaço de excepcionalidade, erigido como defesa contra a barbárie exterior” (Dunker, 2009: 3). Com a crescente disseminação do condomínio, o que era

⁷ Com aprovação de 3/4 dos condôminos, será possível aplicar multa de até 5 vezes o valor da taxa condominial para infratores reincidentes (art. 1336 do Código Civil).

⁸ A Convenção do condomínio regulamenta a administração e as relações entre os condôminos, tornando-se obrigatória para os titulares de direitos sobre as unidades, desde que seja subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais (Moreira, 2014).

⁹ O Regimento interno figura com normas que regulam a conduta interna dos condôminos, locatários, ocupantes das unidades e funcionários, para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas (Moreira, 2014).

exceção torna-se potencialmente regra, contribuindo na extensão de paisagens muradas indicativas de uma privatização da urbanização, conduzida por uma concentração ainda maior de capital em “enclaves fortificados”.

O reforço da centralização do capital no setor imobiliário e seu imbricamento com o capital financeiro, percebidos no cenário brasileiro a partir de meados da primeira década dos anos 2000, implicaram de um modo geral na intensificação e diversificação da produção imobiliária. A compreensão dessas transformações foi largamente explorada por um conjunto de trabalhos produzidos nos últimos anos (Fix, 2010; Royer, 2009; Shimbo, 2010; Rufino, 2012). Estes trabalhos no entanto, não aprofundaram a discussão do condomínio e as transformações dessa forma diretamente associadas a este processo.

Essa breve recuperação do avanço da forma condomínio no Brasil torna evidente a correlação entre as dinâmicas do setor imobiliário e a disseminação do condomínio. A análise das transformações evidenciadas nos últimos anos, particularmente a emergência de um segmento econômico na produção imobiliária, é por isso essencial para compreensão da origem da disseminação dos condomínios para os mais pobres, radicalizada com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida.

Transformações na produção imobiliária e o PMCMV

O mercado imobiliário brasileiro historicamente foi caracterizado por seu caráter restrito, oferecendo como principal produto condomínios de luxo, que tendiam a abranger menos de 30% da população e estavam principalmente localizados nas áreas mais consolidadas e valorizadas. Nesse contexto, a classe média tendia a se apropriar dos recursos subsidiados utilizados na promoção pública de moradias, deixando a população de baixa renda sem alternativas que não a ocupação de terras e a construção ilegal de suas casas. Tais dinâmicas levaram a uma massiva concentração do déficit habitacional entre as famílias mais pobres (Maricato, 2001).

A partir de meados da primeira década do ano 2000, evidencia-se uma crescente produção de grandes condomínios direcionados para população com rendas menores. Fundados no discurso do grande déficit habitacional, na ascensão das classes C e D e na disponibilidade de financiamento no âmbito do SFH, grande parte da produção é direcionada para o chamado “segmento econômico”.

Shimbo (2010) ilumina com bastante clareza os processos que levaram ao crescimento exponencial de uma produção de mercado mais direcionada para a população de menor renda, mostrando os nítidos vínculos entre a ampliação do crédito imobiliário e o processo de abertura de capital de grandes empresas de incorporação. Como a precificação das empresas no mercado de ação esteve baseada na projeção de lançamentos imobiliários a partir da propriedade da terra, a abertura de capital destas empresas foi antecedida da consolidação de grandes bancos de terras, que se tornaram condição central para uma valorização fictícia das empresas. Segundo Shimbo (2010), no final de 2007 as empresas de capital aberto dispunham de terrenos espalhados por todo país, num montante total correspondente a cerca de 37 bilhões de reais, suficientes para construir mais de 400 mil habitações (Shimbo, 2010).

Entre 2005 e 2010, a contratação de recursos para a habitação a partir da utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) foi multiplicada em cerca de cinco vezes, sendo este aumento ainda mais expressivo no caso do Sistema Brasileiro de Poupanças e Emprestimos (SBPE), responsável pelos financiamentos para a população de maior renda. O FGTS e o SBPE são as duas grandes fontes de financiamento do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) que, apesar da significativa articulação das grandes empresas de incorporação com o mercado de capitais, permaneceu sendo a principal fonte de toda a produção de imóveis residenciais do país.

Visando assegurar a ampliação dos ganhos na produção de habitação para este segmento, evidencia-se a articulação de três estratégias fundamentais desenvolvidas principalmente pelas grandes empresas de incorporação: padronização da construção, geração de economia de escala e procura de terrenos baratos nas periferias. A redução dos custos se expressa também na mudança na tipologia das edificações, que passaram a apresentar até cinco pavimentos. O resultado será a organização de muitos blocos de edifícios na constituição de grandes condomínios, ou mesmo a justaposição dos desses condomínios na consolidação de “bairros planejados”. Bucou-se ainda transpor para população de menor renda os valores consagrados nos empreendimentos voltados a população de maior renda – segurança e exclusividade – a partir de uma oferta muito mais limitada de equipamentos e serviços.

Essas mudanças fizeram com que os condomínios passassem a ser mais comuns em regiões periféricas, bem como em cidades menores. Paradigmático nesse processo são os empreendimentos da empresa Bairro Novo. Originada de

uma parceria celebrada em 2007 entre uma grande incorporadora nacional (Gafisa) e uma empreiteira de atuação internacional (Odebrecht), esta empresa passa a ser responsável pelo lançamento de grandes condomínios/bairros imobiliários em periferias metropolitanas de várias regiões do Brasil, desenvolvendo em grandes glebas empreendimentos semelhantes com até 8000 unidades.

Figura 1
Produção Imobiliária Padronizada



Fonte: Site da Incorporadora Bairro Novo¹⁰

Nesse momento fica evidente a associação entre a intensificação de uma produção residencial massificada em áreas periféricas e o processo crescente de centralização do capital nas grandes empresas de incorporação que se consolidam como as principais beneficiadas do processo de aproximação entre o mercado imobiliário e a Política de habitação de interesse social, proposto no início da década de 2000, quando fora lançado o Projeto Moradia. A proposta visava associar o enfrentamento da questão social ao crescimento e geração de empregos, considerando para isso a ativação do mercado imobiliário, como explicita Bonduki (2009):

“para concentrar o FGTS na baixa renda, seria indispensável a retomada da produção habitacional pelo mercado, para atender a classe média, reativando o crédito imobiliário, particularmente do SPBE (recursos da poupança), que não

¹⁰ Disponível www.bairronovo.com (Outubro de 2011).

vinha cumprindo os dispositivos legais que exigem a aplicação dos seus fundos em habitação, pois o governo FHC, baseado no rigor monetarista, enxergava o financiamento habitacional como inflacionário” (Bonduki, 2009: 9).

Na sequência da ativação da produção imobiliária para setores anteriormente não atendidos pelo mercado, evidencia-se uma forte aliança entre movimentos de luta pela moradia e setores empresariais representados no Conselho Nacional das Cidades (Concidades). Esta aliança é oficializada com o lançamento da Campanha Nacional pela Moradia Digna – uma prioridade social⁵, “cuja meta era a aprovação de uma Proposta de Emenda Constitucional (PEC) que vinculasse 2% dos recursos orçamentários da União e 1% dos estados, Distrito Federal e municípios aos seus respectivos Fundos de Habitação de Interesse Social, lastreando permanentemente a política nacional de produção habitacional” (Santo Amore, 2015).

No contexto de lançamentos grandiosos e do avanço da articulação de setores e grupos antes vistos como rivais, a crise internacional de 2008 colocou em ameaça a liquidez dos grandes empreendimentos em construção, impondo sérias dificuldades financeiras às grandes empresas que naquele momento detinham grande soma de investimentos imobilizados em bancos de terra.

A partir daí, a retórica da importância da atividade da construção imobiliária foi reforçada, seja pelo seu papel na provisão de novas habitações contribuindo na solução do ‘déficit habitacional’, seja como motor de reativação da economia nacional, legitimando a condução de massivos esforços para ampliação dos financiamentos e subsídios ao setor. Esses esforços ganharam status de programa habitacional e de política anticíclica, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em março de 2009 e a promessa de produção de um milhão de casas.

O socorro questionável prestado pelo Governo Federal, por meio do lançamento do Programa MCMV, garantiu a solvência do estoque construído, reforçou a valorização das ações das grandes empresas do setor e deu fôlego para a retomada do crescimento da produção, reforçando a expansão da produção do segmento econômico dos grandes grupos imobiliários e consolidando a disseminação da forma condomínio.

O desenho do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a disseminação na forma condomínio

O Programa Minha Casa Minha Vida pode ser lido como um importante pacto entre o Governo, empresas de construção e movimentos sociais. Nele se define uma importante convergência de interesses, pois ao mesmo tempo em que o Governo assegura a continuidade da produção para o segmento econômico, demandada pelas grandes empresas, também direciona a produção dessas empresas para famílias de até 3 salários mínimos, respondendo a demanda dos movimentos sociais. Coloca-se nesse sentido como uma Política anticíclica, ativando um importante setor econômico, e Política social, assumindo a produção massiva de novas unidades como principal medida para reponder aquilo que desde os anos 1950 no Brasil se constituiu como um dos principais problemas urbanos – a questão habitacional.

Mesmo prevalecendo o discurso da finalidade social do programa, a distribuição dos recursos entre as diferentes faixas na primeira etapa não obedeceu às demandas existentes. Embora mais de 70% do déficit habitacional correspondesse às famílias de até 3 salários mínimos, o Programa destinou para essas famílias apenas 40% das unidades. O PMCMV foi dividido em três faixas correspondentes as rendas das famílias, níveis de subsídios e a tetos financeiros das unidades a serem produzidas¹¹, estabelecendo dessa maneira uma hierarquização de Produtos Imobiliários para os diferentes estratos da população. Na Faixa 1, que abrange as famílias com renda até 1.600 reais (USD 430), os subsídios podem chegar até 96%, dependendo da renda da família¹². Nesta faixa o crédito disponibilizado para as famílias deve ser pago em 10 anos. Na faixa de 2, os subsídios podem chegar até 25.000 reais (USD 6.730) e o crédito disponibilizado deve ser pago em 30 anos. Na faixa 3 não existem subsídios diretos, mas cumpre lembrar que os juros do crédito disponibilizado são inferiores aos do mercado, e conta-se ainda com isenção de taxas e impostos.

Além do aumento do volume de crédito para aquisição e produção de moradias, o Programa garantiu a redução de juros e a segurança ao negócio imobiliário a partir da criação do Fundo Garantidor da Habitação - que passou a aportar recursos para pagamento das prestações em caso de inadimplência por desemprego e outras eventualidades (Cardoso et al, 2011).

¹¹ Além de variarem pelas faixas, existe uma variação determinada pelo porte das cidades.

¹² Os valores aqui representados correspondem ao momento do lançamento do Programa. Esses valores passaram por sucessivas mudanças, tanto em relação as faixas, que deixaram des estar vinculadas ao salário mínimo, como em relação aos tetos.

Apoiado em princípios políticos neoliberais, mas suportado por massivos subsídios, o Programa foi concebido de maneira bastante centralizada, sofrendo transformações para acomodar diferentes interesses políticos¹³. Em seu desenho é evidente o grande protagonismo das grandes empresas de construção e uma subordinação dos municípios, que além de selecionarem a demanda são chamados a agirem de forma a resolver entraves e facilitar a atuação do setor privado.

Devese destacar que o Programa, fundamentalmente baseado em produto único (a propriedade privada de uma unidade padrão), teve um papel determinante na desestruturação de políticas locais habitacionais em curso que consideravam, em muitos casos, uma diversidade de soluções. Por apresentar uma resposta rápida e em escala, o Programa atraiu grandes interesses dos gestores municipais, viabilizando inclusive reassentamentos de populações removidas por grandes obras e projetos de infraestrutura.

O PMCMV é fundamentalmente operado pela Caixa Econômica Federal, que passa a se relacionar de maneira mais direta com os agentes imobiliários, oferecendo crédito (Faixas 2 e 3 - FGTS) ou “comprando” os empreendimentos (Faixa 1 - FAR). No caso da Faixa 1, os empreendimentos são ofertados a uma demanda cativa – determinada pelos cadastros definidos pelas prefeituras. Desta maneira reduz-se o risco das empresas de construção na atuação da Faixa1, ao mesmo tempo em que se restringem as possibilidades de escolha dos empreendimentos por parte dos beneficiários desta faixa – diferente dos beneficiários das outras faixas, que de alguma forma podem escolher a unidade que irão comprar (Klintowitz e Rufino, 2014).

Como os preços finais das unidades estão pré-determinados pelos tetos regulamentados pelo Programa, a maximização dos ganhos das empresas está relacionado à redução do custo de construção e do preço da terra e pela aceleração da obra. Essa racionalidade das empresas de construção tende a exacerbar os esforços em curso no sentido de padronização, industrialização e ampliação da escala dos empreendimentos que já se esboçavam como características no período anterior, além de piorar claramente as condições de inserção urbana.

A imposição de um padrão homogêneo para as soluções de projeto diz respeito também à adoção da forma condomínio (Cardoso et al, 2015), que passou a corresponder por um terço das unidades produzidas, sendo dominante nas grandes metrópoles. O condomínio, forma predominante nos bairros mais

¹³ Para mais detalhes das transformações do Programa conferir a publicação *Minha Casa...e a Cidade?* (Santo Amore et al, 2015).

valorizados das cidades, justifica-se no caso do Programa, e particularmente da Faixa 1, fundamentalmente por permitir alcançar maiores densidades, além de eliminar a necessidade de doação de terras, que aconteceria no caso de desenvolvimento de loteamentos. Será justamente nessa faixa que os grandes condomínios passam a emergir como um problema, tanto pelas características contrutivas e projetuais assumidas, como também pela própria condição econômica das famílias beneficiárias.

Com a produção simultânea de empreendimentos para as diferentes faixas, a Faixa 1 é direcionada para as piores localizações nas metrópoles. Como o programa não previu, em sua primeira etapa, a construção de equipamentos públicos, essas áreas, mesmo produzidas a partir de relações capitalistas avançadas, surgem com carências de equipamentos públicos e, principalmente, de comércios e serviços, os quais muitas vezes passam a ser oferecidos por meios informais.

Apesar de inicialmente o PMCMV ter definido como limite máximo para cada empreendimento a construção de 500 unidades habitacionais ou condomínios segmentados em até 250 habitações, o que se verificou foi à consolidação de grandes agrupamentos, acomodando mais de mil unidades (Cardoso et al, 2011). A partir de 2011, o Programa passa a permitir empreendimentos de até 1500 unidades, e em 2012, esse máximo é elevado para 5000 unidades. Embora tenham sido constantes alguns esforços no sentido de assegurar condições mínimas de qualidade aos empreendimentos, a partir da edição das sucessivas normativas do Programa, o que parece prevalecer são as estratégias de ampliação dos ganhos por parte das empresas.

O padrão de produção do Programa, imposto pela lógica da escala industrial almejada pelas grandes empresas, se sobrepõe às condições locais e a qualquer diretriz própria dos processos de projeto que se desenvolvem a partir de situações específicas. A desconsideração dos aspectos locais pode ser evidenciada na similaridade dos produtos em regiões diferentes. De um modo geral, técnicas construtivas, arranjos espaciais e programas das unidades, desempenho e conforto ambientais e padrão de implantação não correspondem às diversidades urbanas, bioclimáticas, sociais, culturais, tecnológicas das regiões, municípios ou dos bairros (Rufino, 2015).

A padronização é um elemento fundamental tanto para viabilizar as inovações técnicas, como para garantir redução de custos de gestão e execução, como desenvolveu Shimbo (2010). A autora mostra ainda que as grandes empresas financeirizadas trabalham com uma lógica de produção que leva a uma

apropriação de custos realizada na escala do conjunto das obras e não apenas do empreendimento.

Além da excessiva repetição de tipologias, chama atenção a falta de importância dos projetos das áreas coletivas de uso comum, no caso dos condomínios. Nesses últimos, predomina uma implantação muito ruim dos edifícios, com blocos em H isolados, formando ruas centrais e espaços residuais. Os espaços não construídos são efetivamente “o que sobrou”, destinados à consolidação do sistema viário e de estacionamentos, numa clara valorização do carro em detrimento aos espaços de socialização. Ressalta-se ainda a falta de integração dos grandes empreendimentos com o tecido urbano local, na medida em que esses são caracterizados pela existência de muros e ou alambrados altos e pelo acesso por um único ponto, reproduzindo o padrão dos grandes condomínios em bairros mais ricos.

Como estratégia de aceleração da construção, verificou-se ainda forte difusão da adoção de sistemas de vedação autoportantes. A impossibilidade de alterações ao longo do tempo segundo as necessidades habitacionais, imposta por esses sistemas, torna ainda mais grave a padronização do projeto das unidades. Quando se examinam as características do projeto tendo como referência a escala da unidade, evidencia-se que a diversidade da composição familiar encontrada entre os beneficiários não é compatível com o projeto padrão da unidade, caracterizado pelo programa único com sala, cozinha, banheiro e dois dormitórios (Rufino, 2015).

A resultante é que um produto extremamente padronizado, baseado exclusivamente na propriedade privada e em grandes condomínios, não se adequa a diversidade de demandas e necessidades por habitação de interesse social nas diferentes regiões do país.

Com a racionalidade imposta pelo Programa, avança-se no sentido de uma concepção privada de cidade, com processos de verticalização das periferias das grandes cidades, que consagra o condomínio e sua gestão privada. A precariedade desses condomínios tende a exacerbar os conflitos e problemas tradicionalmente encontrados nos condomínios de classe média, fazendo com que a gestão dos condomínios seja vista como uma questão central para garantia da qualidade de vida dos moradores.

O olhar de dentro: a vida no Residencial das Árvores em Itanhaém- Baixada Santista

Consideramos que as reflexões gerais que emergem a partir da análise do desenho do Programa e da discussão sobre a implementação de condomínios em diferentes contextos, ganham profundidade quando articuladas à percepção dos moradores. Essa análise nos permite compreender o processo de apropriação desses espaços pelas famílias de menor renda e as implicações em termos dos custos de vida e das novas sociabilidades induzidas pela forma condomínio.

Aqui, desenvolvemos particularmente o caso do Residencial das Árvores, localizado no município de Itanhaém, que integra a Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS)¹⁴. O Residencial das Árvores é constituído por um conjunto de pequenos condomínios justapostos consolidando um grande empreendimento com 584 unidades. Os primeiros condomínios foram entregues em abril de 2011, e os últimos, em outubro deste mesmo ano. Em área contínua ao empreendimento foi produzido o Residencial das Flores, com mais 732 unidades. Juntos estes dois Residenciais, produzidos pela mesma empresa de construção, totalizam 1316 unidades.

Trata-se da maior concentração de produção do PMCMV em toda a RMBS, correspondendo a cerca de 43% do total de unidades da Faixa 1 para a Região. Atualmente a RMBS, com uma população de mais de 1,5 milhões de habitantes, apresenta um déficit habitacional de 70 mil domicílios. Essa região caracteriza-se ainda pela grande concentração econômica e populacional nos municípios de Santos, Guarujá e Cubatão. O município de Itanhaém, situado na porção sul e menos integrado a dinâmica metropolitana, possui uma população de cerca de 87000 habitantes, e um déficit habitacional de 3057 domicílios¹⁵, ilustrando um caso clássico em que a produção foi definida mais pela viabilidade econômica do que por uma correspondência às demandas prioritárias da Região.

¹⁴ Os dados aqui analisados são parte da Pesquisa sobre a produção de moradia pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) na Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS), desenvolvida pelo Instituto Polis no âmbito do edital MCTI/CNPq/MCIDADES N° 11/2012.

¹⁵ Segundo a Fundação Joao Pinheiro, a partir do censo de 2010, o município de Itanhaém tem um déficit de 3057 unidades, sendo 1900 unidades o déficit correspondentes à população atendida pela Faixa 1 do Programa.

Figura 2.
Condomínio Residencial das Árvores, Itanhaém



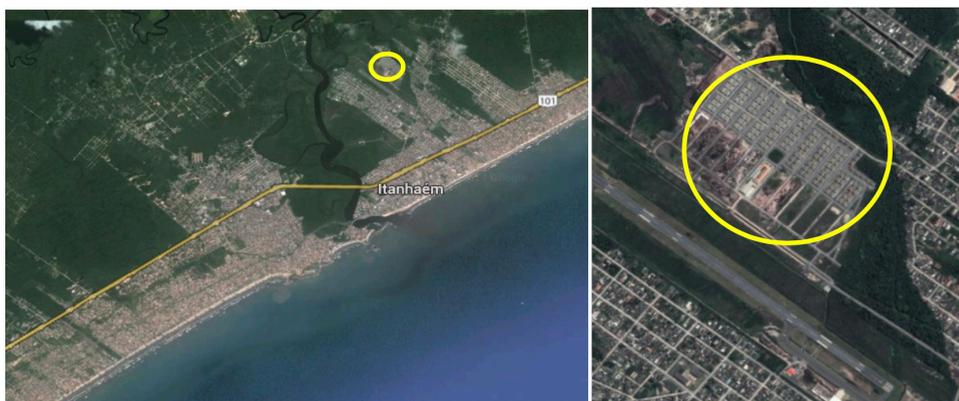
Fonte: Fotos Beatriz Rufino e Danielle Klintowitz, Novembro, 2013.

No caso de Itanhém a proposta de construção de um grande conjunto partiu da ação de um empresário local, que possuía no município uma grande gleba parcelada e não ocupada. A valorização da terra, imposta pela importância da atividade de veraneio no município de Itanhaém, explica uma corrida por parcelamento de muitas áreas do município desde os anos 1980 que não chegaram a ser ocupadas. Situadas em áreas mais periféricas e distantes da orla, mesmo na atualidade esses loteamentos não eram consideradas por bancos e investidores como interessantes para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos. Nesse, sentido o PMCMV aparece para os proprietários de terra do município como uma oportunidade de viabilização de produção imobiliária em áreas não apropriadas pela dinâmica de produção dos imóveis de segunda residência, a partir de seu direcionamento para a população de menor renda pelo PMVMV – Faixa 1.

Para o diretor da empresa¹⁶, os aspectos positivos de se produzir para a Faixa 1 são a rapidez e a garantia do recurso, diferenciando-se da faixa 2, na qual, há a necessidade da venda e o financiamento é, por vezes, parcial. Entretanto, “a margem do Faixa 1 é muito menor, então se você não tiver uma tecnologia apropriada ou não for bem na obra, aí pode realmente complicar”. Para o diretor, está muito claro que a Faixa 1 do programa só consegue ser viabilizada na periferia, com larga escala dos empreendimentos e tecnologia específica.

O Residencial das Árvores, apesar de relativamente próximo ao centro, está localizado em uma área pouco ocupada, correspondendo a uma frente de expansão urbana (Figura 3), com problemas de mobilidade urbana e acessibilidade aos equipamentos, serviços e comércios. A existência de condomínios menores (que variam de 64 e 104 unidades) é decorrente da preexistência do loteamento, onde as quadras originais foram convertidas em diferentes condomínios. A justaposição dos mesmos, sem intercalação com outros usos, pouco contribui na reversão de um quadro de monofuncionalidade e privatização da urbanização.

Figura 3:
Imagem da localização do empreendimento



Fonte: Google Earth, 2014.

¹⁶ Conforme entrevista ao diretor da empresa, realizada por pesquisadores do Instituto Polis em novembro de 2014.

Para avançarmos na análise da percepção de seus moradores, recorreremos ao desenvolvimento de entrevistas qualitativas com os síndicos e a aplicação de questionários com os moradores, realizadas em novembro de 2013¹⁷. É evidente que as condições impostas pelo desenho do programa, que tendem a favorecer a redução da qualidade dos empreendimentos e sua inserção periférica, são determinantes nas dificuldades que emergem na escala do condomínio.

Os síndicos entrevistados são moradores dos condomínios e, na maioria dos casos, não são remunerados. Junto com sub-síndicos e secretários, constituem o Conselho Gestor do condomínio, que passa a ser reconhecido por muitos dos moradores como a mais representativa organização social do condomínio, conjunto e proximidades. A utilização da forma de propriedade de condomínio pelo Programa faz dos síndicos figuras-chaves na organização social desses espaços sobrepondo o papel das lideranças comunitárias, antes determinantes na organização dos espaços periféricos. Todavia, os desafios que esses mesmos síndicos têm enfrentado de uma maneira geral são desproporcionais aos meios materiais e capacidades disponíveis.

Quando indagados sobre os problemas mais recorrentes nos condomínios, todos os síndicos apontam a existência de rachaduras, vazamentos e barulhos. São também recorrentes problemas de iluminação pública, coleta de lixo e segurança. Em relatos mais detalhados, fica evidente a insatisfação com a qualidade da obra e a ausência de fiscalização. Os síndicos acumulam nesse sentido com a função de gestão do condomínio a função de resolução de problemas decorrentes da obra, que já são bastante frequentes mesmo tendo a construção menos de três anos. Nessa tarefa, buscam principalmente o apoio da Prefeitura e da Caixa Econômica Federal, relatando dificuldades em se estabelecerem canais efetivos de comunicação.

De fato, ainda que tenha se passado pouco tempo desde a entrega dos condomínios, problemas de pós-obras passam a ser recorrentes na maioria dos empreendimentos do Programa. Embora seja evidente que a apropriação de uma série de expedientes para a redução dos custos seja a origem principal dos problemas, algumas análises vem mostrando que a figura do morador é constantemente responsabilizada sob a alegação do “mau uso” das novas construções (Cardoso et

¹⁷ Foram desenvolvidas entrevistas a seis síndicos dos condomínios e aplicados 100 questionários aos moradores do Residencial das Árvores em Itanhaém.

al, 2015). Em muitos dos casos o despreparo e a dificuldade de adaptação à vida de condomínio é associada à origem dos moradores.

Esse quadro de problemas é agravado pelos altos índices de inadimplência relatado pelo conjunto dos síndicos, variando de um percentual de 60 a 85% de condôminos inadimplentes. As consequências deste processo de endividamento podem ser vistas tanto na insustentabilidade da gestão condominial, como na dificuldade de permanência das famílias vulneráveis na nova moradia.

A taxa de administração variou nos diversos condomínios entre de 35,00 as 40,00 reais (USD 9,5-11), chegando a representar quase 80% do valor pago pela prestação da moradia subsidiada, correspondente a 50,00 reais (USD 13,50) nas situações regulares. Isso porque vários dos síndicos relataram situações de irregularidade, como venda de unidades, inclusive para fins de veraneio. Em muitos outros empreendimentos do Programa¹⁸, a taxa de condomínio representa valores superiores ao pagamento da parcela da moradia que, como já referido, foi amplamente subsidiada. Na nova moradia, as famílias também passaram a pagar por serviços urbanos como água, energia, gás e internet, que em muitos casos eram, anteriormente, acessados de maneira irregular, ajudando a ampliar as despesas associadas à moradia.

As dificuldades de pagamento por uma parte dos moradores pode ser associada à baixa renda domiciliar, considerando que 35% das famílias declaram que tem renda de até 800,00 reais (USD 215). Também constata-se pelas declarações que 27% dos moradores vieram de área de risco. Mesmo sendo limitado estabelecer uma relação direta entre a renda dos moradores e os altos níveis de inadimplência, o que exigiria por isso um aprofundamento nas pesquisas, o fato é que mais de 60% dos moradores declaram que suas despesas na moradia atual aumentaram, enfatizando principalmente o peso do condomínio.

De uma maneira geral, quando se procura captar a satisfação dos moradores com a moradia emerge uma situação contraditória, onde os altos níveis de satisfação com a propriedade do imóvel contrastam com a grande insatisfação em relação às condições urbanas. Quando perguntados sobre o que mais gostam no condomínio tendem a destacar aspectos principalmente relacionados a

¹⁸ No Livro “Minha Casa ...e a Cidade?” organizado por Santo Amore, Shimbo e Rufino (2015) foram sistematizadas análises da implementação do programa em seis estados brasileiros.

unidade em si e a condição de acesso a propriedade privada – ressaltada por 40% dos moradores como o aspecto que mais gostam do condomínio. Ao mesmo tempo, o desejo pela casa individual aparece implicitamente quando apontam “o quintal” como ambiente que mais sentem falta em relação a moradia anterior.

Os mesmos problemas relatados pelos síndicos aparecem também na percepção dos moradores, que relatam precariedades no condomínio, mas também fora desse, destacando principalmente a piora nas condições de mobilidade e acesso a comércio e serviços.

Quando comparado com as condições da moradia anterior, chama atenção a percepção de piora em relação aos aspectos anteriormente destacados, mas também com relação as condições de segurança. Para 58% dos moradores entrevistados, o condomínio atual é mais violento e perigoso que a moradia anterior. Esse seria um dos motivos que já levaram 66% dos moradores a pensarem em se mudar da Região. A percepção de violência está particularmente associada à presença do tráfico de drogas e à ausência de policiamento no conjunto. O Residencial das Árvores teve destaque em Reportagem do Jornal O Estado de São Paulo¹⁹, que apresentou casos de empreendimentos que foram objetos de denúncias aos Ministérios da Justiça e Cidades. Os relatos dos moradores apurados pela reportagem retratam a percepção de insegurança dos mesmos: “os ladrões roubam bicicletas de crianças dentro dos prédios e até peças de roupas que ficam nos varais. De noite isso parece o inferno. O parquinho das crianças vira ‘maconhódramo’. No dia seguinte, para eles conseguirem brincar, precisamos varrer os pinos de cocaína”²⁰.

A monofuncionalidade, homogeneidade socioeconômica e apropriação pelo tráfico de drogas favorecem a consolidação de estigmas que se vinculam não apenas ao aspecto físico do condomínio, mas também aos seus moradores. Segundo reportagem do Jornal O Estado de São Paulo, a região do Residencial passou a ser conhecida como Cidade de Deus. Segundo uma moradora “É porque aqui parece a Cidade de Deus do Rio [de Janeiro] e o bairro é perigoso que nem o do filme. Então as pessoas conhecem isso aqui como CDD”²¹.

¹⁹ Jornal O Estado de São Paulo em 04 de janeiro de 2015.

²⁰ Como apresentado em reportagem no Jornal o Estado de São Paulo em 04 de janeiro de 2015.

²¹ Depoimento de moradora a Reportagem do Jornal “O Estado de São Paulo” em 04 de janeiro de 2015.

Esses problemas parecem ter sido reforçados pela ausência de uma maior atuação da Prefeitura. O trabalho social desenvolvido pela Prefeitura é pouco reconhecido pelos moradores, aparecendo muitas vezes apenas relacionado aos esforços na instalação dos condomínios.

De fato, os conflitos inerentes a forma condomínio parecem ser exacerbados pelas condições sociais dos moradores e deficiências construtivas já percebidas, pela ausência de um trabalho social mais efetivo e pelo próprio processo de alocação dos moradores no condomínio, a quem não é ofertada muitas escolhas.

Considerações finais

A disseminação da forma condomínio para a população de baixa renda a partir do PMCMV certamente representa uma transformação tanto na produção dos espaços periféricos das grandes cidades brasileiras, como para a vida dos beneficiários do Programa. Trata-se de um processo novo, cujo o estudo vem ganhando força por uma série de investigações pontuais que analisam a implantação do Programa em diversas cidades brasileiras, carecendo ainda de reflexões mais abrangentes que deem conta dessa dupla dimensão do processo. O Condomínio, como instituição jurídica específica que regulamenta a multiplicação de propriedades e normatiza a convivência de vizinhos, representa um importante meio de privatização da urbanização. A ampliação de sua escala, decorrentes de transformações estruturantes na produção imobiliária, e a disseminação para os mais pobres potencializam esse processo ao mesmo tempo que expõem suas contradições.

A produção dos condomínios para Faixa 1 do Programa, como mostramos, está baseada na adoção de um conjunto de estratégias para a redução sistemática de custos – padronização, industrialização, precarização dos materiais – que resultam no aparecimento precoce de problemas construtivos. Soma-se a isso a procura contínua por terrenos mais baratos, que implica em localizações periféricas e na abertura de novas frentes de urbanização precária. Tem-se aqui um “produto imobiliário desastroso”, que será destinado a uma demanda cativa, normalmente caracterizada por algum grau de vulnerabilidade e grande dependência dos serviços públicos.

Para os beneficiários do Programa as vantagens dessa forma de propriedade, amplamente reconhecida pelas classes médias, são pouco aprovadas. Para essa população o condomínio vem representando aumento nos custos com a moradia simultaneamente a privações de melhorias no sentido de ampliação das unidades privadas. O excesso de regramentos de convivência das áreas comuns estão distantes da realidade, e o acelerado processo de degradação das mesmas vem reduzindo a percepção de benefício dessas áreas, que muitas vezes passam a ser reconhecidas como espaços inseguros. Muito distante da realidade das classes médias, para essa população a fórmula mágica do condomínio, que amplia as condições de segurança e contribui na valorização imobiliária dos imóveis, não consolida-se como realidade, uma vez que as unidades são parte de espaços que sofrem com processos de estigmatização e perigos reais deterioração – relacionados em muitos casos à presença do tráfico de drogas.

A temática da gestão condominial crescentemente consolida-se como uma questão central para o sucesso do Programa. Essa percepção motivou a ampliação da discussão do tema e avanços na sua regulamentação na Portaria 518. Por esta Portaria, regulamentada em novembro de 2013, a Caixa Econômica Federal assumiu a responsabilidade da gestão condominial por um período de um ano²², ficando comprometida a promover nesse período ações de apoio para o desenvolvimento da gestão condominial e patrimonial, considerando para tanto a contratação de empresas especializadas. O recurso para a execução dessa atividade são provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial, correspondendo 0,5% do valor de aquisição da unidade habitacional.

Seria a gestão condominial a garantia de reversão de problemáticas tão complexas? Em nossa visão, fica evidente que os problemas não podem recair exclusivamente sobre a gestão condominial, sendo visível a necessidade de se repensar a moradia como parte de uma atuação mais integrada do Estado e não apenas como um negócio imobiliário. A forma condomínio, como forma de propriedade, parece ter no Programa um papel determinante na ampliação dos ganhos das empresas, implicando por outro lado num movimento de privatização da urbanização para uma população extremamente vulnerável, que vivencia de uma maneira brusca um salto de realidades muitas vezes pautadas por relações informais para espaços onde se pretende instituir várias regras e normas.

²² A partir da portaria 518 de novembro de 2013. O responsável pela gestão condominial e patrimonial fica autorizado a contratar empresa especializada para execução dos serviços.

Bibliografia

Bonduki, N. (2009). Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. *Revista Teoria e Debate*, 180(82). Disponível <https://teoriaedebate.org.br/2009/05/01/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida/> (Dezembro 2018).

Caldeira, T. P. (2000). *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp-Editora 34.

Cardoso, A. L., Aragão, T. A. & Araujo, F. S. (2011). *Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexões sobre a construção do espaço metropolitano*. Rio de Janeiro: XIV Encontro Nacional da Anpur. Anais do XIV Encontro Nacional da Anpur. Rio de Janeiro.

Cardoso, A. L., Mello, I. de Q. & Jaensch, S.T. (2015). A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições. Em Santo Amore, C., Shimbo, L. Z. & Rufino, M.B.C. (Orgs.). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*. Rio de Janeiro, Letra Capital, p. 73-102

Castro, C. M. P. de (1999). *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. São Paulo: Tese de doutorado. FAU/USP.

Dunker, C. I. L. (2009). A Lógica do Condomínio ou: o Síndico e seus Descontentes. *Revista Leitura Flutuante*, 1: 1-8.

Fix, M. B. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de Doutorado. Campinas: IE/UNICAMP.

Klintowitz, D. C. ; Rufino, M. B. C. (2014). A produção do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana da baixada santista: reafirmação da configuração metropolitana e exclusão socioterritorial. *Pensamento & Realidade*, 29(3): 116-134.

Lefèvre, R. (1979). Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. Em Maricato, E. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade)*. São Paulo: Alfa-Omega, p. 95-116.

Maricato, E. (2001). *Brasil, Cidades: Alternativas para a Crise Urbana*. Petrópolis: Vozes.

Moreira, T. F. (2014). *Aspectos controversos do condomínio edilício e o novo Código Civil*. Jus Navegando. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/30886/aspectos-controversos-do-condominio-edilicio-e-o-novo-codigo-civil>. (Dezembro de 2018).

Pereira, C. M. da S. (2001). *Instituições de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Ed. Forense.

Rossetto, R. (2002). *Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas. São Paulo – 1945/1964*. Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

Rufino, M. B. C. (2012). *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

Rufino, M. B. C. (2015). Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. Em Santo Amore, C., Shimbo, L. Z. & Rufino, M.B.C. (Orgs.). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 51-71.

Salgado, I. (1987). Caracterização dos Promotores Imobiliários que Atuam na Cidade de São Paulo 1977-1982. *Revista Espaço e Debates*, VII(21): 51-71.

Santo Amore, C., Shimbo, L. Z. & Rufino, M.B.C. (Orgs.) (2015). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital.

Santo Amore, C. (2015). “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. Em Santo Amore, C., Shimbo, L. Z. & Rufino, M.B.C. (Orgs.). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 11-28.

Shimbo, L.Z. (2010). *Habitação Social, Habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro*. São Carlos: Tese de Doutorado Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Carlos.

Recibido 20 de marzo de 2018

Aceptado 30 de septiembre de 2018