

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

PAULO ALAS

O peso da terra: habitação, terra pública e rentismo
no Programa Minha Casa, Minha Vida

SÃO PAULO

2023

PAULO ALAS

O peso da terra: habitação, terra pública e rentismo
no Programa Minha Casa, Minha Vida

Versão corrigida

Tese apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
de São Paulo, para obtenção do título de
Doutor em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Habitat

Orientadora: Profa. Dra. Luciana de
Oliveira Royer

SÃO PAULO

2023

Autorizo a reprodução e divulgação total e parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DO(A) AUTOR(A) E ANUÊNCIA DO(A) ORIENTADOR(A).

A versão original, em formato digital, ficará arquivada na Biblioteca da Faculdade.
São Paulo, 26 de julho de 2023.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Alas, Paulo

O peso da terra: habitação, terra pública e rentismo no Programa Minha Casa, Minha Vida / Paulo Alas; orientadora, Luciana de Oliveira Royer. São Paulo: FAU, 2023.

264 p.

Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Habitat, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023

Versão corrigida

1. Habitação popular. 2. Terra pública. 3. Rentismo. 4. Fundo Público. 5. PMCMV. 6. Invisibilização. I. Royer, Luciana de Oliveira, orient. II. Título.

ALAS, P. *O peso da terra: habitação, terra pública e rentismo no Programa Minha Casa, Minha Vida*. 2023. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof.(a) Dr.(a):

Instituição:

Julgamento:

Prof.(a) Dr.(a):

Instituição:

Julgamento

Prof.(a) Dr.(a):

Instituição:

Julgamento:

Prof.(a) Dr.(a):

Instituição:

Julgamento:

Prof.(a) Dr.(a):

Instituição:

Julgamento:

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que contribuíram direta ou indiretamente com a pesquisa que resultou nesta tese, em especial:

E em primeiro lugar, à minha orientadora Prof. Dra. Luciana de Oliveira Royer, pela confiança, seriedade e apoio.

Às participantes do exame de qualificação, Profa. Dra. Beatriz Tamaso Mioto e Profa. Dra. Mariana de Azevedo Barreto Fix, e da defesa da tese, Profa. Dra. Beatriz Tamaso Mioto, Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino, Prof. Dr. Jeroen Johannes Klink e Dr. Fabio Pereira dos Santos, pelos valiosos comentários e sugestões.

Àqueles que, com curiosidade e paciência, partilharam comigo o seu tempo e conhecimento: Adriano Constantino, Ana Cristina Nogueira, Alexandre Hodapp, Beatriz Rufino, Celso Aparecido Sampaio, Claudio Alves Ferreira Junior, Denilson Soares Cordeiro, Fernando Brega, Francisco Rérisson Carvalho Correia Máximo, Giusepe Filocomo, Glauco Pereira do Santos, Larissa Krueger, Luciana Mautone, Luís Fernando Massonetto, Maria Immacolata Vassallo de Lopes, Pâmela Analia Costa de Oliveira, Paulo Cesar Xavier Pereira, Roberto Pascoalino, Raphael Brito Faustino, Rui Pires, Sylvia Ammar Forato e Thiago Andrade.

Aos colegas da FAU e do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos – LABHAB.

Aos colegas da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, nomeadamente ao Daniel de Oliveira Duarte Ferreira e ao Helder Melillo, pelo apoio à minha candidatura ao Programa de Capacitação de Longa Duração (PCLD).

Por fim, mas não menos importante, ao Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, pela instituição e condução do PCLD.

Desde já, informo que o conteúdo deste trabalho é de minha responsabilidade e não reflete, necessariamente, a opinião de instituições e grupos com os quais tenho relação profissional.

RESUMO

ALAS, P. *O peso da terra: habitação, terra pública e rentismo no Programa Minha Casa, Minha Vida*. 2023. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

Entre 2009 e 2020, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) apoiou a produção e aquisição de aproximadamente 373 mil habitações em terra pública, fato inédito na história da política habitacional brasileira. Como a terra é um insumo essencial para a construção da habitação, mas também estratégico para a reprodução do capital imobiliário, nesta tese buscamos compreender e interpretar a produção PMCMV em terra pública, em sua influência nas dinâmicas de acumulação rentista que atravessam a provisão da habitação popular.

Apoiados na análise da normativa, em dados de contratação e no estudo de quatro casos específicos, constatamos que a terra pública doada pelos entes subnacionais desempenhou dupla função: restringiu a acumulação rentista na provisão da habitação popular; mas, sobrepondo-se ao subsídio ao crédito federal, eventualmente impulsionou os ganhos do promotor privado. Atribuímos o desvirtuamento à não-precificação e à não-contabilização da terra pública pelo governo federal, no que chamamos de circulação invisibilizada da terra pública no PMCMV. Expressão da circulação invisibilizada do próprio fundo público no atual estágio do capitalismo, ao mesmo tempo que obscurece o papel desempenhado pelo Estado no financiamento à reprodução social, reforça a narrativa de eficiência dos mercados e do Estado Mínimo que acompanha a ideologia neoliberal.

A contribuição teórica da tese consistiu em alçar a invisibilização do fundo público a paradigma analítico. Uma lente de análise que dialoga com a literatura do financiamento público da economia e dos estudos urbanos, mas também com os princípios de transparência e eficiência que orientam a administração pública. Aplicada à própria investigação, o paradigma permitiu mostrar que a circulação invisibilizada de recursos públicos dissimulou a valorização imobiliária rentista que acompanhou a implementação do programa. A contribuição prática deste estudo consistiu em apontar os limites e as potencialidades da doação de terra pública pelos entes subnacionais para o aprimoramento da política habitacional federal.

Palavras-chave: Habitação popular. Terra pública. Rentismo. Fundo público. PMCMV. Invisibilização.

ABSTRACT

ALAS, P. *The weight of land: affordable housing, public land and rent seeking in the Minha Casa, Minha Vida Program*. 2023. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

Between 2009 and 2020, the Brazilian affordable housing program *Minha Casa, Minha Vida* (PMCMV) fostered the production of 373,000 homes on public land, an unprecedented outcome in the country's housing policy history. Since land is a fundamental resource for housing construction, but also strategic for real estate capital accumulation, in this dissertation we seek to understand and interpret the impact of this new arrangement on rentier dynamics that permeates the provision of affordable housing.

Based on the analysis of the program regulations, contract data and four case studies, we found that public land donated by sub-national governments played a dual role: it limited the ability of rentiers to accumulate capital, but eventually it leveraged real estate developer's profits, by superposing federal government mortgage subsidies. We attribute the diversion to the fact that the value of the public land was not assessed or accounted for by the federal government, what we called the invisible circulation of PMCMV public land. Interpreted as an expression of today's invisible circulation of the "public fund" itself, while underestimates the role of the state in financing social reproduction, reinforces the narrative of market efficiency and the Minimum State that underpins neoliberal ideology.

The theoretical contribution of this study was to raise the paradigm of the invisible circulation to the level of an analytical lens that is compatible with existing literature on public finance and capitalist urbanization, but also with the principles of transparency and efficiency that guide public administration. Applied to this research, the paradigm showed that the invisible circulation of public resources deceived the rentier dynamics in the implementation of the PMCMV. The practical contribution of this study was to reveal the limits and possibilities of sub-national public land donation to improve the federal government affordable housing policy.

Keywords: Affordable Housing. Public land. Rent seeking. Public fund. PMCMV. Invisibilization.

LISTA DE SIGLAS

ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

AO – Agente Operador

BACEN – Banco Central do Brasil

BNH – Banco Nacional da Habitação

CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica

CAIXA – Caixa Econômica Federal

CBIC – Câmara Brasileira da indústria da Construção

CCFGTS – Conselho Curador do FGTS

CDB – *Central Business District*

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

CDRU – Concessão do Direito Real de Uso

CFC – Conselho Federal de Contabilidade

CMH – Conselho do Fundo Municipal de Habitação

CME – Capitalismo Monopolista de Estado

CODHAB – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal

CODHAB-DF – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal

CTN – Código Tributário Nacional

CUB – Custo Unitário Básico de Construção

DHU – Déficit Habitacional Urbano

DW – Deutsche Welle

EO – Entidade Organizadora

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FAU – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

FDS – Fundo de Desenvolvimento Social

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FII – Fundos de Investimento Imobiliário

FIES – Fundo de Financiamento ao Estudante do Ensino Superior

FJP – Fundação João Pinheiro

FMH – Fundo Municipal de Habitação

FNDE – Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação

FUNDHIS – Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social

FUNDURB – Fundo de Desenvolvimento Urbano

GDF – Governo do Distrito Federal

GERIC – Gerenciamento de Risco de Crédito

GESP – Governo do Estado de São Paulo

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IF – Instituição Financeira

IN – Instrução Normativa

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

IAP – Institutos de Aposentadorias e Pensões

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

JK – Juscelino Kubitschek

LABHAB – Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos

LAI – Lei de Acesso à Informação

LRF – Lei de Responsabilidade Fiscal

MCID – Ministério das Cidades

MDR – Ministério do Desenvolvimento Regional

ME – Ministério da Economia

MF – Ministério da Fazenda

MI – Ministério da Integração

MP – Ministério Público

MP-AC – Ministério Público do Estado do Acre

NUP – Número Único de Processo

OGU – Orçamento Geral da União

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat

PCLD – Programa de Capacitação de Longa Duração

PCVA – Programa Casa Verde e Amarela

PlanHab – Plano Nacional de Habitação

PLOA – Projeto de Lei Orçamentária Anual

PMC – Preço Máximo de Construção

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo

PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios

PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural

PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana

PROUNI – Programa Universidade para Todos

PSH – Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

PT – Partido dos Trabalhadores

RDC – Regime Diferenciado de Contratações Públicas

RET – Regime Especial de Tributação

RMSP – Região Metropolitana de São Paulo

SAC – Sistema de Amortização Constante

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SECEX-AC – Secretaria de Controle Externo do Acre

SECOVI - Sindicato Patronal da Habitação

SEHAB-AC – Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social do Acre

SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário

SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

Sinduscon – Sindicato da Construção Civil

SISHAB – Sistema de Gerenciamento da Habitação do MDR/MCID

SNH – Secretaria Nacional de Habitação

SPU – Secretaria do Patrimônio da União

STN – Secretaria do Tesouro Nacional

TCU – Tribunal de Contas da União

TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília

TR – Taxa Referencial

TRF – Tribunal Regional Federal

UBS – Unidade Básica de Saúde

UH – Unidade Habitacional

UN-Habitat – United Nations Human Settlements Programme

USP – Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

| | |
|---|------------|
| INTRODUÇÃO | 11 |
| CAPÍTULO 1: FUNDO PÚBLICO | 19 |
| 1.1 O FUNDO PÚBLICO COMO FENÔMENO E CONCEITO | 20 |
| 1.1.1 Conceituando o fundo público | 21 |
| 1.2 FUNDO PÚBLICO E REPRODUÇÃO SOCIAL | 29 |
| 1.2.1 Estratégias para o financiamento à reprodução social | 36 |
| 1.2.2 O avanço da onda neoliberal e sua relação com o fundo público | 45 |
| 1.3 FUNDO PÚBLICO E HABITAÇÃO | 54 |
| 1.3.1 O financiamento direto na provisão da habitação popular | 55 |
| 1.3.2 O financiamento indireto na provisão da habitação popular | 59 |
| 1.4 FUNDO PÚBLICO, HABITAÇÃO E RENTISMO | 67 |
| 1.4.1 O nexos perverso entre o subsídio ao crédito e a mercadoria habitação | 73 |
| 1.5 REBATIMENTOS NO TRABALHO | 86 |
| CAPÍTULO 2: O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA | 90 |
| 2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO | 91 |
| 2.2 ARQUITETURA PROGRAMÁTICA | 95 |
| 2.3 ESTRUTURA DE SUBSÍDIOS | 105 |
| 2.3.1 Subsídio ao crédito | 107 |
| 2.3.2 Subsídio em terra pública | 111 |
| CAPÍTULO 3: CASOS | 125 |
| 3.1 PMCMV-FGTS PARQUE DO RIACHO, BRASÍLIA/DF | 126 |
| 3.1.1 Contexto | 128 |
| 3.1.2 Condições da Hipótese | 133 |
| 3.2 PMCMV-EMPRESAS CIDADE DO POVO, RIO BRANCO/AC | 139 |
| 3.2.1 Contexto | 141 |
| 3.2.2 Condições da Hipótese | 144 |
| 3.3 PMCMV-ENTIDADES RESIDENCIAL CAMBRIDGE, SÃO PAULO/SP | 147 |
| 3.3.1 Contexto | 149 |
| 3.3.2 Condições da Hipótese | 154 |
| 3.4 PMCMV-OFFERTA PÚBLICA VILA APARECIDA II, ITUPEVA/SP | 157 |
| 3.4.1 Condições da Hipótese | 158 |
| CAPÍTULO 4: O PESO DA TERRA | 160 |
| 4.1 TERRA PÚBLICA E ACUMULAÇÃO | 161 |
| 4.2 A INVISIBILIZAÇÃO DA TERRA PÚBLICA | 174 |
| 4.3 TERRA PÚBLICA E POLÍTICA HABITACIONAL | 183 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 194 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 200 |
| ANEXO: MATRÍCULAS | 219 |
| Anexo A – Parque do Riacho, matrículas nº 81.318 e nº 84.097 | 220 |
| Anexo B – Cidade do Povo, matrículas nº 30.176 e nº 35.990 | 231 |
| Anexo C – Residencial Cambridge, matrículas nº 22.590 e nº 110.718 | 244 |
| Anexo D – Vila Aparecida II, matrículas nº 74.118 e nº 120.892 | 260 |

INTRODUÇÃO

A criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), após hiato instaurado pela extinção do BNH, em 1986, reavivou o debate sobre a política habitacional federal no meio acadêmico. O uso do programa como motor macroeconômico, a estratégia de inclusão social pela difusão do subsídio ao crédito e o protagonismo dos agentes privados nos arranjos de provisão fizeram dele exemplo das práticas controversas que têm ocupado os estudos urbanos nas últimas décadas. A confirmação de vícios construtivos e a má inserção urbana de alguns empreendimentos, por sua vez, deram novo fôlego às críticas anteriormente feitas ao próprio BNH. Todavia, justamente por incorrer em falhas antecipadas, parte da crítica não atentou para as particularidades do programa. Fenômenos que se revelaram tardiamente e que não compuseram o retrato estilizado feito dele, mas que são relevantes tanto para o aprimoramento da política habitacional federal, como para se refletir sobre a provisão capitalista da habitação popular¹. É o caso da produção PMCMV em terra pública.

Durante a sua vigência, entre 2009-2020, o PMCMV apoiou a produção e aquisição de 6,5 milhões de habitações, das quais 2,2 milhões voltadas para o atendimento de famílias com renda de até dois salários-mínimos, faixa onde se concentra o déficit habitacional². Por trás do êxito do programa, em quantidade de habitações produzidas e no atendimento da população de menor renda, revela-se uma intrincada estrutura de subsídios. Centralizada no plano federal e no subsídio ao crédito habitacional, seus pilares foram os descontos complemento e equilíbrio, promovendo, respectivamente, a redução do saldo devedor e da taxa incidente nas operações de empréstimo à aquisição. Não obstante, durante a implementação do programa, essa estrutura passou por um processo de complexificação, com a difusão do aporte voluntário de recursos pelos entes subnacionais, dentre os quais, destacamos o aporte de terra pública. A prática levou à realização de cerca de 373 mil habitações em terra pública, fato inédito na trajetória da política habitacional brasileira³.

¹ Optamos pelo uso da expressão “habitação popular”, ao invés de “habitação social” ou “habitação de interesse social”, pois neste trabalho o termo “social” adquire um sentido mais amplo, associado à reprodução social. Nos termos da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, alterada pela Resolução CCFGTS nº 836, de 6 de fevereiro de 2017, consideramos habitação popular aquela acessível às famílias com renda bruta mensal de até R\$ 7.000,00.

² O cálculo refere-se à provisão PMCMV nas modalidades PMCMV-Empresas, PMCMV-Entidades e PMCMV-Oferta Pública (Tabela 2.1), somada às famílias atendidas pela modalidade PMCMV-FGTS, com renda limitada a dois salários mínimos.

³ Ratificando o caráter inédito do fenômeno, no Capítulo 1 deste trabalho explicamos que a produção encabeçada pelas companhias habitacionais municipais ou estaduais não se deu em terra pública doada. Essas empresas

À luz da literatura que trata do financiamento público à reprodução social, em geral, e do financiamento público à habitação, em específico, o fenômeno é disruptivo e potencialmente transformador. Nas últimas décadas, os sistemas públicos de proteção social vêm passando por um processo de intensa transformação. Sob a ideologia dos mercados eficientes e das burocracias ineficientes, governos de todo o mundo têm sido encorajados a “abandonar” a oferta de bens e de serviços sociais estatais, para adotar uma posição de regulador e de facilitador, estimulando o acesso da população aos equivalentes oferecidos pelo mercado. Na habitação, essa mudança de paradigma foi acompanhada do desenvolvimento do sistema financeiro-imobiliário; da privatização do estoque habitacional estatal; e, enfatizamos, da intensificação dos programas de subsídio ao crédito – instrumento que ao mesmo tempo que transforma demanda latente em demanda solvente, submete o financiamento à habitação ao financiamento à acumulação.

Mas a produção PMCMV em terra pública parece apontar na direção contrária. Ela engendrou um novo arranjo de provisão da habitação popular, que ao contrário do arranjo-padrão, de subsídio ao crédito, combinou o subsídio ao crédito, custeado pelo governo federal, com o subsídio em terra pública, doada em espécie pelo ente subnacional ao beneficiário da política. Na esfera da produção, ao apartar a atividade de compra-e-venda da terra da promoção dessa habitação, questionamos se o novo arranjo tenha impedido o promotor privado de se apropriar das rendas (da terra) tipicamente desbloqueadas na produção da habitação, que respondem por parte importante dos ganhos de capital que abastecem o circuito imobiliário. E, na esfera do consumo, por sua vez, questionamos se o novo arranjo tenha limitado a operação de empréstimo à aquisição da edificação em si. Não é um efeito de menor importância. Nos últimos anos, estudiosos do tema têm juntado esforços e comprovado, de maneira consistente, que o subsídio ao crédito habitacional tende a ser parcialmente ou totalmente capitalizado pela terra. Ao longo do tempo, esse “nexo perverso” se traduz em um processo de valorização em espiral da mercadoria habitação, sustentado não no aumento dos rendimentos da população, mas no fundo público. Um incentivo à acumulação rentista, que acirra as crises urbana, habitacional e fiscal do Estado, mas que vai ao encontro dos interesses imediatos das frações do capital que buscam a reprodução no sistema financeiro-imobiliário.

atuaram como promotores imobiliários, adquirindo e comercializando a terra, ainda que, via de regra, sem a apropriação de lucro, juros ou renda.

Mas teriam sido esses os resultados alcançados pelo novo arranjo no PMCMV? Estaríamos diante de um novo paradigma para a política habitacional federal? Antes de mais nada, teria o arranjo operado contra os interesses rentistas de promotores imobiliários e, indiretamente, de todo o circuito imobiliário? Se sim, como explicar uma produção tão expressiva em terra pública, em um programa habitacional declaradamente criado e conduzido em parceria com o setor da construção civil? A possibilidade de a terra pública doada pelos entes subnacionais ter desempenhado a função oposta, ampliando as oportunidades de acumulação para o parceiro privado, já havia sido levantada pelo Ministério Público do Estado do Acre (MP-AC), em investigação sobre o empreendimento PMCMV-Empresas Cidade do Povo.

Partindo desses questionamentos, o objetivo principal deste trabalho foi compreender e interpretar a produção PMCMV em terra pública, em sua influência nas dinâmicas de acumulação que atravessam a política habitacional federal. De tal forma que essa produção configurasse uma chave de entrada para investigar o papel desempenhado pela mercadoria terra, seja ela pública ou privada, na provisão da habitação popular. Foram objetivos secundários da tese: revelar a estrutura de subsídios do PMCMV, a partir de uma concepção ampliada de fundo público; expor as diferentes estratégias de financiamento à habitação; apresentar uma compreensão da política habitacional como um espaço de acumulação; debater as potencialidades e desafios da estratégia de financiamento indireto, via subsídio ao crédito imobiliário; discutir as potencialidades do aporte de terra pública para o aprimoramento da política habitacional federal; e, por fim, incitar novos olhares para o PMCMV, como um objeto que ainda tem muito a contribuir para o campo dos estudos urbanos.

A hipótese que orientou a investigação, derivada do quadro teórico de referência, é a de que o aporte de terra pública no PMCMV engendrou um novo arranjo de provisão, livre das rendas fundiárias tipicamente desbloqueadas na promoção capitalista da habitação popular. Para comprová-la, estabelecemos como condição que a terra pública aportada não tivesse sido capitalizada em benefício do promotor privado. Ou seja, que os ganhos do promotor privado estivessem limitados à concepção e à gestão da construção dessa habitação. Traduzida a condição em hipóteses de trabalho, estabelecemos que a terra pública deveria ter sido precificada; ter seu preço considerado na precificação da habitação; e acarretado na redução do custo de produção da habitação para o governo federal, na exata medida do custo da terra privada que não precisou ser adquirida.

Delimitamos o objeto empírico da pesquisa aos empreendimentos produzidos em terra pública doada por ente subnacional⁴, nas quatro modalidades urbanas que compõem o subprograma Programa Nacional de Habitação Urbana (PMCMV-PNHU), em todo o território nacional e durante a vigência do programa, entre 2009-2020. O PMCMV foi extinto em agosto de 2020 e, em seu lugar, foi criado o Programa Casa Verde Amarela (PCVA). Apesar de o novo programa não romper com o desenho da política habitacional federal, o fim do PMCMV acabou servindo para ratificar a delimitação temporal do objeto. Totalizando um universo de aproximadamente 3.302 empreendimentos e 373 mil habitações, a investigação configurou, segundo categorização proposta por Yin (2015), um estudo de caso do tipo “incomum”, uma vez que o fenômeno é inédito na trajetória da política habitacional brasileira e “não antecipado” pela literatura que trata do financiamento à habitação.

Para contemplar esta gama de assuntos, este trabalho foi organizado em quatro capítulos. Seguindo o modelo metodológico proposto por Lopes (2005), dedicamos o Capítulo 1 à definição do objeto teórico. Essa primeira fase da pesquisa empírica compreendeu as etapas de definição do problema de pesquisa, a delimitação do quadro teórico de referência e a construção de um sistema de hipóteses teóricas e de trabalho que orientam a investigação – já esboçadas nesta Introdução.

A investigação foi alicerçada na literatura que trata do financiamento público da economia, especificamente do financiamento público à reprodução social. Não obstante, ao focalizar a política habitacional brasileira, operamos esse arcabouço teórico em sua intersecção com os campos dos estudos urbanos e da administração pública no Brasil. Com o primeiro, dialogamos com os estudos dedicados à constituição de uma teoria crítica da urbanização nos países da periferia do capitalismo. Uma produção fortemente influenciada pela escola da (nova) sociologia urbana francesa (ARANTES, 2009), que reconhece a cidade não apenas como *locus*, mas como forma da expansão capitalista. Com o segundo, dialogamos com os estudos de avaliação de políticas públicas em geral, que têm como paradigmas analíticos os princípios da

⁴ Em 2009, após esforço da União Nacional por Moradia Popular, foi autorizado que o INSS alienasse parte de seus imóveis ociosos ao FAR, para produção de habitação popular, nos termos da Resolução INSS/PRES nº 21, de 16 de agosto de 2006. Não entendemos que essa seja uma produção em terra pública aos moldes do fenômeno investigado, pois esses imóveis foram adquiridos pelo FAR. No mais, optamos por deixar essa produção fora da investigação já que foi pouco representativa numericamente, inferior a 1.000 habitações, e traz à tona questões sobre a coordenação entre os órgãos federais que fogem do foco do trabalho.

transparência, eficiência e economicidade na execução do orçamento público. Em comum, o interesse partilhado pelos três em responder como as políticas fiscais, creditícias e de distribuição de renda afetam o acesso da população à moradia⁵.

Iniciamos o primeiro capítulo conceituando o termo seminal fundo público, associando-o aos conceitos “capital estatal”, “capital desvalorizado” e “anticapital”, empregados por Jaramillo (1982), Topalov (1979), e Oliveira (1998), respectivamente. Em seguida, por meio da obra desses autores e de Sachs (1969), de Offe (1984), de Belluzzo (2004; 2013; 2021) entre outros, apresentamos as formas de instrumentalização do fundo público para o financiamento à reprodução social e seus laços com o financiamento à acumulação. Na sequência, discutimos os padrões de financiamento público da habitação ao longo do século XX e início do século XXI, oscilando entre a tendência ao financiamento direto e o financiamento indireto – o primeiro, traço do Estado de bem-estar, e o segundo, traço do “neoliberalismo realmente existente” (BRENNER; THEODORE, 2002; PECK; THEODORE; BRENNER, 2018). Problematizando a segunda tendência, discutimos o processo de financeirização da habitação (AALBERS, 2008; ROYER, 2009; PAULANI, 2016; entre outros); correlacionando-o com o “nexo perverso” entre o subsídio ao crédito e a valorização da mercadoria habitação (BERGER et al., 2000; MARICATO, 2011; BRAAKMANN; MCDONALD, 2018; entre outros); para, por fim, guiados pelos estudiosos da teoria da renda da terra, evidenciar o compromisso do arranjo-padrão de provisão habitacional com a acumulação rentista. Encerramos o capítulo desdobrando o quadro teórico de referência em um sistema de hipóteses teóricas e de trabalho que orientaram a investigação.

Dedicamos o Capítulo 2 ao objeto empírico da tese, descrevendo o fenômeno através de seus caracteres essenciais (LOPES, 2005, p. 149). Começamos contextualizando a criação do PMCMV, para em seguida adentrar em sua arquitetura programática e em sua estrutura de subsídios. Mostramos como essa foi inicialmente concebida, centrada no subsídio ao crédito e no plano federal, e o processo de complexificação pelo qual passou, com a difusão do aporte voluntário de recursos pelos entes subnacionais, especificamente, o aporte voluntário de terra pública. Em seguida, discutimos o contexto normativo que possibilitou a prática e encerramos o capítulo apresentando uma primeira leitura do fenômeno, revelando a sua dimensão, evolução e territorialização em escala nacional.

⁵ Aqui, em referência à agenda temática proposta por Campos (1987).

Desde já, esclarecemos que os dados utilizados nesta investigação foram obtidos através: do Sistema de Gerenciamento da Habitação (SISHAB), portal criado e mantido pelo Ministério das Cidades (MCID), órgão gestor do PMCMV, para publicização das operações contratadas no âmbito do programa⁶; do Canal do FGTS, portal mantido pela CAIXA para publicização dos programas do FGTS⁷; e de solicitações de acesso à informação, justificadas na Lei de Acesso à Informação (LAI)⁸, direcionadas aos órgãos competentes através do Sistema de Informação ao Cidadão (SIC), federal ou equivalente subnacional, de forma anônima⁹.

No Capítulo 3, damos continuidade à construção do objeto empírico da pesquisa por meio do estudo de quatro casos específicos de empreendimentos produzidos em terra pública. A princípio, os casos se restringiriam à modalidade PMCMV-Empresas, onde o fenômeno se fez mais evidente. Reconsideramos a decisão quando, durante a investigação, deparamo-nos com um fenômeno mais complexo, que não apenas se fez presente nas quatro modalidades urbanas do programa, como apresentou resultados distintos em cada uma delas. A fim de não reduzir a compreensão do fenômeno à modalidade PMCMV-Empresas, de resultados mais controversos, optamos por examinar um empreendimento de cada modalidade. Ainda assim, reiteramos que a investigação apresenta um único estudo de caso, no qual os quatro casos investigados conformam *embedded units*, ou seja, “casos do mesmo caso”, e não estudos de casos independentes (YIN, 2015, p. 83). Ainda que a comparação entre os casos seja inevitável, permanece o objetivo maior de se compreender a produção PMCMV em terra pública em oposição à produção PMCMV em terra privada.

Para a seleção dos casos, adotamos como critérios mínimos: empreendimentos produzidos em terra pública aportada por ente subnacional, um para cada modalidade urbana do PMCMV, devidamente registrados no Registro de Imóveis. O registro cartorário foi fundamental, pois foi no cruzamento de dados de matrícula com as informações publicizadas pelo governo que se fez possível analisar o impacto do aporte de terra pública na precificação da habitação. Satisfeitos os critérios mínimos, privilegamos a escolha de empreendimentos que fossem, ao

⁶ Disponível em: <<http://sishab.mdr.gov.br/>>.

⁷ Disponível em: <<https://canalfgts.caixa.gov.br/>>.

⁸ Lei nº 12. 527, de 18 de novembro de 2011.

⁹ Oportunamente, destacamos que, apesar deste pesquisador ser servidor público e ter trabalhado no MCID/MDR, este trabalho não fez uso de dados que não dados públicos, extraídos de portais mantidos pelos entes federais ou obtidos via SIC.

mesmo tempo, típicos, em como se deu o aporte de terra pública naquela modalidade, e emblemáticos, em sua contribuição para uma compreensão ampliada do fenômeno. Por essa razão, a descrição dos casos não seguiu um roteiro padrão. Para além da resposta às hipóteses de trabalho, cada caso foi aprofundado naquilo que o fez emblemático: o PMCMV-FGTS Parque do Riacho, localizado em Brasília/DF, elucidou porque a produção PMCMV-FGTS em terra pública ficou restrita à capital federal; o PMCMV-Empresas Cidade do Povo, localizado em Porto Velho/AC, evidenciou a influência dos órgãos de controle na regulamentação do aporte de terra pública no programa; o PMCMV-Entidades Residencial Cambridge, localizado em São Paulo/SP, expôs os vínculos entre o aporte de terra pública, neste caso, incluindo a edificação, e a luta dos movimentos de moradia pela habitação popular bem localizada; e, por fim, o PMCMV-Oferta Pública Vila Aparecida II, localizado em Itupeva/SP, mostrou os desafios para a regularização fundiária de empreendimentos produzidos em terra pública em municípios de até 50 mil habitantes.

No Capítulo 4, sintetizamos e interpretamos os resultados da investigação. No primeiro item, de caráter predominantemente empírico, analisamos as respostas às condições da hipótese em conjunto e ponderamos sobre as motivações por trás da produção PMCMV em terra pública. No segundo item, de caráter predominantemente teórico, delineamos a tese da circulação invisibilizada da terra pública no PMCMV, como expressão da circulação invisibilizada do fundo público no atual estágio do capitalismo. E, no terceiro item, de caráter prático, discutimos as potencialidades da provisão capitalista da habitação popular em terra pública para o aprimoramento da política habitacional federal.

Por fim, nas Considerações Finais, repassamos a trajetória de pesquisa e os resultados alcançados, sugerindo encaminhamentos necessários e possíveis para a investigação do financiamento público à habitação no contexto atual.

CAPÍTULO 1: FUNDO PÚBLICO

1.1 O FUNDO PÚBLICO COMO FENÔMENO E CONCEITO

O campo de estudos do financiamento público da economia se estruturou durante a primeira metade do século XX, face à difusão das políticas keynesianistas e desenvolvimentistas, e à instituição do Estado de bem-estar. Naquele momento, o custeio de setores estratégicos da economia e da reprodução social se apresentava como contraponto ao ideário liberal de livre-mercado, hegemônico na virada do século XIX para o século XX. Os seus teóricos buscaram compreender e interpretar suas implicações no desenvolvimento do sistema capitalista: parte proclamou o surgimento de um novo paradigma político-econômico, baseado na capacidade redistributiva do Estado Democrático de Direito; parte reconheceu no novo arranjo a sobrevivência do capitalismo, sem que, no entanto, fosse possível superar suas contradições estruturais. Nas últimas décadas, a temática ressurgiu transformada. Com a erosão do Estado de bem-estar na década de 1970, seus estudiosos se voltaram à desmistificação das narrativas de Estado Mínimo¹⁰ e de mercados autorregulados, que acompanharam o avanço do projeto neoliberal. Sobretudo, buscaram evidenciar que, em que pese o discurso de austeridade e as investidas para o enxugamento do aparelho estatal, o fundo público, pressuposto do financiamento público, segue desempenhando um papel estrutural e insubstituível na economia capitalista pós-fordista – ainda que nem sempre explícito e frequentemente distanciado de seu objetivo social original. Esforço esse partilhado por nós.

Compreender as funções desempenhadas pelo fundo público e como ele foi instrumentalizado no financiamento à reprodução social, em geral, e à habitação, em específico, é condição para revelar os laços entre a política habitacional e a acumulação do capital. No âmbito deste trabalho, esse arcabouço teórico se apresenta apropriado tanto em nível analítico como normativo e estabelece uma base objetiva para investigar a influência da produção PMCMV em terra pública nas dinâmicas de acumulação que atravessam a provisão capitalista da habitação popular e permite ponderar sobre os riscos e potencialidades da prática para o aprimoramento da política habitacional federal.

¹⁰ Segundo Smith, no sistema da liberdade natural, cabe ao soberano o dever de: (i) “proteger a sociedade contra a violência e a invasão de outros países independentes”; (ii) “proteger, na medida do possível, cada membro da sociedade contra a injustiça e a opressão de qualquer outro membro da mesma”; e (iii) “o dever de criar e manter certas obras e instituições públicas [...], já que o lucro jamais poderia compensar o gasto de um indivíduo ou de um pequeno contingente de indivíduos, embora muitas vezes ele possa até compensar em maior grau o gasto de uma grande sociedade.” ([1776] 1996 p.170).

1.1.1 Conceituando o fundo público

Na teorização do financiamento público da economia, o termo seminal *fundo público* ganhou novas dimensões teórica e material. A conceituação que norteou este trabalho se baseou, principalmente, nas formulações de Oliveira¹¹, reunidas na obra *Os direitos do antivalor: a economia política da hegemonia imperfeita* (1998); de Topalov¹², apresentadas na obra *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis* (1979); e de Jaramillo¹³, expostas na obra *Las formas de producción del espacio construido en Bogotá* (1982)¹⁴.

Dimensão teórica

Em sua dimensão teórica, este trabalho partilha da conceituação de Oliveira, para quem “o fundo público é um conceito construído para a investigação dos processos pelos quais o capitalismo perdeu sua [suposta]¹⁵ capacidade auto-regulatória; ao mesmo tempo, ele tem a pretensão de sintetizar o complexo que tomou o lugar da auto-regulação.” (1998, p. 49). É por meio dele que “o Estado intervém para destruir o modo de acumulação para o qual a economia se inclinava naturalmente, criando e recriando as condições do novo modo de acumulação.” (2003, p. 40). Sendo assim, converte-se na “partícula” responsável pela “formação de uma nova sustentação da produção e da reprodução do valor” (1998, p. 53). A “revolução copernicana”, pondera o autor, se dá a partir do momento em que o financiamento público antecede e antecipa a própria arrecadação fiscal: “é agora um *ex-ante* das condições de reprodução de

¹¹ O sociólogo Francisco de Oliveira (1933-2019) foi pesquisador do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (CEBRAP) e professor-titular do Departamento de Sociologia da Universidade de São Paulo. Em início de carreira atuou no Banco do Nordeste e na Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), onde trabalhou com aquele que viria a ser um de seus grandes interlocutores, Celso Furtado.

¹² O búlgaro de nacionalidade francesa, expoente da nova sociologia urbana francesa, Christian Topalov (1944 -) é sociólogo de formação e leciona na École des Hautes Études en Sciences Sociales. Ligado à escola francesa de sociologia urbana, dedicou-se, entre as décadas de 1970 e 1990, ao estudo da produção capitalista da cidade e da habitação.

¹³ O colombiano Samuel Jaramillo (1950 -) é economista de formação, com pós-graduação em planejamento e urbanismo. É professor titular da Facultad de Economía de la Universidad de los Andes, Colômbia. Desde a década de 1970, dedica-se ao estudo da produção imobiliária capitalista e da atualização da teoria da renda da terra.

¹⁴ Agradecemos em especial aos professores Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira e Dra. Beatriz Rufino pelo trabalho de difusão das obras de Jaramillo e Topalov na FAU-USP.

¹⁵ Justificamos a inserção da palavra “suposta”, pois no contexto da obra o termo auto-regulatória ganha tom crítico, que se perde na citação.

cada capital particular e das condições de vida, em lugar de seu caráter *ex-post* típico do capitalismo concorrencial.” (1998, p. 21).

O autor atribui o papel transformador do fundo público à capacidade de operar como “anticapital” ou “antivalor”¹⁶. A opção pelos termos, apesar de controversa¹⁷, evidencia que, enquanto capital, o fundo público se movimenta na economia capitalista de modo *sui generis*. O capital, tal como conceituou Marx, surge quando o dinheiro deixa de ser simples mediador da troca de mercadorias¹⁸, para circular com o objetivo de produzir mais dinheiro (HARVEY, 2018)¹⁹. O percentual médio de reprodução dos capitais, em um dado momento e espaço, recebe o nome de “taxa de lucro médio”²⁰, funcionando como uma espécie de bússola para o mercado: “é a força motriz na produção capitalista, na qual só se produz aquilo que se pode produzir com lucro e na medida em que se possa produzi-lo com lucro.” (MARX, [1867] 2017, p. 360). O fundo público, entretanto, não compartilha o mesmo impulso e, sem buscar a própria valorização, tem como bússola, pelo menos em tese, o interesse público. Ao circular desvalorizado²¹, estabelece uma relação *ad hoc* com cada capital, assegurando a sua reprodução, a despeito da taxa de lucro médio da economia:

¹⁶ Harvey fez uso do termo antivalor com sentido distinto. Para o autor, trata-se de uma característica do capital portador de juros, que cobra para si, parte do valor produzido: “A ‘matéria escura’ do antivalor fornecido pela circulação de capital portador de juros demanda sua parcela da produção futura de valor, que por sua vez precisa aumentar continuamente para cobrir o custo exponencialmente crescente dos juros a pagar.” (2018, p. 149).

¹⁷ Em sua teorização sobre o fundo público, Oliveira fez uso dos termos anticapital e antivalor de forma provocativa, para decretar a “‘implosão’ da lei do valor na economia capitalista contemporânea.” (1988a, p. 284). Por essa razão, a sua obra foi alvo de duras críticas, alegando o uso distorcido de categorias marxistas (COELHO, 1997; BEHRING, 2009; SOUZA FILHO, 2016; FREITAS, 2020). Por exemplo, Behring argumenta que “o fundo público não poderia ser considerado um antivalor, como pensa Oliveira, uma vez que o mesmo participa de forma direta e indireta do ciclo de produção e reprodução ampliada do valor.” (2009, p. 54). Apesar de concordar com os seus críticos, entendemos que elas não anulam a potência da análise desenvolvida pelo autor.

¹⁸ Nessa formulação, especificamente o capital na sua forma dinheiro.

¹⁹ Na fórmula universal do capital, $D - M - D'$, dinheiro se transforma em mercadoria que se transforma em mais dinheiro. A diferença entre D' e D dá-se o nome de mais-valia, apropriada sob forma de lucro, juros e renda. A transformação do dinheiro em capital é tema do quarto capítulo, da segunda seção, do livro primeiro de *O capital*, de Karl Marx (2017). Harvey apresenta uma explicação didática desse movimento no primeiro capítulo de *A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI* (2018).

²⁰ A taxa de lucro médio diz respeito ao lucro mínimo que um investimento deve ter para ser economicamente atrativo e é estabelecido com base no retorno oferecido pelo universo de oportunidades de investimento que se apresentam à disposição do capital em um dado momento.

²¹ Via de regra, o fundo público não busca se valorizar, mas quando tem esse compromisso, por vezes exigido das empresas de economia mista, ele circula tal qual o capital particular. É, por exemplo, o caso da Petrobras, empresa pública de economia mista que desde 2016 pratica uma política de paridade internacional de preços.

Essa relação *ad hoc* leva o fundo público a comportar-se como um anticapital num sentido muito importante: essa contradição entre um fundo público que não é valor e sua função de sustentação do capital destrói o caráter auto-reflexivo do valor, central na constituição do sistema capitalista enquanto sistema de valorização do valor. O valor, não somente enquanto categoria central, mas práxis do sistema, não pode, agora, reportar-se apenas a si mesmo: ele tem que necessariamente reportar-se a outros componentes; no caso, o fundo público, sem o que ele perde a capacidade de proceder à sua própria valorização.” (OLIVEIRA, 1998, p. 29)

Essa conceituação de fundo público dialoga com as obras de Topalov (1979) e Jaramillo (1982). O primeiro adotou o termo “capital público” e o definiu como “estruturalmente desvalorizado” (TOPALOV, 1979, p. 30, tradução nossa). O segundo fez uso dos termos “capital estatal” e “capital desvalorizado do Estado” e o definiu como “o capital que não exige como remuneração a taxa de lucro médio” (JARAMILLO; 1982, p. 162, tradução nossa). O aparente jogo de palavras – anticapital, antivalor, capital estatal, capital público e capital desvalorizado – parece indicar as múltiplas funções desempenhadas pelo fundo público, mas também o posicionamento político de cada autor.

De acordo com Oliveira, o fundo público não pode ser capital, pois não busca “valorizar-se per se” (1998, p. 53). E justifica o uso dos termos anticapital e antivalor por crer que os serviços públicos financiados por ele se apresentam como “antimercedorias sociais”: “sua finalidade não é a de gerar lucros, nem mediante sua ação dá-se a extração da mais-valia” (1998, p. 28). Entretanto, esses argumentos podem ser ponderados para melhor compreensão do fenômeno. Quanto à “sua finalidade não é a gerar lucros”, Topalov (1979, p. 31) adverte que os lugares que o fundo público costuma ocupar são aqueles onde a reprodução do capital se faz inviável. E que quando restrito a esses lugares, o fundo público acaba por alavancar a reprodução de outras frações do capital. Ou seja, apesar dele não buscar se valorizar, está comprometido com a valorização do capital de terceiros. Dessa forma, a relação não é necessariamente de oposição, como sugere o prefixo *anti* adotado por Oliveira, mas de cooperação ou mesmo de parasitismo, dessas frações sobre o fundo público. E quanto à “mediante sua ação dá-se a extração da mais-valia”, sem adentrar nos pormenores da teoria do valor desenvolvida por Marx, o fato do Estado não se apropriar de lucro, juros ou renda, não significa que ele não extrai mais-valia. Ao introduzir o pensamento do economista alemão, Grespan (2021) deixa claro que a extração de mais-valia é intrínseca ao contrato de trabalho intermediado pelo salário, independentemente da índole do empregador. Como a máquina estatal reproduz as relações de trabalho do modo de produção capitalista, como enfatiza

Jaramillo, há extração de mais-valia, mesmo que o Estado não se aproprie dela, eventualmente oferecendo-a sob a forma de bem ou de serviço descontado:

As empresas criadas pelo Estado para produzir esses valores de uso não podem fugir das leis do valor. De fato, sua inserção na estrutura econômica capitalista os obriga a atuar dentro desses parâmetros, contratando mão de obra de acordo com o mercado de trabalho, adquirindo insumos a preços mercantis. [...] *É por isso que falamos de "capitais estatais desvalorizados", em cuja denominação o termo "capital" alude a esse caráter das empresas públicas, para as quais, apesar de não operarem como polos privados de acumulação, e por isso se articulam no motor de seus objetivos produtivos diferente da acumulação direta, esta não lhe é completamente alheia e ajuda a orientar sua dinâmica.* (JARAMILLO, 1988, P. 134, tradução nossa, grifo nosso)

Neste trabalho, optamos pelo uso dos termos fundo público e capital estatal (JARAMILLO, 1988) diferenciando o último, a partir de agora, do “capital particular”. Com o objetivo de iluminar as estratégias pelas quais se dá o financiamento público, reservamos o termo capital estatal para as situações em que o fundo público circula desvalorizado, adentrando na produção de um bem ou de um serviço social. Quando assume a forma de subsídio, temos como premissa que o fundo público opera desvalorizado, mas não como capital – distinção aclarada a seguir, na explicação das estratégias que concorrem para o financiamento à reprodução social.

Dimensão material

Transitando para a sua dimensão material, Oliveira associará o fundo público ao excedente socialmente produzido apropriado pelo Estado, definição que encontra respaldo na literatura brasileira do serviço social, para a qual: “o fundo público se forma a partir de uma pulsão compulsória – na forma de impostos, contribuições e taxas – da mais valia produzida [...]” (BEHRING, 2010, p. 20)²². Dialogando com ela, encontra-se a definição de caráter contábil-orçamentária, segundo a qual o fundo público é: “toda reserva de receita para a aplicação determinada em lei” (MEIRELES, 1979, p. 133); o “conjunto de recursos utilizados como instrumento de distribuição de riquezas, cujas fontes de receita lhe são destinadas para uma finalidade determinada ou para serem distribuídas segundo critérios pré-estabelecidos” (CONTI, 2001, p. 76). Por fim, há também a noção de “gestão por fundo”, em oposição à “gestão por caixa única” (REIS, 2004, p. 143), o que sugere que, no singular, o termo fundo público

²² Ver figura *Trajetórias do valor em movimento*, em Harvey (2018, p. 20).

responde pelo conjunto de fundos de natureza estatal ou paraestatal através dos quais o investimento público é realizado.

Para os objetivos deste trabalho, entretanto, menos que uma perspectiva contábil-orçamentária, buscamos uma perspectiva contábil-patrimonial. A distinção esteve presente no debate que levou o Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e a Secretaria do Tesouro Nacional (STN) a modernizar o marco legal contábil brasileiro nas duas últimas décadas, o que resultou na publicação das *Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público*, NBC T (CFC, 2008) e NBC TSP (CFC, 2016), e do *Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público* (STN, 2021)²³. Foi analisando essa trajetória, que Bezerra Filho e Feijó (2012, p. 44) alegaram que: “a cultura contábil que vige no setor público é a de privilegiar os aspectos orçamentários, muitas vezes em detrimento do controle dos aspectos patrimoniais”; concluindo que: “o novo modelo de sistema de informação contábil resgata o objeto da Contabilidade como ciência, que é o Patrimônio.” Na mesma linha, argumentamos que o enfoque orçamentário dado ao fundo público tende a obscurecer a sua real dimensão material, estreitando o campo de estudos do financiamento público da economia.

Em uma reflexão declaradamente provisória e incompleta, buscando contribuir para a estruturação desse campo de estudos, propusemos associar os conceitos fundo público e “patrimônio público”. Com a diferença fundamental que fundo público é um conceito socialmente construído para explicar um fenômeno social, lançando um olhar teórico-metodológico específico para o patrimônio público.

Mas o conceito de patrimônio público também apresenta múltiplas definições. A mais difundida foi dada pela Lei nº 4.717, de 29 de junho de 1965, que regulamentou a ação popular, na qual se considerou patrimônio público “os bens e direitos de valor econômico, artístico, estético, histórico ou turístico”. A NBC T 16.1, que trata da conceituação, objeto e campo de aplicação, apresentou uma definição alternativa para patrimônio, que acabou sendo incorporada à legislação federal com a publicação do MCASP:

²³ O STN é órgão central do Sistema de Contabilidade Federal, responsável por editar normativos, manuais, instruções de procedimentos contábeis e plano de contas de âmbito nacional, objetivando a elaboração e publicação de demonstrações contábeis consolidadas. O MCASP é aplicado de forma obrigatória pela União, Estados e Municípios. A sua 1ª edição data de 2008 e a 9ª edição vigente data de 2021.

Patrimônio Público: o conjunto de direitos e bens, tangíveis ou intangíveis, onerados ou não, adquiridos, formados, produzidos, recebidos, mantidos ou utilizados pelas entidades do setor público, que seja portador ou represente um fluxo de benefícios, presente ou futuro, inerente à prestação de serviços públicos ou à exploração econômica por entidades do setor público e suas obrigações. (NBC T16.1 – CFC, 2008)

Além de mais detalhada, a principal diferença entre as definições é que a definição apresentada na NBC T 16.1 delimitou o patrimônio público aos “bens e direitos de valor econômico”²⁴. Essa focalização dialoga com os manuais de contabilidade básica, nos quais o patrimônio de uma pessoa ou empresa também se restringe aos bens e aos direitos que apresentam valor econômico (MARION, 2015). É também uma focalização que interessa a esta tese, na medida em que é o valor econômico que determinados bens e direitos carregam o que permite que eles sejam utilizados para financiar a economia capitalista. A ressalva a ser feita é que com a publicação da NBC TSP, que revogou a NBC T, a definição de patrimônio público foi suprimida da norma e, por extensão, da legislação federal. Mesmo assim, entendemos ainda ser apropriado associar a dimensão material do fundo público ao patrimônio público e esse, por sua vez, aos bens e direitos que apresentam valor econômico.

É também nos manuais de contabilidade básica onde as definições de bens e direitos são detalhadas. Segundo Marion (2015, p. 41 e p. 59), os bens dizem respeito às “coisas úteis, capazes de satisfazer às necessidades das pessoas e das empresas”. E os direitos, ou “direitos a receber”, dizem respeito aos valores a receber. Esses direitos derivam do “poder de exigir algo”, que, no caso específico do patrimônio público, baseiam-se, sobretudo, no exercício do poder soberano do Estado (GIACOMINI, 2010, p. 142). Bens e direitos expressam os “itens positivos” do patrimônio, chamado de “ativo”. Para a NBC TSP, o ativo é o “recurso controlado no presente pela entidade pública (...), surgido de transação ou outro evento passado (...), com potencial de serviços ou com a capacidade de gerar benefícios econômicos”. Fica assim claro que fazem parte dos ativos os recursos monetários (dinheiro em caixa), mas também os bens patrimoniais, como imóveis (terra pública), equipamentos, e até mesmo empresas públicas.

²⁴ Pazzaglini Filho oferece uma terceira sistematização possível, que merece ser considerada, mas que não encontra respaldo na legislação contábil: “enquanto o conceito de patrimônio público é mais abrangente, pois compreende o complexo de bens e direitos públicos de valor econômico, artístico, estético, histórico e turístico, o de Erário, como parte integrante do patrimônio público, limita-se aos *bens e direitos de valor econômico*, ou seja, aos recursos financeiros do Estado, ao ‘Tesouro Público’”. (2005, p. 78, grifo nosso)

Mas a definição parece deixar de fora os direitos em si, estabelecendo que o “ativo surge quando o poder for exercido e os direitos de receber recursos existirem”:

Podem existir diversas transações passadas ou outros eventos que resultem no ganho do controle do recurso pela entidade e, por conseguinte, o caracterize como ativo. As entidades podem obter ativos por intermédio da sua compra em transação com contraprestação, bem como pelo seu desenvolvimento.

Os ativos também podem surgir de transações sem contraprestação, inclusive por meio do exercício dos direitos soberanos. O poder de tributar ou emitir licenças, acessar, restringir ou negar acesso aos benefícios oriundos de recursos intangíveis como, por exemplo, o espectro eletromagnético (bandas de frequência de transmissões de telecomunicações), são exemplos dos poderes específicos do setor público e dos direitos que podem dar origem a ativos. (NBC TSP – CFC, 2016, grifo nosso)

De certa forma, ao sugerir que os direitos (e poderes) não são, mas dão origem a ativos, a NBC TSP faz alusão à chamada Lei Geral das Finanças Públicas, que segue uma abordagem contábil-orçamentária, classificando os bens e direitos pelos fluxos de receitas que eles geram²⁵. Do lado das receitas correntes, encontram-se a receita tributária, a receita de contribuições, a receita patrimonial, a receita agropecuária, a receita industrial, a receita de serviços, entre outras. E do lado das receitas de capital, encontram-se as operações de crédito, a alienação de bens, a amortização de empréstimos, as transferências de capital e as outras receitas de capital.

Em nossa opinião, tomar os direitos pelos recursos monetários que eles geram obscurece as estratégias de financiamento público da economia, discutidas ao longo do capítulo. Não há dúvidas que os recursos fiscais são a principal fonte de recursos para o financiamento público da economia, custeando de serviços estatais até subsídios financeiros a empresas e à população. Mas uma possibilidade cada vez mais comum é que o financiamento se dê por meio de isenções tributárias. O exemplo clássico é o da guerra fiscal entre entes subnacionais. Outras situações envolvem também permitir que um imóvel do Estado seja usufruído por um determinado grupo da população, sem aliená-lo, mas abrindo mão da receita patrimonial potencial. Ou disponibilizar uma linha de crédito a taxas de juros reduzidas, abrindo mão da receita de capital potencial. No limite, entendemos que a não cobrança do IPTU Progressivo, quando reconhecido o direito do Estado, é uma forma de financiamento da economia, especificamente de financiamento da acumulação rentista. Nesses exemplos, não seriam os próprios direitos (e poderes) os ativos?

²⁵ Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964.

Desta reflexão, o Quadro 1.1 apresenta uma sistematização provisória dos componentes do fundo público, que se relaciona com o conceito contábil de patrimônio público. Longe de encerrar o debate, essa sistematização nos lembra que o desenvolvimento do campo de estudos do financiamento público da economia depende de um diálogo aprofundado com as áreas da contabilidade, do direito e da administração pública, identificando os pontos de convergência e de divergência. No que tange a este trabalho, por hora é suficiente reafirmar que a terra pública compõe o fundo público, alicerçando o objeto da investigação nesse arcabouço teórico.

Quadro 1.1 – Componentes do fundo público

| ATIVOS | | | | | | | | | |
|--|----------------------|--|--|---|--------|--|------|--|--|
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>DIREITOS (a receber)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Direito (poder) de tributação <ul style="list-style-type: none"> – Impostos; – Taxas; – Tarifas; – Contribuição de melhoria etc. </td> </tr> <tr> <td>Direito sobre patrimônio <ul style="list-style-type: none"> – Dividendos; – Aluguel; – Royaltie, etc. </td> </tr> <tr> <td>Direito sobre capital <ul style="list-style-type: none"> – Juros sobre o capital próprio; – Juros sobre o capital de terceiros; – Outras operações de crédito etc. </td> </tr> <tr> <td>Outros</td> </tr> </tbody> </table> | DIREITOS (a receber) | Direito (poder) de tributação <ul style="list-style-type: none"> – Impostos; – Taxas; – Tarifas; – Contribuição de melhoria etc. | Direito sobre patrimônio <ul style="list-style-type: none"> – Dividendos; – Aluguel; – Royaltie, etc. | Direito sobre capital <ul style="list-style-type: none"> – Juros sobre o capital próprio; – Juros sobre o capital de terceiros; – Outras operações de crédito etc. | Outros | <table border="1"> <thead> <tr> <th>BENS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bens monetários (caixa e equivalentes de caixa) <ul style="list-style-type: none"> – Moeda nacional; – Reserva internacional (dólar, ouro etc.). </td> </tr> <tr> <td>Bens não-monetários <ul style="list-style-type: none"> – Imóveis (bens dominicais); – Empresas públicas; – Outorga onerosa do direito de construir (OODR)¹; – Patentes, marcas etc. </td> </tr> </tbody> </table> | BENS | Bens monetários (caixa e equivalentes de caixa) <ul style="list-style-type: none"> – Moeda nacional; – Reserva internacional (dólar, ouro etc.). | Bens não-monetários <ul style="list-style-type: none"> – Imóveis (bens dominicais); – Empresas públicas; – Outorga onerosa do direito de construir (OODR)¹; – Patentes, marcas etc. |
| DIREITOS (a receber) | | | | | | | | | |
| Direito (poder) de tributação <ul style="list-style-type: none"> – Impostos; – Taxas; – Tarifas; – Contribuição de melhoria etc. | | | | | | | | | |
| Direito sobre patrimônio <ul style="list-style-type: none"> – Dividendos; – Aluguel; – Royaltie, etc. | | | | | | | | | |
| Direito sobre capital <ul style="list-style-type: none"> – Juros sobre o capital próprio; – Juros sobre o capital de terceiros; – Outras operações de crédito etc. | | | | | | | | | |
| Outros | | | | | | | | | |
| BENS | | | | | | | | | |
| Bens monetários (caixa e equivalentes de caixa) <ul style="list-style-type: none"> – Moeda nacional; – Reserva internacional (dólar, ouro etc.). | | | | | | | | | |
| Bens não-monetários <ul style="list-style-type: none"> – Imóveis (bens dominicais); – Empresas públicas; – Outorga onerosa do direito de construir (OODR)¹; – Patentes, marcas etc. | | | | | | | | | |
| <p>1: O Supremo Tribunal Federal (2008) estabeleceu que a OODR, ou outorga onerosa do direito de criar solo, não configura tributo, mas solo artificialmente criado pelo homem, destacando que “onde não há obrigação, não pode haver tributo”. Assim, de modo provisório, sugerimos enquadrá-la na categoria de bens não-monetários.</p> | | | | | | | | | |

Fonte: Elaboração própria.

1.2 FUNDO PÚBLICO E REPRODUÇÃO SOCIAL

No início no século XX, o sistema capitalista passou por um movimento de inflexão, de alteração estrutural das competências do Estado, como partícipe do desenvolvimento econômico e social. Não se tratou da perda da sua suposta capacidade autorregulatória, como vieram a sugerir vozes conservadoras. Como demonstrou Polanyi ([1944] 2001, p. 146, tradução nossa), “não houve nada de natural no *laissez-faire*” e “o caminho para o livre-mercado foi aberto, e mantido aberto, por um crescente e contínuo intervencionismo [estatal]” – tanto na sustentação da ordem²⁶, como na transferência da riqueza pública à classe capitalista²⁷. Não obstante, o que se observou foi um fenômeno de outra monta, de escalonamento do financiamento público de setores estratégicos da economia e da reprodução social. O período marca o fim do “capitalismo clássico (...), dando lugar a uma intervenção estatal progressiva, marcada pela orientação consciente e sistemática dos meios de controle e métodos de planejamento parcial, *bem como uma busca teórica para tais encaminhamentos.*” (SACHS, 1969, p. 70, grifo nosso).

Até aquele momento, as recorrentes crises econômicas, culminando na Grande Depressão²⁸, e a progressiva deterioração das condições de vida da população urbana, fruto do regime de superexploração, colocavam em risco a estabilidade social nos países do centro do capitalismo. Conjuntura que evidenciava as limitações do pensamento liberal hegemônico, pautado na teoria da “mão invisível”²⁹, e, segundo o ideário comunista que se popularizava, expressava as contradições insuperáveis do sistema capitalista.

²⁶ Sachs destaca que “mesmo aquelas funções aparentemente ‘não-econômicas’, tais como a manutenção da lei e da ordem, surgem da necessidade de impor sobre outras classes da sociedade uma ordem que sirva aos interesses da classe dominante.” (1969, p. 66). Para Belluzzo: “o sistema jurídico liberal – particularmente as codificações do direito civil e comercial – foi concebido para permitir a fluidez da circulação de mercadorias e dinheiro e, ao mesmo tempo, conter os impulsos individuais dos que pretendam arranhar as ilusões de equivalência e igualdade.” (2013, p. 62).

²⁷ Referimo-nos aqui, especificamente, aos processos de “acumulação primitiva” e “acumulação por espoliação”, que respondem pelos processos de “transferência de ativos do domínio público e popular aos domínios privados e de privilégio de classe” (HARVEY, 2005a, p. 173). O conceito de acumulação primitiva, proposto por Smith e aprofundado na obra de MARX, é apresentado em detalhes por Perelman em *The invention of capitalism* (2000).

²⁸ A Grande Depressão, ou Crise de 1929, foi a maior e mais longa crise econômica do sistema capitalista. Tratou-se de uma crise de superprodução, devido ao desenvolvimento da indústria americana, que se aprofundou devido a uma crise de subconsumo, com a retomada da produção industrial europeia após o fim da Primeira Guerra Mundial e a restrição do mercado exportador americano.

²⁹ A teoria da “mão invisível” sustenta que a eficiência alocativa do mercado estaria baseada em três premissas principais: a existência de competição perfeita; ausência de falhas de mercado; e a existência de informação

Nesse contexto, ecoaram as vozes que defendiam uma maior participação do Estado no domínio econômico, dentre as quais, destacou-se a de Keynes (1883-1946). Crítico à visão liberal, segundo a qual a economia em crise retornaria sozinha a um ponto de equilíbrio, o economista inglês sustentou que os períodos de depressão poderiam se prolongar indefinidamente, levando ao desemprego crônico e à miséria da população. Em tom de protesto, declarou: “em longo prazo todos nós estaremos mortos.” ([1923] 2012, p. 65). Como alternativa, Keynes defendeu que o Estado se antecipasse aos momentos de depressão e interviesse em escala macroeconômica, articulando as políticas monetária, tributária e fiscal³⁰. De caráter permanente, e não apenas “anticíclico”, como vieram a aconselhar as versões mais vulgares do pensamento do autor³¹, a ação estatal teria como objetivo garantir a estabilidade da demanda agregada em longo prazo – baseada no entendimento de que o nível de consumo determina as decisões de investimento futuro, das quais dependem a manutenção do emprego e da renda.

Do lado da reprodução do capital, difundiram-se as empresas estatais e de capital misto, que, no Brasil, ganharam caráter anti-imperialista e pró-industrialização, através do projeto desenvolvimentista³². Esse projeto econômico-político partiu de uma leitura crítica da condição brasileira de subdesenvolvimento, entendida como “um subproduto da dinâmica da expansão capitalista” (FURTADO, 2009, p. 14). Na prática, “a deterioração dos termos de troca dos bens primários evidenciava os limites da divisão do trabalho baseado na [teoria das] vantagens comparativas, em que os frutos do progresso técnico apenas se difundiam ‘lenta e irregularmente’ para os países periféricos.” (MEDEIROS, 2020, p. 1)³³. Impulsionada pela crise

perfeita, isto é, racionalidade ilimitada. Segundo os defensores do Estado Mínimo, a intervenção do Estado se justificaria apenas quando tais premissas não fossem satisfeitas (BARR, 1993, p. 81).

³⁰ Em momentos de pressão inflacionária, recomendou-se ao Estado estimular a poupança, por meio do aumento das taxas de juros e de tributos, e redução do financiamento público; e em momentos de estagnação, recomendou-se ao Estado estimular o investimento, por meio da redução das taxas de juros, tributos e ampliando o financiamento público – a exemplo dos programas de investimento público e de recuperação econômica, New Deal (1933-1937) e Plano Marshall (1947).

³¹ Em *O tempo de Keynes nos tempos do capitalismo* (2021), o economista Luiz Gonzaga Belluzzo fez críticas ácidas ao que chama de versões mais vulgares e popularescas das propostas de Keynes. Em particular, opôs-se à ideia de ação anticíclica, como uma iniciativa pontual, destituída de uma compreensão ampliada da dinâmica capitalista.

³² Belluzzo (2004) deixa claro que isso não impediu que a industrialização brasileira fosse acompanhada de uma profunda internacionalização da estrutura produtiva. Assim, não se trata do fechamento da economia, mas a partir do desenvolvimento da indústria nacional, promover a reinserção do país na economia global.

³³ Ao se debruçar sobre as particularidades do desenvolvimento econômico na periferia do capitalismo, os técnicos da Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL) e do Instituto Superior de Estudos Brasileiros (ISEB), atribuíram a condição de subdesenvolvimento a uma combinação de colonização mercantilista e pressão

de 1929, que promoveu o deslocamento do centro dinâmico da economia brasileira para o mercado interno (FURTADO, 2005, p. 158), a política industrial brasileira ganhará potência durante os governos de Dutra (1946-1951), Vargas (1951-1954) e Kubistchek (1956-1961), sendo caracterizada pela criação das indústrias estatais de base e de bens de produção, que exigiam maior investimento inicial e apresentavam retorno de capital lento – de baixo interesse para o capital nacional ou estrangeiro³⁴. Ressaltando os laços do projeto desenvolvimentista com o keynesianismo, Belluzzo (2004) afirmou que ambos “nasceram no mesmo berço (...), uma reação contra as misérias e as desgraças produzidas pelo capitalismo dos anos 20”.

Do lado da reprodução social, entretanto, menos que um sistema de pesos e contrapesos, como sugere a estratégia da demanda agregada, o escalonamento do financiamento público buscou garantir o acesso a bens e a serviços sociais, para a homogeneização dos padrões de consumo e para a redução das desigualdades sociais. Expondo o vínculo com o pensamento de Keynes, Offe afirma que:

À luz da doutrina keynesiana de política econômica, o bem-estar social passou a ser visto não tanto como um fardo imposto à economia, mas como um estabilizador econômico e político embutido que poderia ajudar a regenerar as forças do crescimento econômico e evitar que a economia mergulhe em recessões profundas. (OFFE, 1984, p. 148, tradução nossa)

Por esse ângulo, os gastos sociais se apresentavam como resposta ao problema da reprodução social no capitalismo, expressão da contradição entre o estatuto de mercadoria da força de trabalho e as demandas objetivas de reprodução dos trabalhadores³⁵. Isso ocorreu porque na transição para o modo de produção capitalista, “grande parte dos custos de reprodução da

exercida pelos países do centro para que os países da periferia permanecessem como exportadores de matérias-primas e alimentos. (BIELCHOWSKY, 1988; 2000). As evidências colocavam em xeque o princípio ricardiano da *vantagem comparativa*, segundo o qual as vantagens na produção de diferentes bens se compensariam, garantindo um equilíbrio comercial natural entre os países do centro e da periferia do capitalismo. E, segundo esses, a superação dessa condição de subordinação passava pelo financiamento público de uma indústria nacional, a ser originada na confluência de interesses entre a burguesia industrial nascente, a classe trabalhadora e a burocracia pública (BRESSER-PEREIRA, 2010).

³⁴ Foi ao observar esse movimento, que o economista polonês Ignacy Sachs (1969, p. 77) afirmou que a ampliação das frentes de acumulação, substituindo os capitalistas inexistentes, será traço característico do “Capitalismo de Estado” nos países dito subdesenvolvidos. São marcos da onda desenvolvimentista brasileira a criação das empresas estatais Companhia Siderúrgica Nacional (1941), Companhia Vale do Rio Doce (1943), Companhia Hidrelétrica do São Francisco (1945), Fábrica Nacional de Motores (1946) Petrobras (1953), Eletrobrás (1961).

³⁵ A formulação original é de Topalov, para quem o problema da habitação é expressão da “contradição entre o estatuto de mercadoria da força de trabalho e as demandas objetivas de reprodução dos trabalhadores.” (1979, p. 40, tradução nossa). Entendemos que essa contradição não é exclusiva da habitação, mas está na origem de todos os problemas de acesso aos bens e aos serviços sociais no sistema capitalista.

força de trabalho foi externalizado da estrutura interna de produção da empresa” (POCHMANN, 2004, p. 10). Em outras palavras, a “mercantificação” da força de trabalho foi acompanhada pela “mercantificação” dos meios de reprodução social, configurando uma segunda esfera de acumulação para o capital particular³⁶.

Trata-se de uma contradição estrutural, pois no sistema capitalista a remuneração da força de trabalho não é estabelecida com base nos custos de reprodução, mas, como mercadoria abundante, recebe aquilo que o mercado se vê forçado a pagar. Dessa forma, o rebaixamento do salário³⁷ será acompanhado pelo rebaixamento das condições de reprodução, que se manifesta como precariedade na saúde, educação e também na habitação (MARICATO, 1987)³⁸. Como concluiu Engels ([1873] 2015, p. 90), em *A questão da moradia*, “restam apenas dois recursos: a ajuda mútua dos trabalhadores e o auxílio do Estado.”

Em um primeiro momento, a estratégia de financiamento à reprodução social adotado pelos países do centro do capitalismo esteve pautada na oferta de bens e de serviços sociais estatais, compondo o chamado Estado de bem-estar ou Estado Providência³⁹. O Estado de bem-estar foi um sistema de proteção social apoiado sobre três pilares: pleno emprego, universalização do acesso aos serviços sociais e o estabelecimento de um padrão de vida básico mínimo (MISHRA, 1990, p. 97). Para Belluzzo, o êxito desse sistema durante os “trinta anos gloriosos”⁴⁰, mostrou ser possível “um equilíbrio relativamente estável e dinâmico entre essas duas tendências contraditórias das sociedades modernas: de um lado, as exigências da acumulação de riqueza abstrata; de outro, os desejos dos homens comuns, que aspiram simplesmente a uma vida digna sem sobressaltos.” (2021, p. 110).

³⁶ Nas obras de Marx e de Polanyi o conceito de mercantilização é relacionado ao surgimento das chamadas mercadorias fictícias, trabalho, crédito e terra, assim compreendidas por não serem produto do trabalho humano (POLANYI, 2000, p. 72). No âmbito deste trabalho, onde o que está em jogo é a reprodução social, o termo se refere ao processo pelo qual bens e serviços necessários à reprodução social são incorporados à esfera mercantil.

³⁷ Para os estratos médio e alto da população, o acesso aos meios de reprodução não se dá exclusivamente por salário, já que a propriedade de bens e capital lhes garante outras fontes de renda.

³⁸ No caso específico da habitação, a sua externalização da estrutura interna de produção foi impulsionada pelos processos de industrialização e de urbanização, quando o trabalhador deixou de habitar o perímetro da produção. É ilustrativo o fato de que onde o impulso industrial se antecipou ao processo de urbanização e ao mercado dos bens e dos serviços sociais, a moradia permaneceu como parte dos custos fixos da produção, caso das vilas operárias paulistanas. Sobre o assunto, ver Bonduki (1998) e Aravecchia-Botas (2016).

³⁹ Em referência aos conceitos anglo-saxônicos, *Welfare State*, e francês, *État Providence*.

⁴⁰ A expressão cunhada pelo economista francês Jean Fourastié descreve o período de prosperidade vivido pelos países europeus, entre o fim da Segunda Guerra Mundial e a crise do petróleo, de 1945 a 1973.

Foi compartilhando desse entendimento que Offe concluiu que “as instituições de 'bem-estar' são uma pré-condição da mercantilização da força de trabalho” (1984, p. 263, tradução nossa) e que a literatura especializada convencionou categorizar os bens e os serviços sociais como “salário indireto”, uma espécie de complementação do “salário direto”⁴¹. Do ponto de vista funcionalista, contestado adiante, o salário indireto serviria ao sistema capitalista de três formas principais: reduzindo o custo de reprodução da força de trabalho e, conseqüentemente, reduzindo a necessidade do salário direto; liberando o salário direto para o consumo conspícuo, aumentando o mercado de bens “supérfluos”; e, indiretamente, contribuindo para o aumento da produtividade da força de trabalho, qualificando-o e melhorando as condições de vida do trabalhador (OLIVEIRA, 1998; TOPALOV, 1979).

Na mesma linha, o economista alemão Heimann, a partir do qual identificamos a origem do termo salário indireto, sustentou que “o conflito entre capitalismo e socialismo foi superado e resolvido pela democracia – uma verdadeira síntese no modo de pensamento hegeliano.” (1957, p. 98, tradução nossa); e o economista dinamarquês Esping-Andersen afirmou que o projeto social-democrata “é o pai de uma das principais hipóteses do debate do Estado de bem-estar contemporâneo: a mobilização da classe parlamentar é um meio para a realização dos ideais socialistas de igualdade, justiça, liberdade e solidariedade.” (1990, p. 12). Oliveira irá além, sugerindo uma espécie de “‘implosão’ da lei do valor na economia capitalista contemporânea.” (1988a, p. 284). De modo provocativo⁴², fará uso da expressão “modo de produção social-democrata” (1998, p. 59), capaz de mostrar a “virtualidade da desnecessidade da exploração” (1998, p. 60), “uma porta para o socialismo” (1998, p. 48).

Tais interpretações expõem o ponto de cisão entre o pensamento social-democrata e o marxismo ortodoxo. Para Marx, em crítica ao que chamou de socialismo utópico ou burguês, o foco na redistribuição perdia a dimensão da produção: “o socialismo vulgar (e a partir dele, por sua vez, uma parte da democracia) herdou da economia burguesa o procedimento de considerar e tratar a distribuição como algo independente do modo de produção e, por

⁴¹ O uso do termo salário indireto – *social salary e community salary*, em inglês – é recorrente na literatura que trata dos bens e dos serviços sociais estatais, e central na obra de Oliveira. Neste trabalho, traçamos a origem do termo a partir da obra de Heimann (1929), referenciado por Esping-Ardensen (1992).

⁴² Sobre a expressão, Oliveira faz a seguinte observação: “modo de produção social-democrata é, evidentemente, forte. E tem aqui, como denominação, um sentido provisório. Que quer marcar uma forte ruptura, a gênese de uma nova contradição e de novos limites, assim como marcou uma enorme abertura ainda não esgotada.” (OLIVEIRA, 1998, P. 59).

consequente, de expor o socialismo como uma doutrina que gira principalmente em torno da distribuição” (2012, p. 33). Para ele, apenas a redistribuição do excedente pelo Estado, pelos gastos sociais, não seria capaz de subverter a lógica da extração da mais-valia ou promover a socialização dos meios de produção. E, em sendo assim, ela não romperia com as relações de exploração da força de trabalho. Ao dissertar sobre o bem-estar em Marx, Mishra conclui que:

O bem-estar social, na visão de Marx, não pode ser estabelecido como uma norma social central até que o controle comunitário sobre as condições de trabalho e vida tenha sido estabelecido; até que, isto é, o mercado, a propriedade privada e a produção com fins lucrativos sejam abolidas e substituídas por um sistema cooperativo de produção e distribuição. (1975, p. 289)

Recuperando os argumentos apresentados por Luxemburgo, no clássico ensaio de *Reforma ou revolução?*, as melhorias sociais teriam, no melhor dos casos, “função pedagógica”, como exercício de mobilização do operariado, mas não passariam de expressão do pensar reformista e oportunista: “no fundo, não tendem elas à realização da ordem socialista, mas unicamente à reforma da ordem capitalista, não à supressão do assalariado, mas em suma, à supressão dos abusos do capitalismo e não do próprio capitalismo.” ([1900] 2019, p. 102)⁴³.

Antes, Engels já havia alertado para a tese de que “é da essência do socialismo burguês o desejo de eliminar todos os males da atual sociedade, mantendo simultaneamente seus fundamentos” (2015, p. 70), decretando que:

Enquanto existir o modo de produção capitalista, será loucura querer resolver isoladamente a questão da moradia ou qualquer outra questão social que afete o destino dos trabalhadores. A solução está antes na abolição do modo de produção capitalista, na apropriação de todos os meios de vida e trabalho pela própria classe trabalhadora. (2015, p. 108)

Partilhando dessa mesma visão, o sociólogo Przeworski teorizou sobre os limites da social-democracia:

⁴³ Essa é a tese de *Reforma ou revolução?* (2019), obra na qual Luxemburgo contesta as ideias de Eduard Bernstein, segundo as quais a necessidade da revolução social, como preconizada por Marx, seria desnecessária face às reformas sociais do capitalismo: multiplicação de cooperativas, aumento do poder sindical e ampliação da democracia parlamentar. Segundo a autora: “Eis porque quem quer que se pronuncie a favor do método das reformas legais, em vez de e em oposição à conquista do poder político e à revolução social, não escolhe um caminho mais tranquilo, mais calmo e mais lento, levando para a mesma finalidade, e sim uma finalidade diferente, isto é, modificações superficiais da antiga sociedade, em vez da instauração de uma nova sociedade.”

Os social-democratas não conduzirão as sociedades europeias ao socialismo. Mesmo que os trabalhadores prefiram viver sob o socialismo, o processo de transição deve levar a uma crise antes que o socialismo possa ser organizado. Para alcançar picos mais altos é preciso atravessar um vale, e essa descida não será completada em condições democráticas. (1985, p. 43, tradução nossa)

Os discípulos de Marx e boa parte dos revisionistas, criticou Esping-Andersen, foram incapazes de ver o “Estado como mais do que uma superestrutura anexada ao motor da produção capitalista” (1990, p. 222, tradução nossa). E Oliveira fez duras críticas aos estudos que analisavam a social-democracia a partir da ideia de Estado como “comitê executivo da burguesia”⁴⁴ e da teoria do Capitalismo Monopolista de Estado (CME). Segundo o autor, “estes cometeram erro similar aos liberais, ‘mas com sinal trocado’, ao ignorarem a diferença entre Estado e Sociedade, sugerindo uma ‘unicidade monolítica’ entre o Estado e os capitais monopolistas.” (1998, p. 52). Julgamento similar foi feito por Topalov, para quem as explicações funcionalistas a respeito do Estado de bem-estar, pautadas na noção do “Estado-instrumento do capital”, apresentavam limitações teóricas importantes, pois tanto a ação quanto a inação do Estado eram, de antemão, funcionais à acumulação: “a falta de escolas e moradias permite ao Estado economizar dinheiro às custas dos trabalhadores; o fornecimento deste equipamento coletivo permite a integração da classe trabalhadora no sistema etc.” (1979, p. 82). A questão, sintetiza Oliveira, era outra: “a dialética do processo resulta em que ele é urdido para assegurar os interesses privados, mas só o pode fazer, somente se torna eficaz, se eles se transformam em interesses gerais, públicos.” (1998, p. 50-51), e conclui:

O fundo público só existe e somente se sustenta como consequência da publicização das classes sociais, do deslocamento da luta de classes da esfera das relações privadas para a das relações públicas: ele é uma espécie de suma de todas essas transformações, as quais têm que ser renovadas quotidianamente, sob pena de ele perder sua eficácia. Evidentemente, a publicização, ou o processo desse deslocamento, não é aleatória, conjuntural, e construiu suas instituições, as quais são, na maior parte dos casos, as instituições do Estado de bem-estar.” (OLIVEIRA, 1998, p. 53-54)

⁴⁴ A ideia de que “o Estado é o comitê para o manejo dos negócios comuns a toda a burguesia” foi lançada por Marx, na obra Manifesto do Partido Comunista (1848).

1.2.1 Estratégias para o financiamento à reprodução social

Apesar do escalonamento do financiamento à reprodução social ser traço do Estado de bem-estar, vincular um ao outro é um equívoco que se fez evidente nas análises que anteviram, no colapso do Estado de bem-estar, o fim do financiamento à reprodução social.

Ao refletir sobre a temática, Oliveira declarou: “a presença dos fundos públicos, pelo lado [...] da reprodução da força de trabalho e dos gastos sociais públicos gerais, é estrutural ao capitalismo contemporâneo, e, até prova em contrário, insubstituível.” (1998, p. 21). Não obstante, talvez por ter como paradigma o Estado de bem-estar francês⁴⁵, caracterizado pela profusão de bens e de serviços sociais estatais, o autor sistematizou o financiamento público da economia colocando em posições opostas o financiamento à reprodução social e o financiamento à acumulação – como quem compara antimercadoria e mercadoria, valor de uso e valor de troca, o trabalho e o capital, o valor e o antivalor. Para ser justo, essa dicotomia é recorrente na literatura das ciências sociais. Harvey, ao dissertar sobre o controle e a administração do ambiente construído, declarou: “é quase certo que ele se torne um campo importante na disputa entre o capital e o trabalho, em torno do que é bom para a acumulação e do que é bom para as pessoas.” (1982, p. 19, grifo nosso). Pinson e Jornel (2017, p. 1, tradução nossa), por sua vez, definem a cidade neoliberal como “uma cidade onde os objetivos das políticas urbanas passaram do apoio à reprodução do fator trabalho para o apoio à acumulação de capital”.

Com clareza, Oliveira atribuiu a crise do Estado de bem-estar nos anos 1970 à “crescente incompatibilidade entre o padrão de financiamento público e a internacionalização produtiva e financeira” (1998, p. 13). Argumentou que o processo de internacionalização, “desterritorializando investimento e renda” (1998, p. 26), provocou a deterioração das receitas fiscais e parafiscais, para concluir, com base na sistematização acima, que cada vez mais o fundo público se voltaria ao financiamento à acumulação e menos ao financiamento à reprodução social:

⁴⁵ Lembramos que as reflexões feitas por Oliveira sobre o fundo público foram inicialmente apresentadas no ensaio *O surgimento do Antivalor: capital, força de trabalho e fundo público* (1988), resultado da pesquisa de pós-doutoramento na École des Hautes Études en Sciences Sociales, em Paris, entre 1982 e 1984.

[...] o que é tentado é a manutenção do fundo público como pressuposto apenas para o capital: não se trata, como o discurso da direita pretende difundir, de reduzir o Estado em todas as arenas, mas apenas naquelas onde a institucionalização da alteridade se opõe a uma progressão do tipo "mal infinito" do capital. É típico da reação thatcherista e reaganiana *o ataque aos gastos sociais públicos que intervêm na nova determinação das relações sociais de produção*, enquanto o fundo público aprofunda seu lugar como pressuposto do capital: veja-se a irredutibilidade da dívida pública nos grandes países capitalistas, financiando as frentes de ponta da terceira revolução industrial. (OLIVEIRA, 1998, p. 44, grifo nosso)

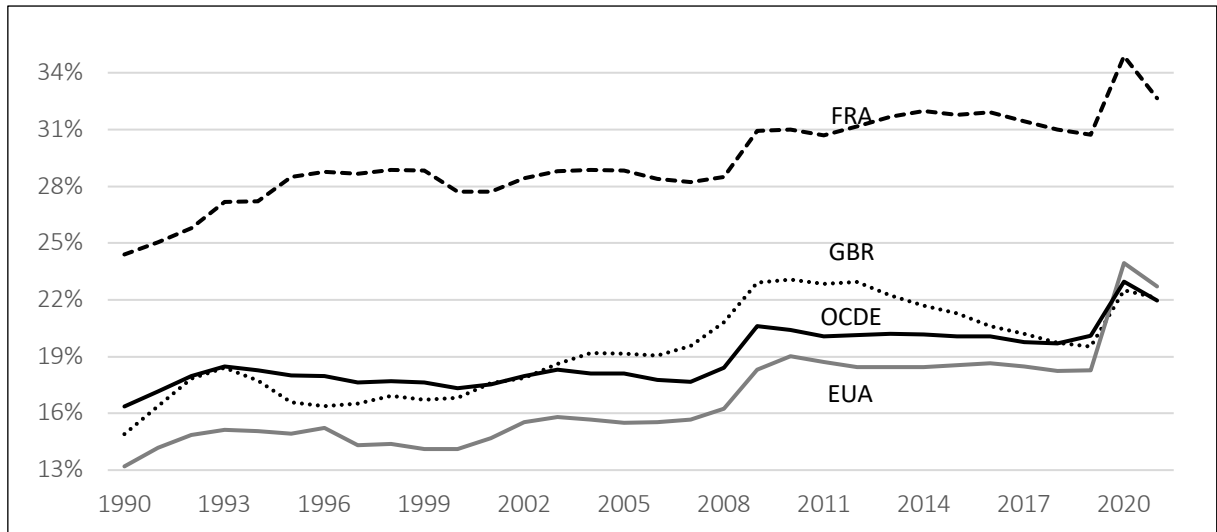
O posicionamento do autor ficou ainda mais evidente em nota de rodapé recuperada por Mendes (2015, p. 167), pesquisador de sua obra:

A saúde ou os cuidados médicos, a educação, as políticas de bem-estar, de seguro desemprego, de lazer, os transportes públicos, e uma vasta gama de gastos sociais do Estado ou coordenados pelo Estado, são exemplos das antimercedorias sociais; *na ponta perversa*, os subsídios ao capital sob todas as formas, os gastos armamentistas, a sustentação da pesquisa e do desenvolvimento tecnológico, o uso da dívida interna como sustentação da rentabilidade das empresas, são exemplos do financiamento da acumulação de capital (OLIVEIRA, 1988a, p. 294, grifo nosso).

Passadas algumas décadas, essa sistematização se mostrou equivocada. A despeito do que prega a ideologia neoliberal, o que se viu foi o aumento dos gastos sociais em todo mundo (Gráfico 1.1). Segundo a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), entre 1980-2021, os gastos sociais⁴⁶ cresceram em relação ao PIB de 12,9 para 22,7% nos EUA e de 14,5 para 21,9% no conjunto de países da OCDE (2023c). Mesmo no Reino Unido (GBR), paradigma do projeto neoliberal na Europa, ainda que tenha encolhido na década de 1980, o saldo também é positivo, passando de 15,6 para 22,1%. A representatividade dos países periféricos nas bases da OCDE é limitada e apesar de não disponibilizar esse dado sobre o Brasil é interessante observar que mesmo no Chile, paradigma desse projeto na América Latina (CASTIGLIONI, 2001; SOLIMANO, 2012), esses gastos se mantiverem relativamente estáveis nas últimas décadas, partindo de 11,8% em 1987, para 11,4% em 2019, mas saltaram para 19,6% em 2021, seguindo os demais países, em resposta aos impactos econômicos da crise da Covid-19. Já na Coreia do Sul, tido como um dos poucos países que superou a condição de subdesenvolvimento, o salto foi impressionante, de 2,6% em 1990, para 14,9% em 2021.

⁴⁶ Segundo definição da OCDE (2023c), os gastos sociais “compreendem prestações pecuniárias, fornecimento direto de bens e de serviços em espécie e isenções fiscais com fins sociais. Para serem considerados "sociais", os programas devem envolver a redistribuição de recursos entre as famílias ou a participação compulsória. Os benefícios sociais são classificados como públicos quando o governo geral (ou seja, governos central, estadual e local, incluindo fundos de seguridade social) controla os fluxos financeiros relevantes.”

Gráfico 1.1 – Evolução dos gastos sociais públicos em proporção ao PIB, 1990-2021



Fonte: Elaboração própria, a partir dos dados da OCDE, *social spending indicator* (2023).

A realidade não deixa dúvidas de que não estamos diante da regeneração do Estado de bem-estar. O que o crescimento dos gastos sociais nas últimas décadas prova é que o projeto neoliberal compreende um sistema de proteção social, com todo o cuidado que esta afirmação merece. O que, na realidade, nada mais que confirma a máxima de Oliveira, ainda que torcida, de que o financiamento à reprodução social é estrutural no capitalismo contemporâneo.

Topalov sugere uma sistematização distinta, que parece dar conta do fenômeno. Em sua teorização, financiamento à acumulação e o financiamento à reprodução social não são “pontas opostas”, mas compromissos que se sobrepõem; não apenas no plano mais abstrato, como sugere o conceito de salário indireto, mas também na relação direta entre o fundo público e as frações do capital particular dedicadas à provisão dos bens e dos serviços sociais. O dilema, reconhecido pelo autor no debate sobre o transporte urbano europeu no século XIX, não era “se”, mas “como” se daria o financiamento à reprodução social. Se pelo “financiamento público do serviço público” ou pelo “financiamento público direto dos lucros privado”:

A partir da segunda metade do século XIX, especialmente a partir de 1880, na Inglaterra, França e Alemanha, iniciou-se uma intensa luta política pelas redes urbanas e pelo transporte. O que está em jogo é a escolha entre a concessão ao setor privado mais o subsídio, ou o serviço público.

Naquela época, que geralmente é caracterizada pelo "laissez-faire", todas as partes concordam com a intervenção do Estado. Mas que intervenção? Ou é o financiamento público direto dos lucros privados - é a tese dos conservadores e da maioria dos liberais - ou é uma questão de o Estado recomprar os ativos e estabelecer o financiamento público do serviço público.

Nesse caso, haverá a liberação de capitais que poderiam, portanto, ser investidos em outro lugar - esta é a tese dos partidários do “socialismo municipal”, do radicalismo na França, da corrente reformista da social-democracia na Europa, do socialismo fabiano na Inglaterra. (TOPALOV, 1979, p. 30, grifo nosso).

Para este trabalho, trata-se de uma chave de leitura esclarecedora, pois aborda a relação entre o fundo público e as dinâmicas de acumulação que atravessam as políticas sociais. Além disso, é interessante notar que, em sua obra, Topalov não invalida, de antemão, nenhuma das estratégias de financiamento, deixando claro que elas convivem. Ele enfatiza que o desenlace entre subvenção ou estatização foi diferente ao longo da história em cada país (tempo e espaço), com uma maior tendência à municipalização após a crise de 1929. Já na década de 1980, acompanhando o avanço da onda neoliberal, a tendência se voltou para a subvenção.

A mudança de um padrão de financiamento para outro também foi investigada por Gilbert e Gilbert em *The enabling state: modern welfare capitalism in America* (1989) e revisitada por Gilbert em *Transformation of the welfare state: the silent surrender of public responsibility* (2002). Em ambas as obras, os autores buscaram construir uma trama conceitual analítica que permitisse examinar e compreender os novos arranjos de provisão de bens e de serviços sociais pelo mercado – sobretudo nos EUA. O léxico incluiu termos como “*direct provision*” e “*indirect provision*”, “*market-oriented social policies*” e “*market-oriented approach to social protection*”, indicando os bens e os serviços sociais provisionados pelo mercado; e, é claro, “*enabling*”, que se tornou a palavra-chave do sistema neoliberal de proteção social:

Desde meados da década de 1960, houve uma tendência de afastamento dos gastos diretos com benefícios fornecidos por órgãos públicos em direção ao uso de medidas mais diversas para financiar e fornecer provisões de bem-estar. Do lado das finanças, medidas indiretas como deduções fiscais e empréstimos do governo, introduziram novas dimensões no método padrão de transferência social por meio de impostos e gastos.

Do lado da prestação, a iniciativa privada entrou no domínio dos serviços sociais, competindo com frequência cada vez maior no que antes era o principal domínio dos provedores públicos e voluntários. Essas mudanças representam algo diferente de um declínio ou amadurecimento do Estado de bem-estar – ele foi transformado em um estado facilitador. (GILBERT; GILBERT, 1989, p. xii, tradução nossa, grifo nosso)

Inspirados pelas sistematizações de Topalov, financiamento público do serviço público e financiamento público direto dos lucros privados, e de Gilbert e Gilbert, *direct provision* e *indirect provision*, entendemos que concorrem para o financiamento à reprodução social duas estratégias principais: o “financiamento direto” e o “financiamento indireto”.

Para fins estritamente expositivos, é possível dizer que o financiamento direto está para o Estado de bem-estar, assim como o financiamento indireto está para o sistema neoliberal de proteção social. Na prática, porém, as duas estratégias são anteriores e foram contempladas tanto pela social-democracia como pelo neoliberalismo, e o que melhor caracteriza cada um desses projetos políticos é a tendência a uma ou a outra estratégia de financiamento à reprodução social (Quadro 1.2). A seguir, caracterizamos cada uma dessas estratégias e, na seção seguinte, detalhamos como elas foram instrumentalizadas no financiamento à habitação.

Quadro 1.2 – Estratégias para o financiamento à reprodução social

| | Financiamento direto | Financiamento indireto |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Estado | Ação direta | Ação indireta |
| Orientação | Estatização | Facilitação (<i>enabling</i>) |
| Circulação do fundo público | Capital estatal | Subsídio |
| Espaços de acumulação | Restrição | Ampliação |
| Sistema de proteção social | Estado de Bem-estar | Neoliberal |
| Projeto político | Social-democracia | Neoliberalismo |

Fonte: Elaboração própria.

Financiamento direto

Por “direto” entendemos a ação direta do Estado na provisão de um bem ou serviço social. Nesse caso, ao assumir um lugar típico do capital particular, o fundo público opera como capital estatal desvalorizado, restringindo os espaços de acumulação ao capital particular na provisão daquele bem ou serviço social.

O resultado é um bem ou serviço social provisionado a custo reduzido, na exata proporção do lucro, juros ou renda não apropriados pelo capital estatal investido. É preciso que fique claro, no entanto, que essa redução não costuma ser suficiente para que o bem ou o serviço social estatal seja gratuito ou suficientemente econômico. E o que costuma fazer dos bens e dos serviços sociais estatais mais acessíveis são os recursos adicionais aportados pelo Estado, que custeiam a sua provisão. Uma espécie de subsídio, implícito na prestação do serviço público. Um caso, ao qual recorreremos ao longo deste trabalho, é o das Companhias de Habitação (COHABs), sociedades anônimas de capital fechado, que têm como sócio majoritário

municípios e estados. Atuando como promotores imobiliários, a promoção por elas empreendida é, por definição, livre da apropriação de lucro, juros ou renda. Mas essa economia não foi suficiente para que essas companhias atendessem ao público de menor renda, e, desde o início, a sua atuação foi pensada em associação a programas de subsídio ao crédito. Essa explicação é importante, pois será o ponto explorado pelos defensores do sistema de proteção social neoliberal. Esses irão sustentar que as economias propiciadas pela não apropriação de lucro, juros ou renda na ação direta do Estado seriam anuladas pela maior eficiência do privado, o que justificaria que os recursos gastos para subsidiar os bens e os serviços sociais estatais fossem redirecionados para o mercado.

Por fim, destacamos que o financiamento direto, como aqui conceituado, não se confunde com o princípio da “desmercantilização”⁴⁷, consagrado na obra de Esping-Andersen (1990)⁴⁸. Com o agravamento da crise habitacional nos últimos anos, cresceram os apelos por uma política habitacional que promovesse a “desmercantilização da habitação”, entendendo por desmercantilizada a habitação “cujo acesso não é determinado prioritariamente pela capacidade de pagamento dos residentes, mas por fatores como a necessidade habitacional, a composição familiar, entre outros.” (PAOLINELLI, 2018, p. 101)⁴⁹.

De certa maneira, pode-se dizer que a estratégia de financiamento direto contribuiu para a desmercantilização do acesso à habitação. E é provavelmente por força desse arranjo, típico do Estado de bem-estar, que se vinculou um ao outro. Todavia, essa é uma assimilação equivocada.

Como teorizado por Esping-Andersen, bens e serviços sociais contribuem para a desmercantilização da força de trabalho na medida em que o seu consumo é desmercantilizado, podendo ser gratuitos ou oferecidos a preços reduzidos:

⁴⁷ Contribui para a confusão o fato do termo anglo-saxão *decommodification*, originalmente adotado por Esping-Andersen, ter recebido traduções diversas para o português: desmercantificação, desmercadorização e desmercantilização, sendo essa última a mais difundida (ZIMMERMANN E SILVA, 2009).

⁴⁸ Em estudo tipológico sobre o Estado de bem-estar, Esping-Andersen discorreu sobre a mercantilização da força de trabalho no sistema capitalista. Sustentou que, ao destituí-lo dos meios de produção e obrigá-lo a vender a sua força de trabalho para sobreviver, o capitalismo havia convertido o trabalhador em uma mercadoria. O Estado de bem-estar, entretanto, operaria em sentido contrário, garantindo ao trabalhador o acesso a bens e a serviços gratuitos, ou a preços reduzidos, que contribuiriam para a autonomização da reprodução social.

⁴⁹ Sobre o assunto, ver também Fix e Arantes (2009), Bastos (2013), Aldigheri (2017), Santos Jr. (2021).

Despojar a sociedade das camadas institucionais que garantiam a reprodução social fora do contrato de trabalho significava que as pessoas eram mercantilizadas. Por sua vez, a introdução de direitos sociais modernos implica um afrouxamento do status de mercadoria pura. *A desmercantilização ocorre quando um serviço é prestado por uma questão de direito e quando uma pessoa pode manter o sustento sem depender do mercado.* (1990, p. 22, tradução nossa, grifo nosso)

Como se observa, o que é determinante para Esping-Andersen é o preço a ser pago para se acessar esse bem ou serviço. O que significa que a ação direta estatal não é um pré-requisito, pois sempre há a possibilidade de que esse bem ou serviço seja provisionado pelo mercado, mas tenha o seu consumo subsidiado pelo Estado – exatamente como supõe a estratégia de financiamento indireto apresentada a seguir. Nesse sentido, do ponto de vista da desmercantilização, são equivalentes, por exemplo, as políticas de universidades públicas como de acesso subsidiado às universidades privadas; de hospitais públicos ou de acesso subsidiado aos hospitais privados; e, no caso da habitação, as políticas de locação de estoque habitacional público e de locação subsidiada de estoque habitacional privado⁵⁰.

É verdade que alguns autores propuseram outras definições para desmercantilização⁵¹, por vezes reservando o termo para debater autogestão e propriedade coletiva⁵². Mas entendemos que o esforço acaba por ter alcance limitado, por se tratar de um conceito consolidado e difundido pela literatura das Ciências Sociais, que ainda cumpre uma função importante no debate, qual seja, a de evidenciar que diferentes estratégias de financiamento da reprodução social concorrem para a desmercantilização da força de trabalho.

⁵⁰ A desmercantilização do acesso, e não da produção, é evidenciada por Pérez (2013, p. 185-186, tradução nossa, grifo nosso): “Os serviços urbanos fazem parte das condições de reprodução das formas urbano-industriais capitalistas. Ali é necessária uma certa oferta de infraestruturas e serviços para a reprodução do capital individual e da força de trabalho. *No entanto, esses bens e serviços dificilmente são produzidos dentro de processos capitalistas individuais e, portanto, são objeto de produções alternativas. Uma forma de analisar essa condição é remetê-la à perspectiva da mercantilização-desmercantilização, no sentido de ESPING-ANDERSEN (1993) e OFFE (1990).* A inclusão desses bens na mercantilização generalizada que o capitalismo supõe torna-se contraditória com o desenvolvimento do conjunto dos processos de acumulação. Consequentemente, configuram-se alternativas que significam processos de desmercantilização. *Ou seja, formas de produção de serviços que, de alguma forma e em certo grau, desmercantilizam seu acesso, ou seja, permitem que esses bens sejam consumidos sem a necessidade de contar com as quantias monetárias necessárias nos processos comerciais.*”

⁵¹ Bastos, por exemplo, defende que “a desmercantilização da moradia se define não somente como a impossibilidade da circulação dessas UHs no mercado, mas também como a observância de não gerar acumulação aos agentes capitalistas durante o processo.” (2013, p. 46).

⁵² Fora do escopo desta investigação, a relação entre autoconstrução e a “desmercantilização da produção” é iluminada pelo artigo *O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil*, de Oliveira (2006).

Financiamento indireto

Por “indireto” entendemos a ação indireta do Estado na provisão de um bem ou serviço social. Nesse caso, a ação consiste em promover o acesso da população a um bem ou serviço social ofertado pelo mercado, por meio da concessão de subsídios – que no ordenamento brasileiro ganharam o nome de descontos, subvenções, benefícios, auxílios, isenções e benefícios, a depender da política pública. Diferente de uma simples transferência – do tipo Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) – o subsídio é orientado ao consumo de um bem ou serviço específico. E sem adentrar na provisão do bem ou do serviço, a particularidade da estratégia de financiamento indireto é que ela preserva e amplia os espaços de acumulação para o capital particular.

Para a economista Hoek-Smit, especialista em crédito imobiliário e consultora de agências transnacionais, “um subsídio é um incentivo [econômico] fornecido pelo governo para permitir e persuadir uma certa classe de produtores ou consumidores a fazer algo que de outra forma não fariam, diminuindo o custo de oportunidade ou aumentando o benefício potencial de fazê-lo” (2008, p. 9, tradução nossa). Ao adotar uma conceituação mais abrangente, a autora vai ao encontro do debate sobre a dimensão material do fundo público realizada no início do capítulo, enfatizando que pode ser difícil reconhecer um subsídio:

Os subsídios podem ser difíceis de identificar devido à natureza oculta de alguns subsídios, particularmente no setor de financiamento habitacional. Por exemplo, a criação de um programa de seguro hipotecário do governo ostensivamente executado em plenos princípios de mercado pode incorporar subsídios profundos porque os custos administrativos não são contabilizados, o capital inicial é fornecido pelo governo sem nenhum custo ou por ignorar a presença de risco catastrófico sendo suportado pelo governo. (HOEK-SMIT, 2008, p. 9, tradução nossa)

Segundo o Ministério da Economia (ME), nos termos do *Manual técnico dos benefícios financeiros e creditícios*, o subsídio “constitui assistência de natureza financeira, creditícia ou tributária, que visa fomentar a atividade econômica por meio da correção de falhas ou imperfeições de mercado, ou ainda, reduzir desigualdades sociais e regionais.” Apesar do ME especificar que se trata de “um instrumento de política pública que visa reduzir o preço ao consumidor ou o custo ao produtor” (ME, 2022a, p. 7), cabe esclarecer que, para que efetivamente financiem a reprodução social, os subsídios devem necessariamente objetivar a qualificação da demanda latente: quando direcionadas à oferta, devem promover a redução

do preço do bem ou do serviço social; quando direcionadas à demanda, devem ampliar a capacidade de compra da população.

O ME (2022b) classifica os subsídios por modalidades: do lado da despesa, encontram-se os subsídios financeiros e creditícios, e do lado da receita, os subsídios tributários:

- Subsídios financeiros são “desembolsos efetivos realizados por meio de subvenções econômicas, assim como assunção de dívidas pela União e, em geral, impactam o resultado primário por serem, em sua grande maioria, despesas primárias.” Nessa modalidade encontram-se os programas federais de equalização de juros e de preços: Programa de Sustentação do Investimento, Programa de Apoio ao Setor Sucroalcooleiro, Programa Garantia e Sustentação de Preços na Comercialização de Produtos Agropecuários, Subvenção a Consumidores de Energia Elétrica da Subclasse Residencial Baixa Renda e o Fundo de Compensação das Variações Salariais.
- Subsídios creditícios “se materializam por recursos da União alocados a fundos, programas ou concessões de crédito, operacionalizados sob condições financeiras que pressupõem taxa de retorno diferenciada, em geral, inferior ao custo de captação do governo federal.” O principal exemplo dessa modalidade de subsídio são os empréstimos da União ao BNDES que, de modo geral, foram remunerados à taxa de juros inferiores às taxas de juros pagas pelos títulos da dívida pública emitidos para lastrear essas operações.
- Por fim, subsídios tributários são “exceções ao sistema tributário de referência.” Esses gastos reduzem a receita potencial e, portanto, o resultado primário do governo federal. “São exemplos de subsídios tributários a Zona Franca de Manaus e as deduções da base de cálculo do IRPF das Despesas com Educação e Saúde.” O ME destaca ainda que os subsídios creditícios e tributários não constam nos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social – o que ilustra o debate do enfoque orçamentário contraposto ao enfoque patrimonial discutido no item 1.1 deste trabalho.

Para o campo dos estudos urbanos, porém, essas definições têm alcance limitado. Em primeiro lugar, as políticas associadas às operações de empréstimo imobiliário⁵³, que objetivam ampliar

⁵³ Segundo o BACEN, nos termos da Circular nº 1.273, de 29 de dezembro de 1987: empréstimos são as operações de crédito realizadas sem destinação específica, e financiamentos são as operações realizadas com destinação específica. Neste trabalho, reservando o termo financiamento para operações de custeio e não de adiantamento

a capacidade de crédito da população, são usualmente chamadas por seus estudiosos de políticas de subsídio ao crédito. Todavia, rigorosamente falando, nem todos os instrumentos da política de subsídio ao crédito são subsídios creditícios. Os pilares da política de subsídio ao crédito no PMCMV, por exemplo, foram o desconto complemento e o desconto equilíbrio que, detalhados a seguir, promovem, respectivamente, a redução do saldo devedor e da taxa incidente nas operações de empréstimo à aquisição. O desconto complemento, então, não é subsídio creditício, mas um subsídio financeiro. Aliás, sem nos aprofundar na questão, questionamos até mesmo se o desconto equilíbrio não seria também um subsídio financeiro, pois não promove a redução da taxa de juros em si, mas serve para custear os encargos bancários que, casualmente, apresentam-se na forma de percentual a ser somado à taxa de juros. De qualquer forma, cabe destacar que o governo federal não contabiliza o desconto equilíbrio como subsídio, pois ele é custeado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e não pela União. O mesmo também ocorre com os recursos disponibilizados pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e esse entendimento foi questionado no item 4.2 da tese. Além disso, ao estabelecer que os subsídios financeiros se tratam de “desembolsos”, a classificação do governo federal deixa de fora parte importante dos recursos não-monetários que podem ser utilizados para financiar a economia, a exemplo da terra pública, objeto desta pesquisa. E, por último, ao restringir a renúncia de receita aos subsídios tributários, ela também deixa de fora os demais direitos (e poderes) que o Estado dispõe e que podem ser renunciados a fim de financiar a economia, a exemplo de direitos sobre patrimônio e direitos sobre capital. O que mostra que a classificação do governo federal não dá conta de delimitar a dimensão material do fundo público que é de nosso interesse.

1.2.2 O avanço da onda neoliberal e sua relação com o fundo público

Agora, o capitalismo dispensa e rejeita a presença estatal não só no mercado, mas também nas políticas sociais, de sorte que a privatização tanto de empresas quanto de serviços públicos também tornou-se estrutural. Disso resulta que a ideia de direitos sociais como pressuposto e garantia dos direitos civis ou políticos tende a desaparecer, por que o que era um direito converte-se num serviço privado regulado pelo mercado e, portanto, torna-se uma mercadoria a que tem acesso apenas os que tem poder aquisitivo para adquiri-la. (CHAUÍ, 1999, p. 31, grifo nosso)

de crédito, chamamos o financiamento imobiliário de empréstimo imobiliário e a taxa de financiamento imobiliário de taxa de empréstimo imobiliário – ainda que em desacordo com a definição estabelecida na circular.

O neoliberalismo é em primeiro lugar uma teoria das práticas político-econômicas que propõe que o bem-estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdades e as capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos a propriedade privada, livres mercados e livre comércio. O papel do Estado é criar e preservar uma estrutura institucional apropriada a essas práticas; o Estado tem de garantir, por exemplo, a qualidade e a integralidade do dinheiro. Deve também estabelecer as estruturas e funções militares, de defesa, da política e legais requeridas para garantir direitos de propriedades individuais e para assegurar, se necessário pela força, o funcionamento apropriado dos mercados. Além disso, se não existirem mercados (em áreas como a terra, a água, a instrução, o cuidado de saúde, a segurança social ou a poluição ambiental), estes devem ser criados, se necessário pela ação do Estado. *Mas o Estado não deve aventurar-se para além dessas tarefas.* (HARVEY, 2005, p. 12, grifo nosso)

Apesar do vínculo, a estratégia de financiamento indireto parece escapar das definições clássicas do neoliberalismo, a exemplo das acima citadas, como projeto político que dispensa a ação estatal⁵⁴. Em revisão abrangente da literatura, investigando a validade do conceito de neoliberalismo para as ciências sociais, Andrade trabalha a cisão entre a ideologia neoliberal e as práticas neoliberais. Segundo ele, a ideologia neoliberal se sustenta na “linguagem da economia ortodoxa que dá a aparência de uma descrição científica do real à utopia do livre-mercado, convertendo-a em projeto político” (2019, p. 215). Quanto às práticas neoliberais, que nos trabalhos de Brenner e Theodore (2002) e Peck, Theodore e Brenner (2018) ganharam a sugestiva alcunha de “neoliberalismo realmente existente”, há uma posição dominante: “o utopismo teórico do argumento neoliberal funcionou mais como um sistema de justificação e legitimação. Os princípios do neoliberalismo são rapidamente abandonados sempre que entram em conflito com esse projeto de classe” (HARVEY, 2007, p. 27, tradução nossa). Para Andrade “não se trata de um desmantelamento do Estado, mas de sua reestruturação, mantendo um papel forte e bastante ativo, mas que sofre variações conforme sua configuração histórica específica” (2019, p. 215). Ou, como resume o sociólogo francês Christian Laval, as instituições do Estado neoliberal buscam transformar indivíduos em consumidores:

O Estado neoliberal é “governamentalizado”, no sentido de que os novos dispositivos institucionais que o distinguem visam criar situações de concorrência, introduzir lógicas de escolha, desenvolver medidas de desempenho, cujo efeito é modificar a conduta dos indivíduos, mudar sua relação com as instituições e, mais precisamente, transformá-los em *consumidores* e empreendedores. (ANDRADE; OTA, 2017, p. 288, grifo nosso)

⁵⁴Sobre os múltiplos entendimentos sobre o neoliberalismo ver Pinson e Journal (2018).

Por esse ângulo, a continuidade do financiamento à reprodução social pela estratégia de financiamento indireto indica que a crise econômica da década de 1970, menos causa que pretexto, fez emergir a insatisfação crescente da classe capitalista com os termos de troca impostos pelo Estado de bem-estar. Como indicou Offe, as “vozes neoconservadoras” viram na recessão econômica seu renascimento intelectual e político:

Essas doutrinas constituem uma crítica fundamental do Estado de bem-estar que é visto como a doença do que pretende ser a cura: em vez de harmonizar efetivamente os conflitos de uma sociedade de mercado, exacerba-os e impede as forças da paz e do progresso social (ou seja, as forças do mercado) de funcionar de forma adequada e benéfica. (OFFE, 1984, p. 149, tradução nossa)

Essas vozes sofreram um processo de renovação teórica com a ascensão da economia neoliberal ou da Nova Direita, denominação dada por Dunleavy e O'leary (1987) às correntes do pensamento econômico dedicadas à atualização da economia clássica, abrangendo: o monetarismo de Milton Friedman; a escola austríaca de Von Mises e de Hayek; a teoria das expectativas racionais; e a teoria da escolha pública, difundida por Buchanam Jr. E que ganharam maior projeção através dos projetos políticos de Pinochet (1973-1990), no Chile, de Margaret Thatcher (1979-1990), no Reino Unido, e de Ronald Reagan (1980-1984), nos EUA.

Vinda dos capitalistas, as críticas expunham a fragilidade das interpretações funcionalistas do Estado de bem-estar, que escondiam o fato de que o oferecimento de bens e de serviços estatais também foi resultado de um processo de luta pelo reconhecimento de direitos sociais, possibilitado pelo avanço do Estado democrático de direito, sobretudo, a partir da entrada dos partidos de base operária no jogo político (POCHMANN, 2004)⁵⁵. Justificados em direitos sociais, não havia como considerar funcional para a reprodução do capital a oferta de serviços que, paulatinamente, buscavam melhorar as condições de vida da massa trabalhadora; serviços prestados com qualidade e alcance muito além da necessidade de estabilidade social, quanto menos, serviços que promoviam a desmercantilização da força de trabalho, reduzindo a eficácia do salário (direto), como instrumento de controle social. O reconhecimento das contradições do Estado de bem-estar configurou um ramo importante da ciência política a

⁵⁵ Pochmann (2004) sistematiza o desenvolvimento dos regimes de proteção social a partir de três condicionantes estruturais principais: lógica industrial moderna, onde a aglomeração do operariado fomentou a sua organização enquanto classe; democracia de massa, garantindo a representatividade do operariado no Estado; e a conformação de sociedades salariais, isto é, uma sociedade onde a população assalariada se torna predominante, com baixos índices de desemprego, levando, segundo ao autor, ao nivelamento do padrão de bem-estar.

partir da década de 1980 (DANZIGER et al., 1981; LINDBECK, 1981; OFFE, 1984; ESPING-ANDERSEN, 1990). Reproduzindo o argumento neoconservador, Offe sustentou que o Estado de bem-estar havia se convertido em um fardo para a economia:

Não limitadas por um índice definido ou “regra de parada” que garantiria que elas não se desenvolvessem além da extensão funcionalmente necessária para a absorção dos riscos e das incertezas relacionados ao trabalho assalariado, *as instituições estatais desmercantilizadas tendem a desenvolver uma vida independente própria*. Nesse ponto, acho que muito pode ser aprendido com o argumento neoconservador de que o Estado de bem-estar está se tornando um fardo intolerável para a economia capitalista. (OFFE, 1984, p. 264, tradução nossa, grifo nosso).

Mas é importante perceber que os bens e os serviços sociais estatais não só traziam contradições do ponto de vista da reprodução ampliada do capital. Para as frações do capital interessadas em sua provisão pelo mercado, a ação direta do Estado implicava na “retração da base social de exploração” (OLIVEIRA, 1988, p. 25). Em um contexto de estagnação econômica, a ação direta do Estado se tornou especialmente incômoda nos setores onde se alcançou a universalização do acesso ao serviço público estatal, caso na educação e na saúde nos países da Europa central. Apesar de não ter sido esse o caso na habitação, o estoque habitacional estatal, ainda que reduzido, tinha o efeito indesejado de reduzir o apelo da casa própria e servir de freio para a valorização imobiliária.

Interessante notar que parte dessas frações foram gestadas pelo próprio Estado de bem-estar. Topalov (1979), por exemplo, conta que a produção do estoque habitacional estatal impulsionou o setor da construção civil na França, permitindo aos construtores privados se aventurar na atividade de promoção. Não é um resultado inesperado ou indesejado, já que, pela lógica keynesiana, o financiamento à reprodução e o financiamento à acumulação andam lado a lado. Como observou Jaramillo, “a propensão das políticas do Estado se encaminha, entretanto, a reduzir sua ação ao campo da promoção, enquanto cede a produção da habitação aos capitais privados”, afim de “garantir a acumulação do capital construtor” (1982, p. 207).

O cerne da questão está no fato da estratégia de financiamento indireto colocar em xeque a coerência lógica por trás da ação direta do Estado, qual seja, a de que a demanda latente só pode ser atendida por formas de consumo não mercantilizadas. Curiosamente, essa lógica parece derivar das leis do Estado Mínimo smithiano, segundo as quais é dever do soberano criar e manter certas obras e instituições públicas, “já que o lucro jamais poderia compensar o

gasto de um indivíduo ou de um pequeno contingente de indivíduos, embora muitas vezes ele possa até compensar em maior grau o gasto de uma grande sociedade.” (SMITH, 1996, p. 170).

Nas palavras de Topalov:

Para ser claro, há uma demanda solvente por esses bens e serviços de qualquer maneira: a da burguesia; também o das camadas assalariadas que puderam fazer reconhecer no seu salário as correspondentes necessidades. Mas a tendência é que a produção capitalista se limite a fornecer esse tipo de mercadoria a apenas uma fração muito limitada da população. Para o resto, ou seja, para a grande massa de trabalhadores, não há satisfação mercantilizada possível, não há demanda solvente e, portanto, não há produção. Há uma demanda social, mas não há uma mercadoria correspondente: aqui está a primeira razão para o desenvolvimento de formas de consumo não mercantilizadas. (1978, p. 41)

A estratégia de financiamento indireto borra essa fronteira, tornando a ação direta do Estado virtualmente desnecessária, uma vez que toda a atividade é potencialmente lucrativa, desde que custeada pelo Estado. Ou seja, ao qualificar a demanda latente, os subsídios públicos viabilizam formas de consumo mercantilizadas para todo e qualquer bem ou serviço social.

A emergência desse novo paradigma reposicionou a ação direta do Estado para o campo sombrio da eficiência, com os agentes privados empenhados em disseminar a narrativa da ineficiência do Estado e da eficiência dos mercados. Em outros termos, buscaram convencer a opinião pública que mesmo apurando lucros, juros e rendas, a provisão de bens e de serviços sociais pelo mercado era não só mais econômica, mas também mais efetiva e mais eficaz, que a opção pelo Estado. Em tom crítico, Jaramillo (2010, p. 430-431, tradução nossa) sintetizou a coerência lógica que sustenta a estratégia de financiamento indireto:

Se a principal dificuldade que os grupos mais pobres têm para obter moradia adequada no mercado normal é justamente a insuficiência de recursos de que dispõem, o Estado lhes oferece a diferença em termos de subsídio, de forma que [esses grupos] se tornem um solvente da demanda. Pretende-se que com as limitadas poupanças da família, mais o subsídio, se possa pagar uma prestação inicial de uma casa oferecida por um promotor capitalista normal, e o restante seja financiado a longo prazo com um empréstimo hipotecário de banco comercial. Em outras palavras, o subsídio converteria as famílias insolventes em solventes, tanto para produtores capitalistas de mercadorias imobiliárias, bem como de capital bancário. Isso é considerado preferível a conceder o mesmo montante de subsídio por meio de um promotor estatal, que é ineficiente, burocrático e possivelmente corrupto.

Ao canalizar esses recursos mais diretamente para a operação capitalista privada, também será possível usufruir dos benefícios da concorrência, já que os promotores, ao disputarem essa demanda, baixariam os preços e melhorariam a qualidade dos produtos. O consumidor recuperaria sua "soberania", pois seria ele, e não um único burocrata, quem decidiria as características do produto que mais lhe convém.

A despeito do preconceito em relação à administração pública, é uma explicação convincente. Aliás, é por isso que a estratégia de financiamento indireto teve lugar no Estado de bem-estar e no neoliberalismo. Não obstante, ela falha ao não alertar, por um lado, para os conflitos de interesses que rondam as políticas de subsídio e, por outro lado, no caso específico da habitação, para a possibilidade desse subsídio ter um efeito limitado, eventualmente promovendo a valorização da habitação e o acirramento da crise habitação – como discutido no encerramento deste capítulo.

Para Mazzucato (2019), contribuiu para a consolidação dessa narrativa da eficiência do mercado a emergência da teoria da escolha pública. Inspirada no conceito de individualismo, essa teoria ganhou destaque com a publicação da obra *The calculus of consent* (1962), de Gordon Tullock e James McGill Buchanan Jr. De maneira sucinta, estabelece que os atores estatais são movidos pelos próprios interesses e estão inclinados à corrupção e ao nepotismo. Apresentando-se como contra-argumento à teoria das falhas de mercado, que anteriormente justificou a ação direta estatal: “se a própria ação estatal apresenta falhas graves para alcançar resultados ideais, então as falhas de mercado não justificam a intervenção” (MACK; GAUS, 2004, p. 106). Trata-se do dilema *government failure X market failure*:

[...] a nova direita defende uma abordagem para a formulação de políticas que minimizem as intervenções. Eles desprezam a tradição em economia que conclui que qualquer evidência de falha de mercado constitui um caso *prima facie* para a intervenção governamental corretiva. Em vez disso, o teste-chave em qualquer instância deve ser se as agências estatais podem concebermente lidar com as tarefas em questão melhor do que o mercado, dadas as deficiências patológicas dos mecanismos de escolha coletiva e das burocracias públicas identificadas pelos teóricos da escolha pública. Se a intervenção for inevitável, deve ser a mínima possível. (DUNLEAVY; O'LEARY, 1987, p. 134, tradução nossa).

Ainda segundo a economista italiana, o risco associado às falhas de governo teria persuadido os governos a reduzir as suas responsabilidades, reduzir investimentos na administração pública e promover a privatização e a terceirização de serviços sociais – um discurso especialmente potente nos países da periferia, onde as capacidades estatais são reconhecidamente limitadas. Paradoxalmente, o alinhamento ao que veio se chamar de capitalismo regulatório não raramente teve o resultado contrário: “não era o que os teóricos da escolha pública pretendiam; na verdade, o capitalismo regulatório resultou exatamente no tipo de clientelismo e corrupção de governo sobre o qual eles haviam alertado” (MAZZUCATO, 2019, p. 252, tradução nossa).

O desprezo pela estratégia de financiamento direto e o apreço, ainda que tímido, pela estratégia de financiamento indireto esteve presente na obra dos principais autores da Nova Direita. Em *Law, legislation and liberty* ([1979]2013), Hayek analisou o serviço público americano de educação, sustentando que esse era “um método inferior de prestação”. Favorável à cobrança de tributos e até mesmo ao financiamento do serviço de educação, rebaixado à categoria de “intervenção deliberada”, o economista defendeu a prestação pelos “produtores”, salvaguardando a “ordem espontânea de mercado”:

[...] estamos recorrendo a um método inferior de prestação destes serviços porque *não existem as condições necessárias para a sua prestação pelo método mais eficiente do mercado*. [...] Onde os serviços em questão serão fornecidos de forma mais eficaz se sua produção for guiada pelo mecanismo espontâneo do mercado, *ainda será desejável confiar nele e usar o método coercitivo de determinação central apenas para a obtenção de fundos, mas deixar a organização da produção desses serviços e a distribuição dos meios disponíveis entre os diferentes produtores, o mais possível, às forças do mercado*.

E uma das principais considerações ao se recorrer à intervenção deliberada onde ela é indispensável, é que nunca a façamos *de maneira que prejudique o funcionamento da ordem espontânea de mercado*, da qual permanecemos dependentes para muitas outras, e muitas vezes mais importantes, necessidades. (HAYEK, 2013, p. 387, tradução nossa, grifo nosso).

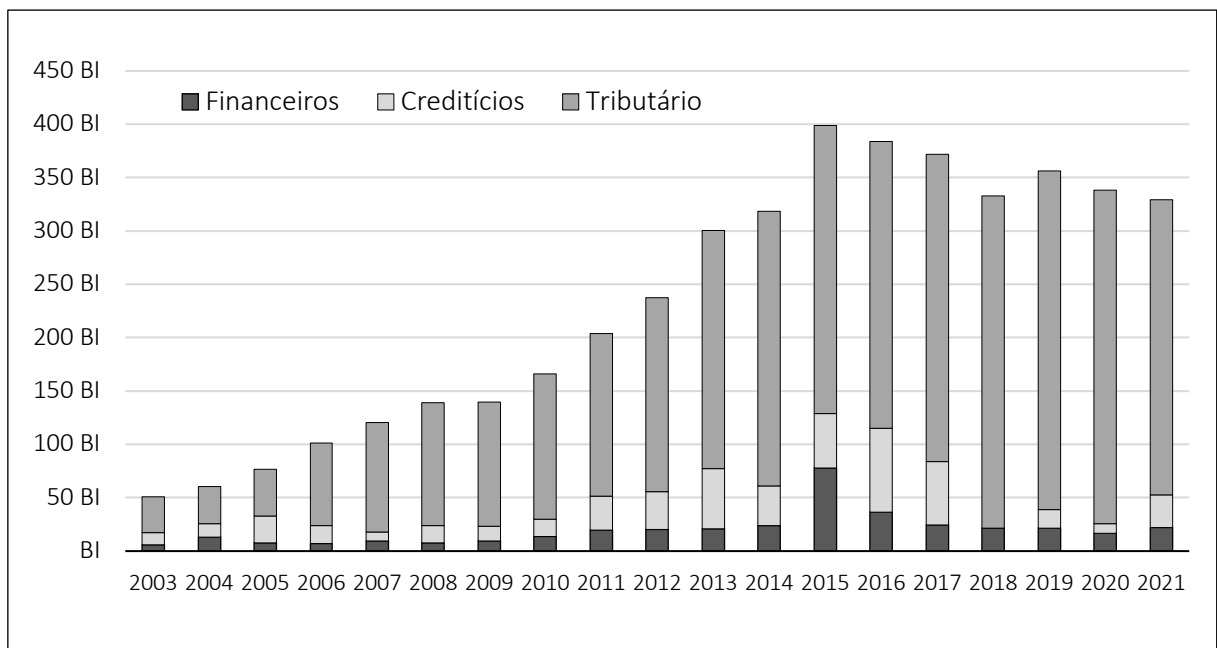
O mesmo exemplo da educação foi utilizado pelos economistas Friedman e Friedman, expoentes da Escola de Economia de Chicago⁵⁶. Em *Free to choose: a personal statement* (1980), os autores chegaram até mesmo a questionar a obrigatoriedade dos ensinos fundamental e médio, mas se limitaram a advogar pelo que chamaram de *voucher plan*. Ao contabilizar o custo de um estudante para o sistema público de educação, sugeriram que esse mesmo montante fosse dado às famílias sob forma de um *voucher*, a ser utilizado em qualquer unidade da rede privada:

Suponha, no entanto, que o governo diga a você: "Se você nos isentar das despesas de educação de seu filho, receberá um *voucher*, um pedaço de papel resgatável por uma determinada quantia de dinheiro, se, e somente se, for utilizada para pagar o custo da educação de seus filhos em uma escola certificada." [...] Os pais poderiam, e deveriam, ser autorizados a usar os *vouchers* não apenas em escolas privadas, mas também em outras escolas públicas. [...] As escolas públicas teriam então de competir entre si e com escolas particulares. [...] *Este plano não iria aliviar ninguém da carga tributária para pagar a escolaridade*. (1980, p. 161, tradução nossa, grifo nosso)

⁵⁶ A expressão Escola de Chicago se refere à escola do pensamento econômico liberal que se desenvolveu na Universidade de Chicago e teve como seus principais expoentes os economistas George Stigler e Milton Friedman.

Mais recentemente, observa-se uma intensificação da estratégia de financiamento. Atribuímos esse fenômeno ao fracasso das políticas de austeridade, ao aumento da desigualdade social e, também, nas contradições da própria estratégia de financiamento indireto – que, como apresentado a seguir, tende a conformar ciclos viciosos onde os subsídios se fazem cada vez mais necessários.

Gráfico 1.2 – Evolução dos subsídios da União, por modalidade, 2003-2021



Fonte: 6º orçamento de subsídios da União (ME, 2022b).

A intensificação da estratégia de financiamento indireto no Brasil nas últimas décadas pode ser constatada pelo Gráfico 1.2, *Evolução dos subsídios da União, por modalidade, 2003-2021*, apresentado no relatório *6º orçamento de subsídios da União (ME, 2022b)*⁵⁷. A realização do relatório teve início em 2017 e tem por objetivo apresentar, em um único documento, o total dos subsídios creditícios, financeiros e tributários da União. Na sexta edição, destacou-se que entre 2003 e 2015, os gastos da União com subsídios saltaram de 2,96% para 6,65% do PIB. Em

⁵⁷ O relatório e o *Manual técnico e dos benefícios financeiros e creditícios (2022a)* representam, nos termos do manual, um “avanço na transparência dos aspectos metodológicos e conceituais dessa relevante forma de financiamento de políticas públicas e seus impactos fiscais, permitindo assim maior *accountability* e controle social.” O compromisso foi previsto na Constituição Federal (1988), em seu art. 165, § 6º e determina que o Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) seja acompanhado de demonstrativo regionalizado do efeito, sobre as receitas e despesas, decorrente de isenções, anistias, remissões, subsídios e benefícios de natureza financeira, tributária e creditícia. Adicionalmente, a Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000, em seu art. 5º, inciso II, reforça a obrigação. Na mesma linha, o Tribunal de Contas da União estabeleceu determinações e recomendações, expostas no Acórdão nº 1.718/2005-TCU Plenário, com vistas a complementar o demonstrativo dos benefícios financeiros e creditícios, solicitando a apresentação de dados regionalizados.

2021, o percentual caiu para 3,80%, contribuindo para isso a redução e a descontinuação de alguns programas sociais, dentre os quais, as contratações nas modalidades do PMCMV mais dependentes de recursos do Orçamento Geral da União (OGU). Historicamente, a principal modalidade de subsídio adotada pelo governo é o tributário, mormente voltado ao financiamento de setores estratégicos da economia, respondendo por 84,03% dos R\$ 329,44 bilhões investidos em subsídios no ano de 2021.

A defesa da estratégia de financiamento indireto se fez presente nas falas do Ministro da Economia do Governo Bolsonaro (2019-2022). Em reunião no Conselho Nacional de Saúde Suplementar, órgão deliberativo que reúne as operadoras de planos e seguros privados de assistência médica à saúde, Paulo Guedes externou o seu desprezo pelo serviço estatal de saúde⁵⁸: “nós vamos ter que fazer na saúde igual se fez no auxílio emergencial. Pobre tá doente? Dá um *voucher* para ele. Quer ir no [Hospital Albert] Einstein? Vai no Einstein. Quer ir no SUS, pode usar seu *voucher* onde quiser. Não tem gestão na saúde pública.” Em outra oportunidade, defendeu a proposta de um *voucher* para o acesso às creches privadas, então chamado de Auxílio Criança Cidadã⁵⁹.

Todavia, a estratégia não é uma exclusividade dos governos de direita. E nos Governos Lula e Dilma (2003-2016), ao mesmo tempo que se investiu na expansão da rede de universidades públicas federais, por exemplo, foram criados os programas de crédito subsidiado e de bolsa de estudos – FIES e PROUNI, respectivamente – com o objetivo de auxiliar a população de baixa renda a alcançar formação universitária e qualificação profissional na rede privada. E foi também no Governo Lula que foi criado o maior programa habitacional de subsídio ao crédito habitacional no Brasil, o PMCMV.

⁵⁸ Matéria do portal online R7, intitulada *Não tem gestão na saúde pública, setor privado é solução, diz Guedes*. <https://noticias.r7.com/brasil/nao-tem-gestao-na-saude-publica-setor-privado-e-solucao-diz-guedes-27042021>).

⁵⁹ Na formulação do Auxílio Brasil, programa que buscava unificar o Bolsa Família com outros benefícios concedidos pela União, Paulo Guedes defendeu a proposta de um *voucher* para o acesso às creches privadas, então chamado de Auxílio Criança Cidadã. MP nº 1.061, de 9 de agosto de 2021.

1.3 FUNDO PÚBLICO E HABITAÇÃO

Para que as classificações de financiamento direto e de financiamento indireto tenham maior alcance analítico, é preciso investigar como cada uma dessas estratégias se manifesta nas diferentes etapas que compõem a provisão de um bem ou de um serviço social. Isso porque, com exceção dos países ditos socialistas⁶⁰, o que se observa é que nem o Estado de bem-estar extinguiu por completo a ação do privado e nem o sistema de proteção social neoliberal extinguiu por completo a ação direta estatal. Topalov oferece uma justificativa para isso, resgatando o compromisso do financiamento público com a acumulação: “quaisquer que sejam as formas de desvalorização, há uma constante: as fases lucrativas do ciclo do capital investido em infraestrutura geralmente permanecem privadas.” (1979, p. 31).

Essa advertência é especialmente apropriada para o setor habitacional. Contrastando com as experiências de universalização do acesso aos serviços de saúde e de educação, a habitação sempre foi um bem ou serviço preferencialmente provisionado pelo mercado. Mesmo nos países mais progressistas, não só a ação estatal esteve restrita a algumas atividades que compõem o circuito imobiliário, como o estoque habitacional estatal esteve voltado ao atendimento de estratos específicos da população. Em países como a Holanda e Grã-Bretanha e nos países nórdicos, por exemplo, o estoque habitacional estatal alcançou cerca de 40% do estoque total (ROLNIK, 2015, p. 70), convivendo com políticas habitacionais de subsídio ao crédito e com a habitação não subsidiada. E, mesmo assim, o acesso a esse estoque estatal não costumou ser gratuito, mas objeto de contrapartida, na forma de um “aluguel social”.

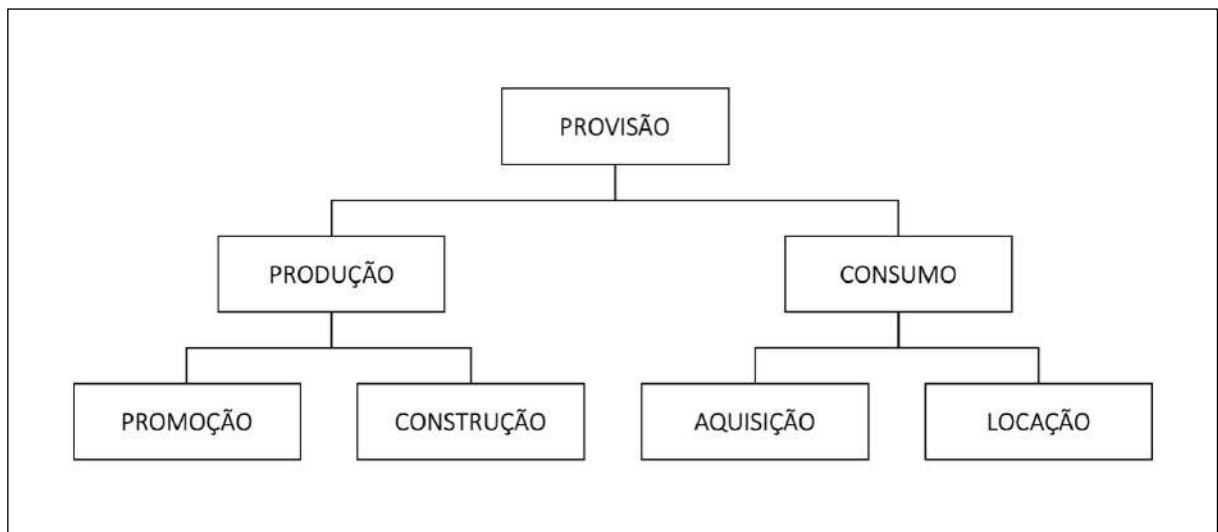
Nesse sentido, pode-se dizer que a política habitacional no Estado de bem-estar antecipou um dos principais traços do sistema de seguridade social neoliberal: a focalização. Draibe define focalização como “o direcionamento do gasto social a programas e públicos-alvo específicos, seletivamente escolhidos pela sua maior necessidade e urgência”, justificada na atuação residual do Estado, “tão somente no campo da assistência social” (1993, p. 87). No caso específico da habitação, entretanto, o quadro teórico aqui construído nos permite ousar e

⁶⁰ Em tese, no regime socialista, todas as atividades necessárias à prestação dos serviços públicos são livres de apropriação de mais-valia, o que, conforme conceituação adotada neste trabalho, significa que os serviços públicos, dentre os quais o serviço de moradia, são integralmente desmercantilizados. Todavia, caberia uma análise mais contundente sobre o “socialismo realmente existente” (FLIERL; MARCUSE, 2009), a fim de avaliar na prática como se dava a produção imobiliária nos países ditos socialistas.

interpretar a focalização do serviço de habitação estatal no Estado de bem-estar como evidência de como a acumulação rentista pelo controle do acesso à moradia foi e continua sendo imprescindível para a sustentação do sistema capitalista.

De volta à instrumentalização do fundo público, a fim de dar conta da multiplicidade de arranjos possíveis de financiamento à habitação, fundamentamos a análise do setor habitacional no Quadro 1.3. Nesse, a provisão da habitação foi desdobrada em produção e consumo; e, novamente, a produção em promoção e construção, e o consumo em locação e aquisição. Promoção, construção, locação e aquisição correspondem às principais atividades que envolvem a provisão da habitação popular no Brasil. Eventualmente, elas poderiam ser desdobradas, conforme o nível de especialização alcançado pelo circuito imobiliário a ser investigado. E, com efeito, o fenômeno da produção PMCMV em terra pública aponta para o desdobramento da atividade de promoção.

Quadro 1.3 – Etapas da provisão habitacional



Fonte: Elaboração própria.

1.3.1 O financiamento direto na provisão da habitação popular

Produção

Na produção da habitação, a tendência ao financiamento direto se manifestou, sobretudo, na atividade de promoção, em arranjo chamado por Jaramillo (1982) de “promoção capitalista desvalorizada por parte do Estado”. A promoção responde pela montagem do negócio

imobiliário, razão pela qual o promotor é popularmente conhecido como o “dono do negócio”. Assumindo o risco da operação, ele é responsável por garantir a viabilidade econômica do negócio, coordenando a prospecção de terrenos, o desenvolvimento de projeto arquitetônico e de engenharia, o licenciamento junto aos órgãos competentes e a execução indireta da obra etc. (ROYER, 2002, p. 18).

Do ponto de vista da acumulação, a promoção estatal é mais econômica que sua equivalente privada na exata medida do lucro e da renda fundiária que não são apropriados pelo Estado. O lucro remunera o capital promotor⁶¹ pelas atividades de gestão da promoção e a renda fundiária decorre da valorização da terra no intervalo em que ela está sob propriedade do promotor imobiliário (RUFINO, 2012)⁶². Dada a importância da extração da renda da terra para a reprodução do capital promotor, ele foi reconhecido como o capital que “investe nas bases em que rendas fundiárias são formadas” (SMOLKA, 1987, p.47).

Topalov chamou esses ganhos de “especulação imobiliária”, em oposição à “especulação da terra”, apropriada pelo dono da terra: “os construtores capitalistas seguirão um padrão de comportamento que constitui uma resposta: comprar e construir onde a diferença entre o lucro excedente realizável e o preço real da terra seja máxima: isso é 'especulação imobiliária'.” (1984, p. 15, tradução nossa). Paulani, por sua vez, teorizou a renda apropriada pelo promotor imobiliário através da chamada renda de monopólio, “equivalente ao excedente do preço de mercado alcançado pelo bem relativamente àquele que ele deveria ter se tal condição não existisse.” (2016, p. 524). Ela se refere ao fato de que em um mercado de concorrência perfeita, qualquer renda desbloqueada pela promoção imobiliária seria antecipada na competição entre promotores imobiliários, em benefício do dono da terra. Todavia, em mercados de concorrência imperfeita, como é o caso do mercado imobiliário, parte das rendas

⁶¹ Aqui optamos pelo uso do termo capital promotor, *capital de promotion*, em francês (TOPALOV, 1974), ao invés de capital incorporador ou capital de incorporação, usual na literatura brasileira (SMOLKA, 1987; RUFINO, 2012), por entender que o termo incorporação restringe a promoção às operações que fazem uso do instrumento jurídico de incorporação imobiliária, regulamentado pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispensam o instrumento de incorporação a promoção imobiliária de loteamentos e de empreendimentos construídos sob encomenda, como é o caso dos produzidos no âmbito do PMCMV, nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades.

⁶² Especificamente, Rufino afirma que o “capital [promotor] se distingue de um capital de empréstimo porque ele detém, em um dado momento de seu ciclo, a propriedade da mercadoria habitação e do terreno e, por isso, pode, eventualmente, se beneficiar das mudanças na organização do espaço, que se expressa na forma de sobrelucros de localização.” (2012, p. 39).

desbloqueadas pela promoção imobiliária são apropriadas pelo promotor, em razão do monopólio das condições de produção que lhe são exclusivas. Ou seja, a renda deriva do monopólio das tecnologias construtivas, do monopólio no acesso às linhas de financiamento, do acesso privilegiado aos órgãos de aprovação, do acesso privilegiado às instituições financeiras etc.

No Brasil, a promoção estatal nunca esteve na ordem do dia, mas ganhou impulso na década de 1960, por influência do grupo lacerdista no governo federal (Royer, 2009). A mesma lei que criou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, engendrou uma política interfederativa de promoção estatal. Para isso, o governo federal disponibilizou linhas de crédito imobiliário exclusivas aos entes subnacionais, em condições vantajosas às oferecidas aos agentes privados, e priorizou a contratação de “projetos municipais ou estaduais que, com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, [permitissem] o início imediato da construção de habitações”⁶³.

Em consequência disso, entre 1964 e 1965 foram criadas dezenove COHABs (ROYER, 2009, p. 48). A lei que criou a companhia no município de São Paulo (COHAB-SP)⁶⁴, por exemplo, teve por finalidade “a contribuição do Município na solução do problema habitacional”. E fazendo referência à diretriz federal, propôs a construção de um *landbank*:

Art. 3º Para atender às finalidades determinadas na Lei Federal nº 4380, de 21 de agosto de 1964, bem assim àquelas estabelecidas em instruções normativas baixadas pelo Banco Nacional da Habitação, poderão ser desapropriadas, nos termos do Decreto-Lei Federal nº 3365, de 21 de junho de 1941: (Redação dada pela Lei nº 8310/1975)

a) áreas de terrenos não edificadas; (Incluído pela Lei nº 8310/1975)

b) áreas de terrenos que integram loteamentos irregulares, edificadas ou não, para o fim especial de sua urbanização, observado o disposto nas leis municipais e legislação vigente, aplicáveis à espécie. (Incluído pela Lei nº 8310/1975)

Destacamos que as COHABs são sociedades anônimas de capital fechado, que têm como sócio majoritário o município ou estado. Dessa forma, não há que se falar em produção da COHAB em terra pública, quanto menos em terra pública doada. Os terrenos por elas adquiridos compuseram o patrimônio (privado) da empresa e sua alienação foi onerosa, objeto de ressarcimento pelo beneficiário ou pelo próprio Estado.

⁶³ Nos termos do art. 4º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

⁶⁴ Lei nº 6.738, de 16 de novembro de 1965.

A ação das COHABs recebeu um novo impulso do governo federal a partir de 1975, quando se tornou evidente o alcance limitado da produção SFH encabeçada pelo mercado. Ainda assim, durante a vigência do BNH, 1964-1986, as COHABs responderam apenas por 33,5% de toda a produção do SFH, aproximadamente 1,5 milhão de habitações (ROYER, 2009, p. 65). A insuficiência da política habitacional foi relatada pelo governo federal nos documentos da Política Nacional de Habitação (1996), advertindo que, durante trinta anos, o SFH proveu apenas 5,6 milhões do total de 31,6 milhões de novas moradias produzidas no país (SANTOS, 1999, p. 22). Em célebre análise, Bolaffi (1982) advertiu que, sem atender à população de menor renda, a política habitacional de subsídio ao crédito empreendida pelo BNH acabava por redistribuir o fundo público para os extratos de maior renda da população, acirrando a desigualdade social.

O arranjo de promoção estatal no Brasil entrou em decadência na década de 1980, acompanhando o colapso da matriz SFH/BNH. A aceleração da inflação, o aumento da inadimplência e o exercício de um sistema de correção monetária incapaz de cobrir os juros dos saldos devedores existentes, mostraram que o sistema não conseguia o retorno de caixa que lhe permitisse conceder novos financiamentos em volume expressivo (SIMONSEN, 1991, p. 28). Durante esse hiato, as COHABs foram convidadas a participar de programas habitacionais federais de menor escala: Programa de Habitação Popular (PROHAP), lançado em 1992; Programa de Arrendamento Residencial (PAR), lançado em 1999; e Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), lançado em 2004⁶⁵.

Quando a política habitacional federal retomou o fôlego, a maior aderência à estratégia de financiamento indireto se fez evidente no veto à participação das COHABs na implementação do PMCMV. Curiosamente, elas vieram a desempenhar um papel indireto, mas fundamental, na gestão do aporte voluntário de recursos pelos entes subnacionais no programa, encabeçando a produção PMCMV em terra pública – como destacado nos estudos dos empreendimentos PMCMV-FGTS Parque do Riacho e PMCMV-Entidades Residencial Cambridge.

⁶⁵ Informação disponibilizada no site da Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação (ABC). Atualmente (2023), a ABC congrega 24 membros. Participando em diversos colegiados e buscando incentivar a realização de “projetos habitacionais inovadores e sustentáveis”, a associação “incentiva a existência de um órgão da administração indireta que administre o setor da habitação nos Estados e Municípios, facilitando o sucesso da implantação de políticas públicas para esse setor.”

Consumo

No consumo da habitação, a tendência ao financiamento direto se manifestou, sobretudo, na montagem de estoques de habitação estatal, por meio dos quais o acesso à moradia foi oferecido através de serviço de locação. Do ponto de vista da acumulação, a particularidade do estoque habitacional estatal é que comportando-se como capital estatal desvalorizado, ele circula livre da apropriação de renda fundiária.

No Brasil, as iniciativas de locação de estoque estatal foram pouco representativas, apesar de sempre presentes no debate acadêmico (BALBIM, 2015). Em maior escala, a experiência mais próxima desse arranjo foi com o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) – apresentado em maiores detalhes no item 2.2 desta tese. Através do PAR, o governo federal constituiu um estoque estatal de 271 mil habitações, que foi disponibilizado à população por meio de contratos de arrendamento, assegurando ao arrendatário o direito de compra. No entanto, a relação entre os arrendatários e a CAIXA se assemelhou à relação entre locatário e locador. Com os custos de gestão e manutenção predial que recaram sobre o FAR, o governo federal acabou remodelando o PAR, reduzindo o período de arrendamento, inicialmente estabelecidos em 15 anos, e, até mesmo, oferecendo incentivos para a quitação antecipada do saldo devedor.

1.3.2 O financiamento indireto na provisão da habitação popular

Produção

Na produção da habitação, a tendência ao financiamento indireto tomou a forma de subsídios à construção. Nesse grupo se encontram os subsídios creditícios, por meio dos quais o governo oferece linhas de empréstimo a taxas subsidiadas, e os subsídios tributários, por meio dos quais o governo reduz os impostos e as taxas que incidem na construção civil.

Nos últimos anos, houve uma mudança de paradigma, com os governos priorizando as iniciativas de financiamento ao consumo, em detrimento das iniciativas de financiamento à produção. Ao investigar a política habitacional na Inglaterra, Stephens et al. (2005) constataram que em 1975 mais de 80% dos subsídios se voltavam à produção, enquanto que em 2000 mais de 85% se voltavam ao consumo. Dentre os fatores que contribuíram para isso, destaca-se a

dificuldade em se aferir se os subsídios à produção efetivamente cumprem uma função social ou apenas ampliam os lucros do agente privado (KHADDURI; STRUYK, 1982; STRUYK, 1990; SCHILL, 1993; WORLD BANK, 1993; HOEK-SMIT, 2008; WEBB, 2012). Em artigo sobre o futuro da habitação social, Priemus, ex-reitor da renomada universidade TU Delft, atesta a superioridade do subsídio à demanda:

O apoio habitacional do lado da demanda tem uma série de vantagens: não distorce o mercado tanto quanto os subsídios imobiliários, de modo que pode combinar uma soberania real do consumidor no mercado imobiliário (quando a escassez geral de moradias acabar) com condições equitativas para provedores de habitação, que têm de competir uns com os outros. Isso estimulará consideravelmente a eficiência e a dinâmica na provisão habitacional. (2004, p. 3, tradução nossa)

No Brasil, os subsídios à produção são pouco representativos⁶⁶. A propósito, um dos poucos programas vigentes de subsídio à produção, o programa Apoio à Produção do FGTS, não é considerado pelo governo federal um programa de subsídio, devido a natureza privada desse fundo – como problematizado no item 4.2 desta tese.

No entanto, o objeto de pesquisa e o referencial teórico aqui construídos exigiram que também refletíssemos o financiamento indireto na produção da habitação a partir dos recursos públicos não-monetários aportados voluntariamente pelos entes subnacionais no PMCMV. Grupo que, como explicado, reuniu, entre outros, dispensa do pagamento de outorga onerosa, custeio de infraestrutura incidente, flexibilização das normas urbanísticas e, sobretudo, terra pública. Via de regra, esses recursos não foram contabilizados como subsídios nem pelo governo federal nem pelos entes subnacionais – algo que também foi problematizado no item 4.2 da tese. E, por fugirem à regra, grande parte deles desafia as classificações contábeis existentes, muitas vezes não estando claro sequer se são subsídios financeiros à oferta ou à demanda. Enquanto que a dispensa do pagamento de outorga onerosa, o custeio de infraestrutura incidente, e a flexibilização das normas urbanísticas configuram subsídios à oferta, a doação da terra pública pode configurar um subsídio à oferta ou à demanda, a depender do desenho da política – o que apenas confirma a necessidade de o campo de estudos do financiamento público da economia construir uma demarcação própria para a dimensão material do fundo público, que leve em consideração as dinâmicas de acumulação.

⁶⁶ No PMCMV, o governo federal criou o subsídio tributário Regime Especial Tributação (RET), reduzindo a carga de impostos sobre os projetos de incorporação no PMCMV de 4 para 1%. Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Consumo

No consumo da habitação, a tendência ao financiamento indireto se manifestou na forma de subsídios à locação e à aquisição. Do lado da demanda, o exemplo mais comum de subsídio à locação é o auxílio aluguel. Comum nos países desenvolvidos, trata-se de um *voucher* oferecido pelo governo, para que o beneficiário custeie parte do aluguel no mercado. No Brasil, ele vem sendo utilizado como uma forma provisória de atendimento habitacional, para situações de desastre, calamidade e remoção⁶⁷. Do lado da oferta, o exemplo mais comum são os subsídios tributários, por meios dos quais potenciais proprietários são encorajados a investir em imóveis para locação, para o atendimento de parcela específica da população que não é atendida pelo mercado. Incomum no Brasil, é um instrumento amplamente difundido no exterior⁶⁸. No Reino Unido, por exemplo, vigora o *Buy-to-let mortgage interest tax relief (BTL)*, instrumento por meio do qual o locador pode deduzir da renda apurada com aluguel as despesas com a hipoteca, reduzindo em até 40% o montante sob o qual incide o imposto de renda [Income Tax (Trading and Other Income) Act 2005].

Mas não há dúvidas de que o subsídio à aquisição, ou o subsídio ao crédito, é a face mais evidente do financiamento indireto no consumo da habitação. Em oposição à “promoção capitalista desvalorizada por parte do Estado”, Jaramillo nomeou a produção estimulada pelo subsídio à aquisição de promoção capitalista “com apoio estatal”, caracterizando-o da seguinte forma, a partir da experiência colombiana:

“Na Colômbia, então, o [Instituto de Crédito Territorial] foi eliminado, tanto em seu papel de promotor quanto de credor dos usuários mais pobres. Foi criada uma nova entidade encarregada de administrar os subsídios, concedê-los aos usuários e selecionar e fiscalizar os imóveis oferecidos pelos promotores desses programas. Como pode ser visto, implicou a supressão da promoção capitalista desvalorizada por parte do Estado e sua substituição pela operação de promoção capitalista privada “com apoio estatal”. (JARAMILLO, 2010, p. 431, tradução nossa)

⁶⁷ Sobre o instrumento auxílio aluguel recomendamos a dissertação “A conta não fecha”: o boom do auxílio aluguel em São Paulo: uma análise a partir do caso da favela de Paraisópolis (CUNHA, 2020).

⁶⁸ De certa forma, a isenção de imposto de renda oferecida aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) no Brasil configura um subsídio tributário à oferta. Entretanto, como esse incentivo é oferecido a qualquer FII e não há estudos que indiquem esse benefício é repassado aos locatários, não é possível responder se ele cumpre papel no financiamento à reprodução social.

Há dois tipos principais de subsídios à aquisição, que no ordenamento brasileiro receberam os nomes de desconto complemento e de desconto equilíbrio⁶⁹. O desconto complemento, ou *grant*, destina-se ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel (CCFGTS, 2017). E o desconto equilíbrio, ou *subsidised mortgages* e *mortgage guarantees*, destina-se à redução da taxa de empréstimo imobiliário. Nesse caso, como a capacidade de pagamento do tomador é fixa, usualmente limitada a 30% de sua renda familiar bruta⁷⁰, quanto menor for a taxa de empréstimo, maior a parcela da contraprestação que se destina à amortização da dívida e menor a parcela que se destina ao custeio dos juros e dos encargos e das taxas bancárias que incidem sobre o saldo⁷¹. Como é a somatória das parcelas destinadas à amortização que determina o preço máximo do imóvel que o comprador pode adquirir, o desconto equilíbrio ou reduz a contraprestação a ser paga pelo tomador, ou, com uma mesma contraprestação, permite a ele adquirir uma habitação de maior preço.

No Brasil, onde as condições necessárias para a instalação do Estado de bem-estar não se fizeram presentes (POCHMANN, 2004), desde cedo o financiamento à reprodução social na habitação tendeu ao subsídio ao crédito – programaticamente colocando o país na vanguarda das práticas neoliberais. A falta de um mercado creditício, traço do capitalismo periférico (SACHS, 1969), e o desenvolvimento econômico pautado em um “urbanização a baixos salários” (MARICATO, 2015), levou o país a adotar duas políticas habitacionais combinadas: uma política de subsídio ao crédito, voltada aos estratos médios e altos da população, dissimuladamente apresentada como política universalizante; e uma política de convivência

⁶⁹ Sem aprofundar a questão, ao longo da investigação nos questionamos se a cobertura do risco nas operações de crédito pelo governo também não configuraria um desconto equilíbrio. Ainda raro no Brasil, o instrumento se tornou conhecido através das empresas americanas *Fannie Mae* e *Freddie Mac*. Ambas foram criadas pelo governo americano com o objetivo de adquirir dos bancos privados contratos de empréstimo imobiliário, liberando-os para a realização de novas operações de financiamento. Apesar de serem empresas privadas, a participação do governo fez com que os credores tendessem a praticar taxas de juros reduzidas, já que, em caso de quebra, o Estado assumiria os riscos – colocando as duas empresas no centro da crise americana dos *subprimes* (SOWELL, 2010, p.37).

⁷⁰ Nos termos da Resolução CCFGTS n° 289, de 30 de junho de 1998, “o percentual relativo ao comprometimento da renda familiar bruta de pessoas físicas destinado ao pagamento dos encargos mensais de financiamento, não poderá exceder a 30,0 % (trinta por cento) de sua renda bruta.”. O mesmo percentual é referenciado no art. 2º da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que trata sobre os saldos devedores no âmbito do SFH. Trata-se de uma convenção, a *rule of thumb*, difundida mundialmente sem respaldo científico (HULCHANSKI, 1995).

⁷¹ No Brasil, o sistema usual é o Sistema de Amortização Constante (SAC), no qual a amortização do principal é constante e o custeio dos juros decrescente – o que faz com que a contraprestação paga pelo tomador diminua ao longo do tempo. Mas as instituições financeiras também operam o sistema PRICE, no qual a amortização é crescente e o custeio do juro decrescente, garantindo uma contraprestação constante ao longo do tempo.

com a informalidade e com a precariedade habitacional para muitos, que se apresenta como não-política⁷² de caráter liberal, expressão mais dura da mercantificação da habitação. Fora do escopo desta análise, essa “política inconfessa” (MAUTNER, 1999, p. 251) esteve alicerçada no trinômio “loteamento periférico, casa própria e autoconstrução” (BONDUKI, 1998; MAUTNER, 1999), consolidando-se como a principal forma de acesso à moradia nas metrópoles latino-americanas⁷³. Contribuindo para a redução dos custos de reprodução da força de trabalho, será impulsionada pelos investimentos públicos voltados à expansão da malha viária e para a dotação do serviço de transporte público para áreas sem infraestrutura básica, especialmente durante as décadas de 1970 e 1980.

O sistema de crédito, pelo qual se ergueu a política de subsídios, foi engendrado durante a Era Vargas (1930-1945). Para Bonduki (1998, p. 81), “o predomínio da concepção keynesiana e a ascensão do fascismo e socialismo criaram um clima ideológico amplamente favorável à intervenção do Estado [...] no provimento aos trabalhadores das condições básicas de sobrevivência, inclusive habitação.” Deste momento em diante, a moradia passou a ser vista, ao mesmo tempo, como condição básica para a reprodução da força de trabalho e “elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador [assalariado] e, portanto, decisiva na criação do ‘homem novo’ e do trabalhador-padrão que o regime queria forjar.” (1998, p. 73).

Inicialmente, ele foi encabeçado pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), autarquias por categoria profissional criadas em 1930 para a gestão de recursos previdenciários, pioneiros na oferta de crédito imobiliário e na produção de conjuntos habitacionais. Não obstante, a provisão habitacional sempre apareceu de maneira ambígua entre as finalidades dos IAPs: ora como objetivo importante, ligado à ideia da seguridade social plena de seus associados, ora como mero instrumento de capitalização dos recursos e, portanto, desprovidos de fins sociais. Em pesquisa sobre a ação habitacional dos IAPs,

⁷² O uso do termo “não-política” dialoga com o conceito de *nondecision-making*, utilizado por Bachrach e Baratz (1970) e Crenson (1971). Segundo Bachrach e Baratz (1970, 45, tradução nossa): “a não tomada de decisão [*nondecision-making*] é um meio pelo qual as demandas por mudança na alocação existente de benefícios e de privilégios na comunidade podem ser sufocadas antes de serem expressas ou mantidas em sigilo; ou silenciadas antes de ganharem acesso à arena de tomada de decisão; ou, falhando em todas essas coisas, mutilado ou destruído no estágio de implementação de decisão do processo de política.”

⁷³ Sobre o comportamento permissivo do Estado no tocante à precariedade habitacional na América Latina, destacam-se os seguintes estudos: Colômbia (WARD, 1982); Argentina (PÍREZ, 2000; 2009) e Brasil (BONDUKI, 1998, MAUTNER, 1999).

Aravecchia-Botas destacou a vertente empresarial dos institutos: “importava pouco qualquer impulso à industrialização, e menor ainda era a sua preocupação com o bem-estar dos trabalhadores” (2016, p. 46)⁷⁴.

Foi apenas na década de 1960, com a criação do SFH e do BNH, que foram erguidos os pilares que até hoje sustentam a política habitacional federal de subsídio ao crédito. O ato fez parte do conjunto de reformas modernizantes para a reestruturação do sistema financeiro brasileiro, dentre as quais, a criação do Conselho Monetário Nacional (CMN) e do Banco Central (BACEN). Em esforço para conter as aspirações transformadoras⁷⁵ e conservar o apoio das massas populares (BOLAFFI, 1982, p. 44), o governo se dispôs a orientar “a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda”⁷⁶. Dois anos depois⁷⁷, ao criar o FGTS, o governo federalizou o sistema brasileiro de pensões, antes a cargo dos IAPs, e orientou o uso desses recursos à política habitacional de crédito subsidiado. Enquanto a matriz SFH/BNH forneceu a estrutura institucional, a matriz FGTS/SBPE forneceu o *funding* (ELOY, 2013). Como refletiu Oliveira (2003, p.149), estabelecendo um paralelo entre o impasse evolutivo do Brasil e o animal que é, ao mesmo tempo, mamífero, réptil e ave, “o ornitorrinco apresenta a peculiaridade de que os principais fundos de inversão e investimento são propriedade de trabalhadores.”

Tanto o FGTS como o SBPE possibilitaram ao SFH o exercício de taxas de empréstimo abaixo das praticadas pelo SFI; o que historicamente garantiu ao SFH 85% do mercado de empréstimo imobiliário no país (Gráfico 1.3). O dispositivo tira proveito do custo de captação desses fundos para o governo federal. No caso do SBPE, onde os aportes são voluntários, o custo de captação reduzido é possibilitado pela não incidência de imposto de renda sobre os rendimentos da poupança, fazendo dela um investimento conservador atrativo. No caso do FGTS, o custo de captação reduzido tira proveito do caráter compulsório dos depósitos, ou seja, tem origem na

⁷⁴ No livro *Estado, arquitetura e desenvolvimento: a ação habitacional do IAPI* (2016), Aravecchia-Botas enfocou a ação do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários.

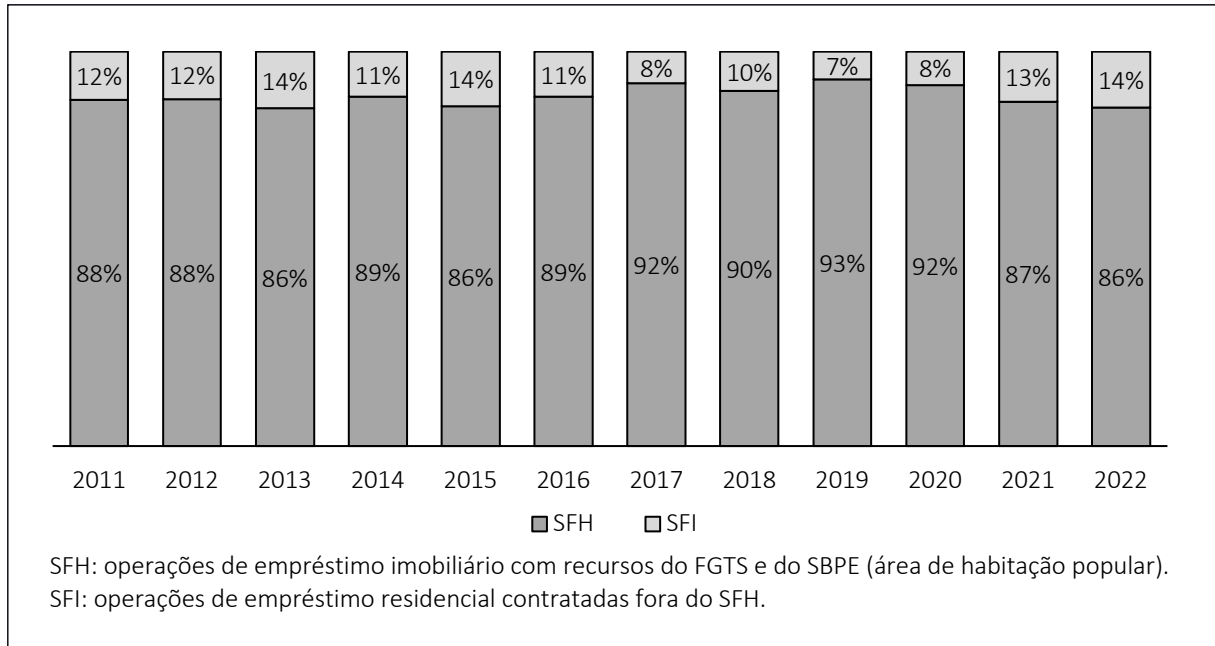
⁷⁵ Royer sustenta que a criação do SFH serviu de pretexto para “conter as aspirações transformadoras embutidas na efetivação dos direitos, especialmente no âmbito da Assembleia Nacional Constituinte, reduzindo o projeto nacional de desenvolvimento ao aperfeiçoamento das instituições de mercado.” (2009, p. 14).

⁷⁶ Nos termos do art. 1º da Lei nº 4.380, de 1964, que criou o Sistema Financeiro da Habitação.

⁷⁷ Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966.

baixa remuneração efetivamente paga ao cotista. Cabe destacar, entretanto, que devido a natureza privada do SPBE e do FGTS, o governo federal não considera o SFH um sistema subsidiado – uma questão que foi problematizada por nós no item 4.2 da tese.

Gráfico 1.3 – Série histórica do empréstimo imobiliário no Brasil, por sistema financeiro



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do BACEN (2022).

O caráter social do FGTS foi reforçado com a promulgação da Medida Provisória nº 1.671, de 24 de junho de 1998, e da Resolução CCFGTS nº 460, de 14 de dezembro de 2004, que possibilitaram a utilização de parte dos saldos das aplicações do fundo para a concessão de descontos. Locatelli (2019, p. 54) destaca o caráter contábil da MP, por meio da qual “o FGTS passa a ter uma distinção clara entre os recursos onerosos e não-onerosos”, conforme estabelece o art. 5º:

Mantida a rentabilidade média de que trata o § 1º, as aplicações em habitação popular poderão contemplar sistemática de desconto, direcionada em função da renda familiar do beneficiário, onde o valor do benefício seja concedido mediante redução no valor das prestações a serem pagas pelo mutuário ou pagamento de parte da aquisição ou construção de imóvel, dentre outras, a critério do Conselho Curador do FGTS.

A Resolução, de maior impacto, possibilitou a prática de “descontos sob a forma de redução do valor da prestação e pagamento de parte da aquisição ou construção de imóvel”, leia-se, descontos equilíbrio e desconto complemento, respectivamente. A estratégia alcançou o seu auge com a criação do PMCMV, quando aos recursos do FGTS se somaram aos descontos

custeados com recursos OGU. A estrutura de descontos do PMCMV será aprofundada a seguir, no item 2.3.1 desta tese.

Encerrando esta seção, o Quadro 1.4 apresenta uma sistematização provisória dos diversos instrumentos que concorrem para o financiamento público à habitação:

Quadro 1.4 – Instrumentos para o financiamento público à habitação

| | | FINANCIAMENTO DIRETO | FINANCIAMENTO INDIRETO | |
|----------|------------|--|------------------------|---|
| PRODUÇÃO | CONSTRUÇÃO | — | Oferta | — |
| | | | Demanda | — |
| | PROMOÇÃO | Promoção estatal (COHAB) | Oferta | Programa Apoio à produção do FGTS Regime especial de Tributação (RET) Custeio de infraestrutura incidente Isenção de cobrança de outorga (OODC) |
| | | | Demanda | Crédito associativo do FGTS |
| CONSUMO | LOCAÇÃO | Public Housing Programa de Arrendamento Residencial (PAR) | Oferta | <i>Buy-to-let mortgage interest tax relief (BTL)</i> Isenção tributária aos FIIs |
| | | | Demanda | <i>Vouchers</i> Auxílio Aluguel |
| | AQUISIÇÃO | Venda subsidiada (PMCMV-Empresas) PAR | Oferta | — |
| | | | Demanda | Desconto complemento Desconto equilíbrio Terra pública Isenção de custos cartorários <i>Mortgage interest tax relief (MIRT)</i> <i>Mortgage interest deduction (MID)</i> |

Fonte: Elaboração própria.

1.4 FUNDO PÚBLICO, HABITAÇÃO E RENTISMO

Os estudos recentes sobre o financiamento público da economia buscaram evidenciar as contradições do sistema de proteção social neoliberal. Na habitação, isso significou demonstrar como esse sistema não ampliou o acesso da população ao mercado imobiliário, ou seja, não fez da habitação uma mercadoria mais acessível, mas, pelo contrário, contribuiu para o seu encarecimento e para o acirramento da crise habitacional – agora “global e permanente” (MADDEN; MARCUSE, 2016).

A crise americana que eclodiu em 2008 se tornou o elemento-chave desta reflexão, explicitando a subordinação do projeto neoliberal para a habitação aos interesses rentistas do mercado financeiro. A financeirização do setor habitacional, ou financeirização da habitação, faz parte de um fenômeno maior, o da financeirização da economia capitalista. Originada na revolução conservadora dos anos de 1980, ela combinou liberalização comercial e a desregulamentação dos mercados, estimulando o crescimento exponencial dos capitais que buscam a sua reprodução na esfera financeira:

A revolução conservadora dos anos de 1980, com seus ataques sistemáticos à progressividade fiscal nos países anglo-saxões e sua obsessão pela *livre circulação de capitais* (nova palavra de ordem vinda tanto da Europa Ocidental quanto dos Estados Unidos), também contribuiu para a redefinição dos discursos dos países ricos e das organizações internacionais em relação ao SUL. A partir de 1980-1990, o “Consenso de Washington” começou a impregnar as políticas recomendadas aos países pobres: redução do peso do Estado, austeridade orçamentária, liberalização comercial, desregulamentação em todos os domínios. (PIKETTY, 2022, p. 219, grifo nosso)

Trata-se da hegemonia do *rent-seeking capitalism*, *rentier capitalism* (CHRISTOPHERS, 2022) ou capitalismo financeiro-rentista (BRESSER-PEREIRA, 2018), que na desindustrialização dos países do centro, deixa o capital-produtivo para buscar a acumulação na antecipação de rendas futuras, em capital fictício⁷⁸, “gerenciando o ‘problema da absorção do capital’ do capitalismo, em um estado de superacumulação” (FERNANDEZ; AALBERS, 2016, p. 72). Evidência disso é que, entre 1980 e 2006, enquanto o PIB mundial cresceu 4,1 vezes, o estoque mundial de ativos financeiros cresceu 13,9 vezes (PAULANI, 2009).

⁷⁸ Em *O capital fictício: revisitando uma categoria controversa* (2018), Palludeto e Rossi assim definem capital fictício: “é um direito contratual transacionável sobre um fluxo de renda futuro e pode ser definido por meio de três atributos-chave que perfazem sua constituição: a renda futura, os mercados secundários e a inexistência real.”

Os ativos imobiliários são parte importante, senão fundamental, desta engrenagem (CHESNAIS, 1995; 2005). Funcionam como combustível, ao garantirem fluxos de renda relativamente estáveis e de longo prazo, passíveis de serem capitalizados, empacotados e comercializados no mercado secundário. O primeiro fluxo, constituído nas operações de locação, baseia-se nos ganhos de capital inerentes à propriedade privada da terra, expressão da renda da terra. O segundo fluxo, decorrente das operações de empréstimo imobiliário, baseia-se nos ganhos de capital inerentes à propriedade privada do dinheiro, expressão da renda confiscada pelo capital portador de juros. Ao analisar a financeirização do setor habitacional, Paulani nota o “caráter virtuoso da associação entre captura de renda e busca de lucro que a circulação do capital portador de juros pode propiciar, *bem como a interação e reforço mútuo entre os dois tipos de renda [terra e juros], particularmente nas áreas urbanas*” (2016, p. 528, grifo nosso).

A financeirização do setor mudou a percepção da sociedade em relação à habitação. De um lugar para morar, ela passou a ser reconhecida como “uma oportunidade de investimento que oferece segurança financeira a longo prazo em face da estagnação dos salários, da diminuição das pensões e da redução das provisões de bem-estar do Estado” (RYAN-COLLINS et al., 2017, p. 92, tradução nossa). Como esclareceu Harvey:

Para o comprador, a renda [da terra] aparece em sua contabilidade como juro sobre o dinheiro investido na aquisição de terra, e *em princípio não é diferente de investimentos semelhantes na dívida do governo, nas ações e nas quotas das empresas, na dívida do consumidor e assim por diante [...]*. A terra toma uma forma de capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular – embora com algumas características especiais [...]. Como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um direito sobre as receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra ou, mais diretamente, um direito sobre o trabalho futuro (2013, p. 447-448, grifo nosso).

Perplexos, Madden e Marcuse chamaram o domínio da habitação pelas finanças de “hipermercantilização”:

No atual mercado transnacional, digitalmente aprimorado, a habitação está se tornando cada vez menos uma infraestrutura para morar e cada vez mais um instrumento de acumulação financeira. As formas extremas pelas quais a habitação é hoje dominada pelos negócios imobiliários podem ser chamadas de hipermercantilização. [...] Nesse processo, a capacidade de um edifício funcionar como uma casa torna-se secundária. *O que importa é como um edifício funciona nos circuitos de acumulação econômica.* (2016, p. 42-43, tradução nossa, grifo nosso)

Sob a cantilena de que mercados imobiliários dinâmicos ampliariam o acesso da população à moradia, a agenda global de modernização do sistema financeiro imobiliário cuidou de inserir a política habitacional na mesma lógica rentista. Coube a agências transnacionais como World Bank, United Nations (UN-Habitat) e Asian Development Bank a sua divulgação globalmente (PUGH, 1994; 2001; GALSTER; LEE, 2020). Em *Housing: enabling markets to work*, o World Bank (1993) traduziu os postulados pactuados pelo Consenso de Washington em receituário para o desenvolvimento do setor habitacional. Aconselhou aos governos a “abandonar seu papel tradicional como produtores de habitação, para adotar um papel de facilitador na gestão do setor habitacional como um todo”. Uma mudança fundamental para que “o setor da habitação fosse administrado como um setor econômico estratégico.” (1993, p. 51, tradução nossa). Na mesma linha, em *Enabling shelter strategies: design and implementation guide for policymakers*, a UN-Habitat clarificou que os governos tinham, a partir de então, “um papel fundamental a desempenhar na criação de um ambiente legal, institucional e regulatório adequado e na garantia da disponibilidade de financiamento habitacional para todos os setores da sociedade.” (2005, p. 3, tradução nossa, grifo nosso).

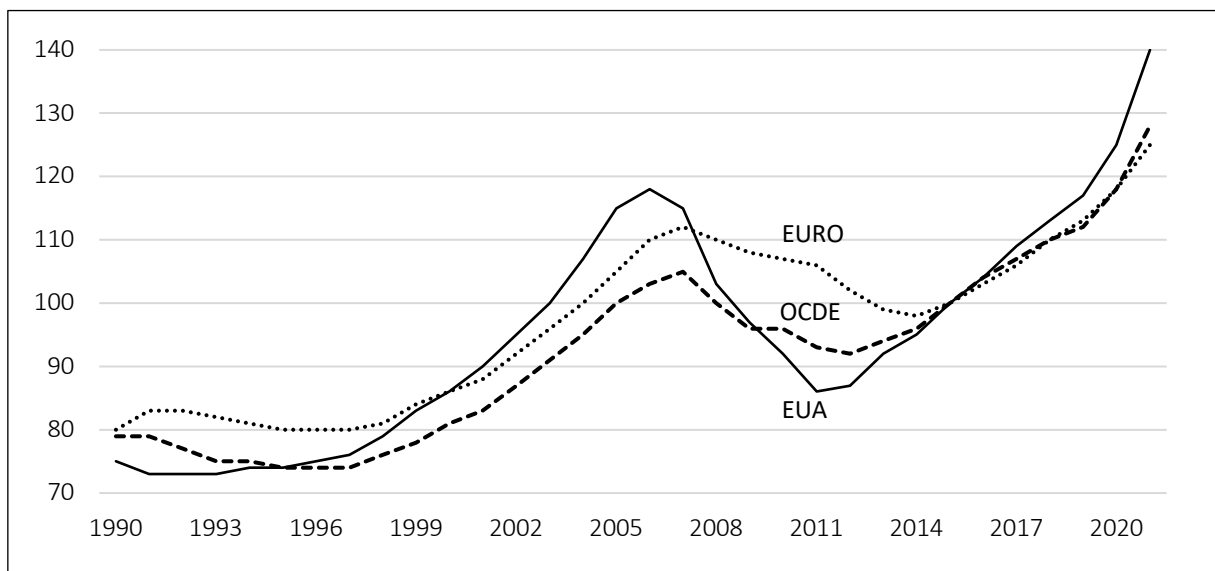
À diretriz principal de desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário, associou-se: o desmonte da política de habitação estatal, ou de qualquer iniciativa de financiamento direto que, por ventura, restringisse a ação dos agentes privados; a outorga de direitos de propriedade, requisito para a entrada do estoque de imóveis no mercado financeiro (DE SOTO, 2000); e, em caráter supostamente acessório, a difusão do subsídio ao crédito.

A assimilação dessa agenda no Brasil (ROYER, 2009; BITTENCOURT, 2018) trouxe à luz o relatório *O crédito imobiliário no Brasil: caracterização e desafios* (2007). Nesse texto, o *think-tank* FGV-Projetos⁷⁹ defendeu a adoção de medidas que encaminhassem o SFH “na direção de um modelo de financiamento habitacional que [funcionasse] de forma mais integrada com o sistema financeiro como um todo, com menores restrições quanto à alocação de crédito”. Tais mudanças atuariam “como instrumentos de inclusão de parcelas das populações aos mercados de moradia” (2005, p. 17), em uma inusitada convergência entre os interesses rentistas do mercado financeiro e os objetivos sociais da política habitacional.

⁷⁹ Assessoria técnica ligada à instituição de ensino privada Fundação Getúlio Vargas (FGV), a FGV-Projetos (2007) atua há mais de 30 anos, auxiliando e assessorando organizações públicas e privadas, no Brasil e no exterior, desenvolvendo projetos de políticas públicas, economia e finanças, gestão e direito.

Curiosamente, enquanto essa agenda era difundida e o projeto neoliberal para a habitação se fazia hegemônico, as consequências aparentemente contraditórias de sua implementação começavam a ficar evidentes. Dados disponibilizados pela OCDE (2023a) ilustram a espetacular valorização da habitação a partir da década de 1990, em descompasso com a evolução da renda da população ou com a inflação (Gráfico 1.4). No período pré-crise, entre 2000-2006, o preço médio da habitação já deflacionado⁸⁰, subiu 38% nos EUA e 27% na Zona do Euro (EURO). Apresentando-se de forma desigual no território, nos EUA o aumento foi maior em grandes centros metropolitanos como Nova Iorque (79%) e Los Angeles (110%) (SOWELL, 2010); e na Zona do Euro em países como Grécia (67%) e Espanha (94%).

Gráfico 1.4 – Evolução dos preços reais da habitação, 2015=100, 1990-2021



Fonte: Elaboração própria, a partir dos dados da OCDE, *housing prices indicator* (2023a).

Diversos fatores concorreram para essa valorização e para compreendê-la, “de uma observação dos preços devemos passar a uma teoria das rendas.” (TOPALOV, 1984, p. 9-10). Na qualidade de ativo gerador de renda, a precificação dos ativos imobiliários segue a lógica das rendas capitalizadas, trazidas para o valor presente com base expressa na fórmula $P=R/i$, onde “P” é o preço, “R”, é a renda e “i” é a taxa de desconto⁸¹.

⁸⁰ O índice *Real House Prices*, segundo definição da OCDE, equivale aos preços nominais da habitação deflacionados para cada país a partir da base de dados das contas nacionais da OCDE.

⁸¹ A Teoria da Renda da Terra estabelece que o preço da terra é determinado pela renda capitalizada, conforme a fórmula $P=R/i$, onde “P” é o preço, “R” é a renda, e “i” é a taxa de desconto. Nessa simulação simplificada, equiparamos a taxa de desconto à taxa básica de juros. Na prática, além da taxa básica de juros, sua principal referência, o cálculo da taxa de desconto compreende a previsibilidade do fluxo de renda (risco e liquidez).

A taxa de desconto é diretamente proporcional a taxa básica de juros da economia, mas também entram no seu cálculo a previsibilidade do fluxo de renda e a liquidez do ativo imobiliário, determinando o risco do investimento. Nessa lógica, a valorização da habitação da habitação nas últimas décadas se explica, em grande medida, pela redução da taxa básica de juros em todo mundo: entre 1980 e 2020, ela despencou de 12,4 para 0,2%, na Zona do Euro; e de 11,5 para 0,9% nos EUA (OCDE, 2023b). A isso somam-se ainda a menor previsibilidade dos fluxos de renda e o aumento da liquidez ocasionados pela financeirização dos ativos imobiliários, que passaram a ser rapidamente transacionados no mercado global de capitais.

Para ilustrar o mecanismo, segundo a lógica das rendas capitalizadas, uma redução na taxa básica de juros de 10 para 1% pode multiplicar por dez o preço de um ativo imobiliário. Assim, hipoteticamente falando, uma taxa de juros básica igual a zero, indicativo de que o capital particular não encontra oportunidades de reprodução junto ao setor produtivo, poderia elevar os preços dos ativos imobiliários ao infinito. No sentido inverso, qualquer aumento na taxa de juros provoca uma desvalorização dos imóveis, o que pode resultar na circulação de ativos imobiliários lastreados em dívidas maiores que o valor dos imóveis que os originaram. A propósito, esse é o cenário de *A house-price horror show*, matéria de capa da edição de 22 de outubro de 2022 da revista *The Economist*, antecipando um novo colapso do mercado imobiliário: “com o fim de uma era de taxas de juros baixas, uma crise nos preços das casas está chegando – e não há garantia de um mercado imobiliário melhor no final de tudo.”

Como se depreende, a valorização dos ativos de base imobiliária, financeiros ou não, não é uma valorização *stricto sensu*, onde há adição de valor propriamente dita, mas reflete, principalmente, o movimento permanente de “reprecificação” a que estão submetidos os ativos geradores de renda. A ponto de ser possível apurar ganhos de natureza rentista sem que haja incremento da renda. E é essa relativa autonomização em relação à produção que ajuda a explicar porque o setor imobiliário é reconhecido como “lócus de reprodução privilegiada em um cenário de estagnação dos setores produtivos” (RUFINO, 2012, p. 41).

Mas nem só da administração de fluxos de rendas, exatamente, vive o mercado financeiro. E não demorou para que essa valorização dos ativos imobiliários se descolasse da redução das taxas de juros e avanços na gestão das rendas futuras, para se fiar em manobras contábeis e

ganhos meramente especulativos justificados na “teoria do mais tolo”⁸² – traço do *cassino capitalism* (MAZZUCATO, 2019). A literatura especializada deu especial atenção ao comportamento displicente e irresponsável dos agentes do sistema financeiro, alavancando as operações de crédito imobiliário do tipo *subprime*⁸³, o estopim da crise americana de 2008 (Royer, 2009; SOWELL, 2010; FIX, 2011). Como são os fluxos de renda futura que ancoram o preço dos ativos imobiliários na realidade, a distorção dos indicadores de risco e o caráter especulativo dessas operações reafirmou a tendência do setor imobiliário à formação de bolhas (STONE, 1978), um enorme “esquema Ponzi”, como resumiu Harvey (2018, p. 89)⁸⁴.

Mas um exame atento do Gráfico 1.4 mostra que, a despeito do estouro da bolha imobiliária, a queda dos preços da habitação foi uma tendência momentânea, que durou apenas até o início da década de 2010. Desde então, a habitação voltou a se valorizar, novamente em descompasso com a evolução da renda da população ou com a inflação, até ultrapassar os patamares pré-crise. Em vista disso, entre 2000 e 2021, a habitação na Zona do Euro e nos EUA apresentou uma valorização real de 45% e 62%, respectivamente. Isso indica que, para além da queda da taxa básica de juros, da liquidez proporcionada pela financeirização dos ativos imobiliários, da manipulação dos indicadores de risco e do comportamento especulativo do mercado financeiro, há outros fatores que vêm contribuindo para a valorização da mercadoria habitação. Dentre os quais, do interesse deste trabalho, destacamos a própria política habitacional de subsídio ao crédito.

⁸² A expressão *greater fool theory* remete à obra *A random walk down Wall Street*, de Malkiel (1973), e explica a formação de bolhas, pelo aumento sustentado dos preços de um determinativo ativo, baseado na premissa de que sempre haverá um tolo disposto a pagar um preço ainda maior.

⁸³ Netto (2007) define o crédito *subprime* como a “hipoteca que garante um empréstimo feito a um comprador duvidoso e/ou sem os cuidados de avaliação adequada dos seus rendimentos. [...] Com essa ‘fantasia’ contábil, [gigantes financeiros] transformam, magicamente, papéis duvidosos em AAA, sem registrá-los nos seus balanços.”

⁸⁴ A expressão “esquema Ponzi”, empregada por Harvey, refere-se às pirâmides financeiras, sistema de investimento onde não há produção de valor, mas apenas transferência de recursos. Trata-se de um sistema fraudulento, pois possíveis ganhos dependem do ingresso de novos investidores. Como, a partir de determinado momento, já não é possível atrair novos investidores, aqueles que se encontram na base da pirâmide estão fadados a perder os recursos investidos. (FRANKEL, 2012).

1.4.1 O nexos perverso entre o subsídio ao crédito e a mercadoria habitação

Em síntese, o projeto neoliberal para a habitação baseia-se na ampliação do acesso da população à habitação pelo desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário (WORLD BANK, 1993; FGV-Projetos, 2007). No entanto, a crise americana de 2008 simbolizou o esgotamento das possibilidades de desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário, sem que o estágio alcançado tenha cumprido a profecia da casa própria para todos. O limite objetivo dessa estratégia foi traçado pelas operações de crédito *subprime*, incrementando a capacidade de compra da população através de fantasias contábeis. O resultado, todavia, é curioso: a crise americana de 2008 elevou o subsídio ao crédito ao posto de pilar fundamental do projeto neoliberal para a habitação – o que, diga-se de passagem, já era patente nos países da periferia do capitalismo.

Até então, a dependência desse projeto para com o fundo público era, para dizer pouco, subestimada. A ponto de o desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário ser alardeado pelos defensores da agenda de *enabling markets* como uma medida de restrição fiscal. No receituário, o subsídio ao crédito ocupava um lugar acessório: “se” necessário, um “último recurso”, voltado ao atendimento da parcela “residual” da demanda latente, eventualmente, não elegível para as operações de empréstimo habitacional no mercado. De modo imponderado, o World Bank declarou:

Os governos devem ver os subsídios como transitórios ou como último recurso. Eles devem primeiro tentar outros métodos para melhorar o acesso à moradia, como regularizar a posse precária, *melhorar o acesso ao financiamento habitacional com taxa de mercado*, remover barreiras à produção de moradias para aluguel ou melhorar os mercados de oferta de moradias para reduzir os preços.

Se os subsídios forem necessários, eles devem ser bem direcionados, mensuráveis e transparentes, e devem evitar a distorção dos mercados imobiliários. Subsídios na forma de controle de aluguéis, que se mostraram desiguais e distorcem os mercados e reduzem a oferta de moradias, devem ser evitados. Subsídios à taxa de juros e em dinheiro são geralmente mais apropriados do que o controle de aluguel e subsídios à produção. (1993, p. 27, tradução nossa, grifo nosso)

Para além de, mais uma vez, evidenciar o caráter ideológico do projeto neoliberal, a pergunta que surge com esse novo pilar é em que medida esse instrumento oferece uma solução para a crise habitacional? Ou, ao contrário, em que medida esse instrumento também não contribui para a valorização da mercadoria habitação?

Indícios de uma nova contradição surgiram à medida que as políticas de subsídio se tornaram hegemônicas. Na literatura especializada internacional o tema ganhou o nome de “capitalização dos subsídios pela terra”, contemplando os subtemas subsídios agrícolas e subsídios habitacionais.

Trata-se de uma perspectiva de análise relativamente pouco explorada, mesmo para aqueles que se dedicaram a investigar a influência do Estado nos preços dos imóveis. Jaramillo (2010, p. 273-274), por exemplo, elenca quatro “linhas fundamentais” pelas quais o Estado pode influenciar no preço da terra: pela via fiscal, pela regulamentação urbana, pela produção de infraestruturas e como agente imobiliário, tanto como proprietário de terras como promotor imobiliário – mas deixa de fora da lista os subsídios creditícios, apesar de mencioná-los repetidas vezes em sua obra⁸⁵. Em geral, o que se observa é que a literatura progressista, crítica em relação à calibragem e à seleção do público-alvo (BOLAFFI, 1972; ELOY, 2013), reconhece a legitimidade do instrumento do subsídio ao crédito sem grandes ressalvas.

Mas estabelecer uma correlação causal não é uma tarefa fácil: há dezenas de fatores que influenciam no preço da terra, o que aumenta o risco de correlações espúrias. Em consequência disso, os estudiosos do tema não apenas recorreram a modelagens econométricas de alta complexidade, como tiveram que acessar bases de dados extremamente detalhadas. Isso fez da temática uma exclusividade dos países que coletam e publicizam informações sobre o mercado imobiliário em profundidade e ajuda a explicar por quê, a despeito da gravidade, segue sendo relativamente desconhecido. A ausência dos países “em desenvolvimento” dos estudos sobre a capitalização dos subsídios agrícolas, notada também nos estudos sobre a capitalização dos subsídios habitacionais, foi alertada por Ciaian et al. (2021):

O foco da literatura existente está nos países desenvolvidos. No entanto, o subsídio agrícola está aumentando em muitos países em desenvolvimento, onde as imperfeições do mercado rural são mais difundidas e têm implicações de longo alcance para o funcionamento dos mercados de terras. Uma melhor compreensão dos pontos de vista teórico e empírico é desejável para ver se os vazamentos de políticas são importantes nesses países e se os efeitos da capitalização de subsídios são comparáveis aos dos países desenvolvidos. (2021, p. 19, tradução nossa).

⁸⁵ Segundo Jaramillo, o subsídio ao crédito não teve grande alcance na Colômbia: o “sistema funcionou muito pouco para induzir a produção capitalista de habitação social”, orientado “à melhoria de habitações precárias, ao melhoramento de bairros com infraestruturas limitadas, à aquisição de habitações usadas.” (2010, p. 431-432).

No Brasil, por exemplo, o subsídio ao crédito é o principal instrumento da política habitacional federal desde a criação do SFH, em 1964, mas não encontramos estudos que avertissem a possibilidade de esses serem capitalizados pela terra. Por isso não surpreende, mas preocupa, a justificativa de pesquisa apresentada pelos autores desses estudos: de maneira uníssona, afirmam que as políticas de subsídio foram adotadas e difundidas em seus países sem que fosse antevisto ou cogitado o impacto negativo que elas poderiam vir a ter no mercado.

Mesmo não sendo o foco deste trabalho, as conclusões apresentadas nos estudos sobre a capitalização dos subsídios agrícolas nos pareceram esclarecedoras, sinalizando que a origem do fenômeno da capitalização é a mesma para subsídios agrícolas ou habitacionais: as particularidades da mercadoria terra. Após revisão dessa literatura, Latruffe e Le Mouël (2009) concluem que os subsídios agrícolas “são os principais determinantes da evolução dos preços da terra [rural] e respondem por grande parte desses preços. Em geral, os estudos concordam com uma participação em torno de 15% a 30%, embora possa chegar a 70%, dependendo de regiões e datas específicas.” (2009, p. 682, tradução nossa). Também revisando essa literatura, Ciaian et al. (2021) constatam que, em média, 33% dos subsídios agrícolas são capitalizados pela terra. Por fim, como é comum que os produtores não sejam os donos, mas arrendatários dessas terras, Latruffe e Le Mouël aventam a possibilidade desses subsídios agrícolas funcionarem como barreiras, impedindo que os produtores um dia se tornem os proprietários das terras em que trabalham.

O subtema dos subsídios habitacionais é consideravelmente mais complexo, devido ao número de variáveis ainda maior que impactam no comportamento dos preços dos imóveis no meio urbano. Não obstante, já existe uma produção científica consistente, que também confirma de forma categórica a capitalização dos subsídios habitacionais pela terra – fenômeno que aqui nomeamos o “nexo perverso” entre o subsídio ao crédito e a mercadoria habitação.

Bramley (1993), em um dos primeiros e mais citados estudos sobre o tema, investigou o impacto de subsídios tributários na oferta e nos preços da habitação no Reino Unido. Por sinal, o Reino Unido e os EUA são objeto recorrentes de estudos, o que atribuímos ao fato de terem sido esses os países do centro do capitalismo a liderar a implementação do projeto neoliberal para a habitação. Especificamente, o autor investigou o impacto do *Mortgage interest tax relief* (MITR), instrumento que estabelece a dedução no imposto de renda proporcional dos gastos

realizados pelo contribuinte com o pagamento de juros na operação de empréstimo imobiliário. E concluiu que “o atual sistema MITR adiciona £ 3.000 a £ 4.000 (7% em média) aos preços das casas no médio prazo. Nesse sentido, não está conseguindo atingir alguns objetivos da política habitacional em relação ao acesso e, em parte, à produção.” (1993, p. 26, tradução nossa). Anos mais tarde, Hilber e Schöni (2016) analisaram as políticas de subsídio ao crédito habitacional no mesmo país e concluíram que: “a principal política do Reino Unido, *Help-to-buy*, que se concentra em estimular a demanda por moradias, falha em lidar com a crise de acessibilidade, porque o aumento da demanda apenas eleva ainda mais os preços das casas sem expandir a oferta de moradias.”

Inversamente, Braakmann e McDonald (2018) analisaram a influência da redução do subsídio financeiro ao aluguel nos preços da habitação no Reino Unido. Ao contextualizar o problema, os autores enfatizaram que os subsídios habitacionais respondiam por 3% dos gastos totais do governo em 2011, o segundo maior benefício social – logo atrás do serviço social e na frente do auxílio desemprego. Aliás, Ryan-Collins et al. (2017, p.106) calcularam que uma em cada cinco famílias na Grã-Bretanha dependem de subsídios habitacionais, apesar dos esforços empreendidos pelo governo para reduzir esse percentual. Ao fim do estudo, Braakmann e McDonald chegam a um impasse, a um *difficult public policy trade-off*: “os subsídios habitacionais permitem que os beneficiários aluguem certas propriedades que de outra forma não poderiam pagar, mas, ao mesmo tempo, aumentam os preços das propriedades, tornando a sua aquisição menos acessível.” (2018, p. 23, tradução nossa).

Berger et al. (2000) avaliaram a capitalização do subsídio à taxa de juros na Suécia. O instrumento foi instituído no país em 1974 e chegou a responder por um quinto dos custos de construção no início da década de 1990. Em favor do estudo, os autores enfatizaram a robustez da base de dados construída, reunindo 300 mil operações de aquisição realizadas entre 1981 e 1993, das quais 27 mil subsidiadas. Ainda que o percentual tenha variado entre cidades, Berger et al. foram categóricos: “as estimativas indicam muito claramente que o financiamento a taxas subsidiadas é capitalizado nos preços das casas.” (2000, p. 213, tradução nossa). Anteriormente, em estudo restrito à cidade de Estocolmo, Hendershott e Turner (1999, p. 120) já haviam chegado à conclusão ainda mais grave, afirmando que os subsídios pareciam ter sido “totalmente capitalizados no preço dos imóveis”.

Hilber e Turner, ao investigarem subsídios tributários do tipo *Mortgage interest deduction* (MID) nos EUA, entre 1984-2007, afirmam que o MID é uma política ineficaz para promover o acesso à casa própria e à melhoria do bem-estar:

O MID reduz o custo após impostos da casa própria para um determinado preço de casa. No entanto, ao aumentar os preços das casas, o MID aumenta os custos para as famílias com restrições de entrada e, para todas as famílias, isso aumenta os custos de oportunidade da propriedade e os custos de transação da compra de uma casa. Nossa análise empírica sugere que o MID não tem impacto perceptível sobre o nível de propriedade de imóveis nos Estados Unidos (2014, p. 618, tradução nossa):

Kunovac e Zilic (2022) buscaram comprovar se o programa de empréstimo subsidiado introduzido na Croácia em 2017 efetivamente contribuiu para ampliar o acesso da população à moradia, mas concluíram que:

[...] o subsídio ao crédito habitacional contribuiu para os aumentos gerais dos preços da habitação. Nossos resultados são robustos para diferentes especificações e abordagens e resistem ao escrutínio da exploração de canais de confusão. Portanto, contrariando o objetivo proclamado do programa, mostramos que o subsídio habitacional tornou a moradia menos acessível, especialmente para os não beneficiários. (2022, p. 19, tradução nossa)

Por fim, Krolage (2022) pesquisou o impacto dos subsídios financeiros nos preços da habitação no estado da Bavária, na Alemanha. Para isso, comparou a evolução dos preços da habitação entre esse estado e os estados vizinhos, desde 2018, quando o programa foi instituído. Ao fim do estudo, a autora prova que as habitações no estado da Bavária tiveram um aumento de preço médio € 10 mil maior que nos estados vizinhos, em decorrência do programa de subsídios, piorando o acesso ao mercado das famílias que não receberam o subsídio:

Embora no segmento econômico os beneficiários de subsídios possam ganhar individualmente, os preços das propriedades com maior probabilidade de serem habitadas por famílias elegíveis aumentam no valor total do subsídio. Assim, o esquema de subsídio também afeta as famílias que não recebem o subsídio, mas ainda assim enfrentam preços mais altos. Os proprietários que adquiriram suas propriedades em anos anteriores são os que mais ganham com a reforma devido à valorização das casas. No final, o esquema de subsídio redistribui de potenciais proprietários para proprietários preexistentes. (2022, p. 27, tradução nossa)

Fundamentos teóricos do nexu perverso

Há duas formas de compreender o nexu perverso entre o subsídio ao crédito e a mercadoria habitação. A mais difundida, mas também reducionista, é dada pela economia neoclássica, corrente que fundamenta o projeto neoliberal e à qual se filiam a maioria dos estudos econométricos acima referenciados. Segundo essa, o nexu não passa do reflexo entre o descompasso entre a oferta e a demanda, sendo a explicação igualmente válida para a capitalização de subsídios habitacionais e agrícolas:

O arcabouço teórico canônico para analisar a capitalização de subsídios nos preços das terras agrícolas é o modelo de concorrência perfeita de Floyd (1965) [...]. O modelo implica que quanto menos elástica for a oferta de um insumo, mais capitalizados serão os subsídios nos preços desse insumo. Devido a restrições naturais, a oferta de terra responde menos às mudanças de preço do que os insumos não relacionados à terra, o que implica que os preços da terra devem capturar uma parte substancial dos subsídios agrícolas. (CIAIAN, 2021, p. 19, tradução nossa).

Hilber e Turner, por exemplo, descobriram que “em localidades com oferta habitacional mais elástica, o [subsídio] tem efeito positivo na obtenção da casa própria (...), em localidades mais restritivas, o [subsídio] tem um impacto adverso significativo” (2014, p. 635, tradução nossa). Implícito no texto dos autores, a ideia de que em localidades onde a concessão do subsídio ao crédito não foi acompanhada de um aumento do estoque habitacional, os ganhos na capacidade de compra da demanda latente simplesmente acirraram a competição entre potenciais compradores – beneficiários e não beneficiários da política – desencadeando a valorização do estoque habitacional existente. Conformou-se assim um ciclo vicioso, onde os preços da habitação alcançam patamares artificialmente altos e, novamente, inacessíveis.

Ryan-Collins et al. deram ao mecanismo o nome de *house price-credit feedback cycle*, descrevendo-o da seguinte forma:

O ciclo funciona da seguinte forma: se os empréstimos hipotecários (e imobiliários comerciais) ultrapassarem a oferta de novas residências domésticas e comerciais, isso causará um aumento nos preços da terra. À medida que os preços da terra sobem, as famílias e as empresas são forçadas a contrair empréstimos maiores para subir na escada da propriedade, aumentando os lucros e o capital dos bancos (o dinheiro que os bancos devem manter para cobrir inadimplências). Isso permite que os bancos emitam mais empréstimos, o que aumenta ainda mais os preços a tal ponto que os preços dos imóveis são muitas vezes maiores que a renda das pessoas (ou as receitas da empresa no caso de empréstimos imobiliários). (2017, p. 119, tradução nossa)

De certa maneira, o mesmo mecanismo estaria por traz do insucesso das iniciativas para o desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário. Apesar de, no curto prazo, a redução das taxas de empréstimo terem qualificado parte da demanda latente, no médio prazo esses ganhos na capacidade de compra apenas acirram a competição entre potenciais compradores. Nesse caso, estimulando o comportamento negligente dos agentes financeiros, como indicou Delfim Netto, em tese sobre a valorização imobiliária desencadeada pela difusão das operações de crédito *subprime*:

A explicação fundamental para esse processo é o *próprio aumento dos preços da casa própria estimulado pela expansão da demanda que o próprio sistema financeiro criava com novos e mais ágeis instrumentos de crédito*. Tudo caminhava maravilhosamente, até que a delinquência no pagamento das hipotecas "subprime" começou a aumentar cobrando sua parte no descuido com a melhor avaliação dos "riscos". (2007, grifo nosso)

Entretanto, cabe esclarecer que o “nexo perverso” e o *house price-credit feedback cycle* não se confundem. De fato, alguns instrumentos de subsídio ao crédito estão atrelados às operações de empréstimo imobiliário, caso do desconto equilíbrio. Mas há outros instrumentos que são independentes dessas operações, caso do auxílio aluguel e do desconto complemento. Neste trabalho, diferenciar esses dois ciclos viciosos é importante para evidenciar que a origem do problema não está exatamente no sistema de empréstimo. Aliás, já adiantando um dos achados da tese, mesmo as contratações nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, dependentes exclusivamente do desconto complemento, contribuíram para o processo de valorização da habitação que acompanhou a implementação do PMCMV.

Ainda segundo a corrente neoclássica, o descompasso entre oferta e demanda habitacional é algo que, em condições de livre-mercado, resolver-se-ia “naturalmente”: se o preço da habitação sobe, a sua produção se torna mais lucrativa; se a produção da habitação se torna mais lucrativa, mais frações do capital se interessam em produzir habitação; se mais frações do capital se interessam em produzir habitação, aumenta a competição entre produtores; se aumenta a competição entre produtores, o lucro cai e, com isso, no longo prazo, o preço da habitação também cai e aí se estabiliza.

Como a dinâmica não corresponde aos fatos, dessa compreensão neoclássica do problema habitacional abriu-se um flanco nos estudos urbanos que sinalizou como causa dominante para a crise habitacional o “excesso” de planejamento urbano. Seus defensores alegaram que as

“várias restrições impostas pelos governos locais relacionadas à qualidade das habitações permitidas, regulamentos de uso do solo e taxas associadas ao desenvolvimento aumentaram o custo de novas construções e reduziram a elasticidade da oferta habitacional metropolitana.” (GALSTER; LEE, 2020, p. 10, tradução nossa). E, contando com a simpatia dos pensadores da Nova Direita, converteram-se em um movimento pró “liberalização” do planejamento urbano (HOEK-SMIT, 2008; HILBER; VERMEULEN, 2010; GYOURKO; MOLLOY, 2015; MOLLOY, 2018; BEEN et al., 2019).

Críticos ao diagnóstico, Ryan-Collins, Llooyd e Macfarlane (2017) concordam que as restrições urbanísticas podem inibir a oferta de moradia, mas lembraram que a valorização da habitação é um fenômeno relativamente recente, usualmente posterior a tais restrições. Em nossa opinião, a solução pela flexibilização da legislação urbanística não passa de cortina de fumaça, que cada vez menos encontra respaldo na realidade. Não somente a oferta habitacional é, obviamente, menos elástica nos grandes centros urbanos, para onde caminha a sociedade e onde se concentra o déficit habitacional, como a crise habitacional está presente em cidades com densidades populacionais e construtivas completamente distintas. Dessa forma, ela não passa de uma solução provisória, que forçosamente conduz ao rebaixamento paulatino das condições de moradia, manifesto na multiplicação dos “microapartamentos”, nas “megatorres” e nos modos supostamente novos de morar.

Tanto a compreensão neoclássica do nexos perverso, como as soluções nela embasadas apresentam a mesma limitação: ignoram as particularidades da habitação, tratando-a como uma mercadoria igual a qualquer outra. Uma segunda forma de compreender o nexos perverso é dada pelas correntes clássica e marxista da economia política, para as quais a habitação é uma mercadoria especial, posto que herda da mercadoria terra que lhe dá suporte o caráter excepcional. Uma mercadoria híbrida, na qual “o preço de produção [do edifício] não regulará o preço de mercado do imóvel, porque neste se sobrepõe o preço da terra como renda capitalizada.” (PEREIRA, 1988, p. 11). Prova disso é que, ao analisar a evolução dos preços da habitação em quatorze países do centro do capitalismo, Knoll et al. (2017) constataram que 80% do aumento observado entre 1870 e 2017 – notadamente concentrado no período pós-Segunda Guerra Mundial – explica-se tão só pela valorização da terra.

Os esforços empreendidos por essas correntes da economia para a compreensão das particularidades da mercadoria terra e seu preço deram origem à Teoria da Renda da Terra (TRT). Dando continuidade às formulações de Smith, Ricardo e, sobretudo, Marx, seus estudiosos têm empreendido esforços no sentido de superar os impasses de uma teoria originalmente pensada do rural para pensar o urbano. É, por isso, uma teoria em desenvolvimento, que suscita dúvidas e que em toda a sua potência avança para as relações de classe e para a circulação do valor⁸⁶.

Resumidamente, a terra é uma mercadoria excepcional, pois não é produzida pelo homem; é, assim como o ar ou a água, uma dádiva da natureza essencial à vida humana. O que a transforma em mercadoria é “o monopólio de certas pessoas sobre porções definidas do globo terrestre como esferas exclusivas de sua vontade privada, com exclusão de todas as outras” (MARX, 2017, p. 822), lembrando que, “longe de ser uma essência ou uma natureza, a propriedade não é senão um determinado arranjo jurídico de relações sociais que evoluiu com o tempo.” (DARDOT; LAVAL, 2015, p. 262).

A renda da terra, “soma paga ao proprietário pelo uso da terra e somente por esse uso” (RICARDO, 1996, p. 125)⁸⁷, nada mais é que “um direito de participação do produto social” (TOPALOV, 1984, p. 42). Por isso, para que seja uma mercadoria geradora de renda, não basta ser propriedade privada. Também é necessário que a distribuição desigual, sujeitando um grupo de desprovidos dos meios de produção e de reprodução social ao compartilhamento dos frutos de seu próprio trabalho. Portanto, “não é, então, um processo neutro de atribuição de usos ótimos da terra; é uma relação social contraditória. E não apenas na dinâmica do ajuste e nas tensões que o acompanham, mas fundamentalmente na forma de regulação que ela cria.” (TOPALOV, 1984, p. 15, tradução nossa). Ou, como disse Engels, “a escassez de moradia não é um acaso; é uma instituição necessária” (2015, p. 71). Nesse sentido, a crítica a ser feita sobre a interpretação neoclássica do nexo perverso é que ela não reconhece que esta aparente disfuncionalidade é, em realidade, funcional, senão fundamental, para a acumulação rentista.

⁸⁶ Ao investigar a renda da terra, Marx buscará amarrar a TRT à teoria do valor-trabalho, de forma que lhe permita explicitar não a formação de preços, mas a relação entre o valor e a renda da terra. Neste trabalho, focalizando os preços da terra e da habitação, concordando com a crítica feita por Abramo (1987), no que tange aos desafios da articulação teórica preço/valor, optamos por abster da discussão, sem embargo, evitando o uso do termo valor de forma irrefletida.

⁸⁷ A renda não se confunde com aluguel, resultado da soma da renda com o montante a ser pago pela depreciação da edificação e das benfeitorias.

Na visão de Marx, uma instituição predominantemente feudal sob o regime capitalista (HARVEY, 2018, p. 165), não faz muito tempo, o combate à renda da terra juntou boa parte dos pensadores liberais, socialistas e marxistas (LINKLATER, 2015). De Ricardo a Marx, passando por Smith, Henry George, Say, Rousseau⁸⁸ e Proudhon – esse, famoso pelo bordão “a propriedade é um roubo”. Em comum, a crença de que a renda da terra nada mais alimentava do que a desigualdade social, monopolizando grande parte do crescimento econômico e deprimindo o investimento produtivo⁸⁹. Como protestou Henry George (2011 [1879], n.p., tradução nossa): “Por que um homem deveria se beneficiar apenas do ato de propriedade, quando ele não pode prestar nenhum serviço à comunidade em troca? (..), O que dá ao rico o direito de ficar rico, não pelo serviço prestado à comunidade, mas pela boa sorte de ter um terreno com localização vantajosa?”

Enquanto que para os marxistas ortodoxos a solução passava pela abolição da propriedade privada da terra, para os demais, era ela que garantia a cada um desfrutar dos frutos do próprio trabalho⁹⁰, bastando então a justa distribuição de terras ou a taxaço da renda da terra⁹¹, até mesmo através da criação de uma *single tax*, como aconselhou Henry George. Os EUA pós-revolução americana se tornaram o grande paradigma das vantagens de uma sociedade de proprietários de terras: “em 1776, o patrimônio líquido de cada proprietário americano estava crescendo duas vezes mais rápido que o de seu equivalente britânico. E como quatro em cada

⁸⁸ Em o *Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens* ([1753] 2002, p. 113, tradução nossa), o filósofo Jean-Jacques Rousseau declarou: O primeiro que, tendo cercado um terreno, se lembrou de dizer: Isto é meu, e encontrou pessoas bastantes simples para o acreditar, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Quantos crimes, guerras, assassínios, misérias e horrores não teria poupado ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas ou tapando os buracos, tivesse gritado aos seus semelhantes: "Livrai-vos de escutar esse impostor; estareis perdidos se esquecerdes que os frutos são de todos, e a terra de ninguém!"

⁸⁹ Para Singer, “se a propriedade privada dos meios de produção fosse abolida, o capitalismo desapareceria. Mas se a propriedade do solo fosse socializada, desapareceria a dedução do lucro representada pela renda da terra, mas o capitalismo não só continuaria existindo, mas inclusive se fortaleceria, pois o lucro assim incrementado intensificaria a acumulação de capital.” (1982, p. 22).

⁹⁰ Conforme enfatizou o economista francês Jean-Baptiste Say, “quem tentará negar que a certeza de desfrutar os frutos de sua terra, capital e trabalho é o mais poderoso incentivo para torná-los produtivos? Ou quem é tolo o suficiente para duvidar, que ninguém sabe tão bem como o proprietário como fazer o melhor uso de sua propriedade?” (1827 [1803], p. 71-72, tradução nossa).

⁹¹ Ao dissertar sobre a taxaço, Smith ressaltou a conveniência de se taxar a renda da terra: “Tanto as rendas de terreno como a renda normal da terra são uma espécie de rendimento de que o proprietário desfruta, em muitos casos, sem nenhum cuidado ou preocupação de sua parte. Ainda que se lhe tirasse uma parte desse rendimento para pagar as despesas do Estado, não se estaria desestimulando com isso nenhum tipo de iniciativa. Com ou sem esse imposto, poderia ser idêntica a produção anual da terra e do trabalho do país, a riqueza e o rendimento real do conjunto da população. Por conseguinte, as rendas de terreno e a renda normal da terra são talvez os tipos de rendimento que melhor suportam a incidência de um imposto específico.” (1996, p. 299).

cinco americanos viviam em terras que possuíam, a riqueza foi espalhada muito mais amplamente.” (LINKLATER, 2015, p. 187, tradução nossa). Em um momento, traço da cultura daquele país, a promoção do acesso à terra esteve presente tanto na política *40 acres and a mule*, que em 1865 garantiu aos escravos libertos um pedaço de terra para subsistência, como nos planos de democratização das nações asiáticas após a Segunda Guerra Mundial, que compreendiam também iniciativas a favor da reforma agrária. Por sinal, Linklater sustenta que o êxito dos planos de reforma agrária empreendidos no Japão, na Coreia do Sul e em Taiwan é a “evidência mais convincente na era moderna de que um padrão mais equitativo de propriedade da terra era parte integrante da revolução social e econômica” (2015, p. 313, tradução nossa).

Paradoxalmente, com o avanço da teoria econômica neoclássica, a reboque do projeto neoliberal, a discussão e o combate à ética rentista se perderam. Aliás, Ryan-Collins, Llooyd e Macfarlane (2017) associaram a incompreensão da crise americana de 2008 à hegemonia da corrente neoclássica, que ignora as particularidades da mercadoria habitação⁹². O que não deixa de ser oportuno, tendo em vista que a mesma valorização imobiliária que limita o acesso da população à habitação e promove bolhas imobiliárias garante a reprodução do capital rentista. Sendo assim, o que mais surpreendeu os autores foi que a TRT também tenha sido escanteada pelo campo progressista⁹³.

No que tange a esta investigação, a TRT dá novo enquadramento à questão da habitação. Ela evidencia que o preço da habitação, sobretudo nos grandes centros urbanos, caminha para a lógica do “preço de monopólio”, aquele “determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou dos valores dos produtos” (MARX, 2008, p. 1.027). Ainda que o mecanismo não esteja plenamente compreendido, isso significa que o preço da habitação é determinado pela renda da população. Paradoxalmente, a estratégia de financiamento indireto busca justamente qualificar a demanda latente, ou seja, através de subsídios ao crédito, ampliar artificialmente a renda da

⁹² A corrente neoclássica da economia trata a habitação e a terra como mercadorias comuns que, como quaisquer outras, têm o preço determinado pela teoria da utilidade marginal. É dessa perspectiva que Wiliam Alonso (1960), investigou os preços dos imóveis urbanos a partir do modelo *Central Business District* (CBD). A abordagem explica, com ressalvas, a variação dos preços dos imóveis, mas não a formação da renda da terra em si.

⁹³ Apesar de concordar com Ryan-Collins, Llooyd e Macfarlane, merecem destaque as contribuições de Topalov e Jaramillo para a compreensão das particularidades da mercadoria terra, sintetizadas nas obras *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos* (1984) e *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2010).

população – o que significa que o nexo perverso não tem origem em causas externas, como excesso de legislação urbanística, mas está na essência da habitação, como mercadoria a serviço da extração do excedente socialmente produzido na sociedade capitalista.

Isso coloca a política de incentivo à provisão capitalista da habitação popular em um impasse. Por um lado, ela se manifesta como uma política fundiária de redistribuição da terra, reduzindo a base social de exploração, ao gosto dos liberais de outrora. Por outro lado, como evidencia o nexo perverso, é ela quem dá continuidade à acumulação rentista através do fundo público, quando a extração de renda dos futuros moradores já não é uma possibilidade. Com o agravante de que, ao também estimular a valorização da habitação, o subsídio ao crédito acirra a dinâmica rentista e a crise habitacional: por um lado, exige subsídios públicos cada vez mais volumosos; por outro, em maior quantidade, já que a valorização da habitação amplia o percentual da população que inevitavelmente precisará do benefício para satisfazer as suas necessidades de moradia.

No início do capítulo, deixamos claro que, sob a lógica reformista, o compromisso do financiamento à reprodução social com o financiamento à acumulação justificava-se na produção de valor, na geração de empregos e no desenvolvimento econômico. O que o nexo perverso mostra, entretanto, é que o financiamento indireto da habitação pela difusão do subsídio ao crédito transferiu o compromisso da política habitacional da acumulação produtiva para a acumulação rentista, que, sabidamente, não gera valor algum, inibe o investimento produtivo e amplia a desigualdade social. Uma diferenciação essencial que parece estar longe da compreensão geral da população e mesmo dos governos, como evidenciam os métodos de cálculos que buscam aferir os efeitos multiplicadores da política habitacional na economia. Desenvolvidas pela FGV em 2013, a metodologia adotada pelo FGTS, por exemplo, estabelece que, “para cada R\$ 1 milhão de investimentos em obras, geram-se 14 postos de trabalho nas construtoras e outros oito empregos na indústria de materiais de construção, nos serviços e no comércio de materiais, totalizando 22 novas ocupações.” (CCFGTS, 2022). Sendo indiferente se o investimento foi na construção da edificação ou na aquisição da terra, o método de cálculo ignora o fato de que a aquisição da terra não tem os mesmos efeitos multiplicadores na economia – algo se torna ainda mais preocupante, quando se compreende que a função do fundo público é, cada vez mais, fazer frente a valorização da terra.

Na escala que alcançou, argumentamos que essa é uma circunstância nova, que indica que o nexos perverso é uma contradição estrutural do projeto neoliberal para a habitação. Estrutural, pois está claro que a implementação desse projeto foi caracterizada por contradições, da manipulação criminosa dos indicadores de *rating* no mercado financeiro americano até as operações de *quantitative easing* realizadas pelos governos dos países do centro do capitalismo, socializando as perdas do mercado financeiro. Ainda que essas também sejam sistemáticas, distinguindo o neoliberalismo realmente existente da ideologia neoliberal, entendemos que elas configuram contradições circunstanciais. Enquanto o reconhecimento de contradições circunstanciais aponta para eventuais desvios, para o ajuste de direção, o reconhecimento de contradições estruturais aponta para a tendência inerente ao projeto neoliberal para a habitação de destruir as pré-condições das quais depende sua sobrevivência. De inviabilizar-se ao longo do tempo⁹⁴.

Da consciência dessa contradição estrutural, o desafio primordial que se coloca aos governos é repensar a política habitacional. Obviamente, não se trata de resolver a questão da habitação no capitalismo, mas de assumir o compromisso de avaliar em que medida o fundo público é capitalizado pela terra no arranjo-padrão de provisão habitacional e de pensar novos arranjos que combatam a acumulação rentista que atravessa a provisão capitalista da habitação popular. Como sugeriram Ryan-Collins, Llooyd e Macfarlane, “melhorar a capacidade do estado de comprar terras mais próximas do valor de uso existente”, de forma a “reduzir a capacidade dos proprietários de terras de extrair renda” (2017, p. 197, tradução nossa). O que está em jogo é o caráter do sistema de proteção social:

Em uma época em que o colapso do socialismo não nos deixou nenhuma alternativa viável ao capitalismo, a questão de que tipo de capitalismo devemos ter tornou-se a questão essencial de nosso tempo. O que antes era uma luta histórica mundial a favor e contra o sistema capitalista agora se tornou um conflito de menor escala, travado diariamente, sobre os termos nos quais as corporações capitalistas buscam seus lucros e os governos garantem o bem-estar de seus cidadãos. Nessas lutas, o caráter do Estado de bem-estar é sempre o que está em jogo. (GARLAND, 2014, p. 361, tradução nossa).

⁹⁴ Para Offe “contradição é a tendência inerente a um modo de produção específico de destruir as próprias pré-condições das quais depende sua sobrevivência. As contradições se manifestam em situações onde, em outras palavras, ocorre uma colisão entre as pré-condições constitutivas e os resultados de um modo de produção específico, ou onde o necessário se torna impossível e o impossível se torna necessário.” (1984, p. 132, tradução nossa).

1.5 REBATIMENTOS NO TRABALHO

Sempre defendemos que só a moradia digna proporciona a dignidade que toda família merece. Há mais de sete décadas fazemos isso. Mas, por sermos incorporadores, tivemos e continuamos tendo grandes dificuldades em ser ouvidos.

A opinião pública nem imagina que o maior programa habitacional do mundo, o *Minha Casa, Minha Vida*, nasceu por sugestão nossa para atender à maior demanda do País: cidadãos com renda de zero a 10 salários-mínimos. É aí que mora o déficit habitacional de mais de 7 milhões de unidades. Um déficit que seria muito maior se o PMCMV não tivesse já entregue mais de 4 milhões de moradias. Moradias construídas pelo setor privado, e que respondem por quase 50% do mercado imobiliário da capital paulista. *Estranho paradoxo: o ‘especulador’ fazendo casa para pobres...* (JAFET, 2020, grifo nosso)

À primeira vista, a declaração acima pode causar estranhamento, sobretudo quando vinda do presidente do Sindicato Patronal da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP), representante das empresas de comércio e de serviços imobiliários⁹⁵. Mas ela revela com precisão um aspecto central do contexto desta investigação: a tendência ao financiamento indireto da habitação traveste de públicos os interesses do mercado.

A parte positiva desse embaraço parece ser que com “o colapso da alternativa socialista e o desaparecimento de qualquer ameaça interna séria do movimento trabalhista” (MISHRA, 1999, p. 3, tradução nossa), a confluência de interesses entre frações do capital e a população desatendida forjou coalizões que deram impulso às políticas sociais nas últimas décadas. Em um processo de disputa orçamentária acirrado, tais frações costumam ocupar uma posição privilegiada no tabuleiro, lançando mão de recursos econômicos e políticos exclusivos para abocanhar uma maior fatia do orçamento público. Prova disso é que, apesar do direito à moradia estar previsto na Constituição Federal (1988) desde 2000⁹⁶, e sua efetivação ser parte importante do projeto político construído pelo Partido dos Trabalhadores (PT), as entidades de classe do setor da construção civil, dentre as quais, Secovi, Sinduscon, CBIC e ABRAIN, tiveram um papel fundamental na criação e na continuidade do PMCMV.

⁹⁵ Aqui, em referência à afirmação de Bourdieu: “pode-se e deve-se coletar os mais irrealistas discursos, mas com a condição de ver neles não a explicação do comportamento, mas um aspecto do comportamento a ser explicado.” (BOURDIEU; CHAMBOREDON; PASSERON, 2010, p.51).

⁹⁶ O direito à moradia foi inserido na Constituição Federal, por advento da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, que ampliou o rol de direitos sociais, conforme redação vigente do art. 6º: “são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta constituição.” (BRASIL, 1988).

O desafio é que nem sempre esses interesses são convergentes⁹⁷. E aí, como antecipou Oliveira, o risco é o Estado perder “a capacidade de distinguir entres os interesses públicos e privados” e ser “conduzido pela lógica do mercado, ao invés de procurar corrigi-lo” (1998, p. 88); é, portanto, acabarmos com uma base organizando a estrutura, “na mais brutal imagem-espelho do banquete dos ricos e do despojo de todos os não-proprietários” (1998, p. 47):

A crise [do Estado de bem-estar] abala os fundamentos da democracia moderna. O sistema representativo corre o risco de ser transformado numa democracia de interesses, com mandato imperativo. Em muitas condições, a democracia de interesses já atua no interior do sistema representativo mais amplo. *A profusão de lobbies é sua expressão*. Levado à sua expressão ultramontana, o Estado pode se converter, realmente, num Estado completamente subordinado ao capital, o que seria uma homenagem a Marx, vinda de seus mais ferrenhos adversários e detratores. Por esse caminho, as relações se inverteriam: em lugar do Estado como organizador da incerteza da base, da infraestrutura em linguagem marxista, *haveria uma base organizando o Estado, que se transformaria na mais brutal imagem-espelho do banquete dos ricos e do despojo de todos os não-proprietários*. (OLIVEIRA, 1998, p. 47, grifo nosso)

De certa forma, foi o que indicaram os vários estudos dedicados a avaliar a inserção urbana dos empreendimentos produzidos no âmbito do PMCMV⁹⁸. Em geral, esses autores constataram que “o padrão de inserção urbana [do programa, reafirmava] a predominância de um modelo de urbanização excludente e precário na maior parte das cidades do país” (ROLNIK et. al, 2015, p. 127). A má localização dos empreendimentos foi interpretada como indicativo do conflito de interesses entre a maximização dos ganhos dos promotores imobiliários e o bem-estar dos futuros moradores. E nessa queda de braço, o governo federal foi acusado de fomentar a produção na periferia das cidades, onde o acesso a equipamentos públicos e serviços era limitado, mas a terra mais barata – ignorando os custos ocultos com a expansão dos serviços públicos, infraestrutura e equipamentos comunitários de educação e de saúde (TURNER, 1986; RADOKI, 2002). O fenômeno que ficou conhecido como a periferização dos pobres no PMCMV (CARDOSO et al., 2011; FREITAS; PEQUENO, 2011; CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

⁹⁷ Sobre os conflitos de interesses na formulação do PMCMV recomendamos a tese de Klintowitz (2015).

⁹⁸ Desde o seu lançamento, alguns estudiosos apontaram para o descolamento do PMCMV dos princípios norteadores da política urbana. À época, em artigo publicado na Folha de S. Paulo, *Direito à moradia ou salvação do setor?*, Rolnik e Nakano (2009) afirmaram que “construir moradias é produzir cidades. O risco é transformarmos o sonho da casa própria em pesadelos de cidades apartadas e insustentáveis.” Sobre o tema, destacam-se ainda as publicações: *Produzir casas ou construir cidades: desafios para um novo Brasil urbano* (FERREIRA, 2012) e *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros* (AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015) – esta última uma produção coletiva realizada a partir de projetos de pesquisa aprovados pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), sob encomenda do MCID, em edital lançado em 2012.

Foi partindo desse tensionamento, que neste trabalho lançamos um olhar para a produção PMCMV em terra pública. À primeira vista, ela engendrou um novo arranjo de provisão capitalista da habitação popular, inédito na trajetória da política habitacional brasileira. Enquanto que no arranjo-padrão a terra e a edificação conformam uma unidade, no novo arranjo elas foram separadas, sendo a primeira doada em espécie pelo ente subnacional ao beneficiário da política. Apesar de operar como um subsídio à demanda, o aporte de terra pública configurou uma ação direta do Estado alinhada à estratégia de financiamento direto, através da qual ente e agente promotor passaram a compartilhar o controle econômico da promoção imobiliária. Nesse caso, o capital estatal desvalorizado associado à ação estatal é a própria terra pública, o que sugere que o novo arranjo tenha sido livre das rendas da terra tipicamente desbloqueadas na produção da habitação, que respondem por parte importante dos ganhos de capital que abastecem o circuito imobiliário. Para o agente promotor, restariam apenas os lucros que o remuneram pela concepção e gestão do empreendimento – além dos lucros da construção, nos casos em que acumula a função de agente construtor. Mas as consequências não acabariam por aí. Na esfera do consumo, ao apartar a aquisição da terra da operação de empréstimo, o novo arranjo restringiria o uso do subsídio ao crédito à aquisição da edificação. À luz do que aqui chamamos de “nexo perverso” entre o subsídio ao crédito e o preço da habitação, isso inibiria que parte do subsídio ao crédito fosse capitalizado pela terra.

Mas teriam sido esses os resultados alcançados pelo novo arranjo no PMCMV? Estaríamos diante de um novo paradigma para a política habitacional federal, que vai de encontro aos interesses rentistas do circuito imobiliário? Se sim, como explicar a produção expressiva de 373 mil habitações em terra pública, em um programa habitacional declaradamente criado e conduzido em parceria com o setor da construção civil?

Definida a problemática, o objetivo principal deste trabalho foi compreender e interpretar a produção PMCMV em terra pública, em sua influência nas dinâmicas de acumulação rentista que atravessam a provisão capitalista da habitação popular. E, com esse objetivo, a hipótese que orientou a investigação foi que o aporte de terra pública no PMCMV engendrou um novo arranjo de provisão, livre das rendas fundiárias tipicamente desbloqueadas na produção capitalista da habitação popular.

Para comprová-la, estabelecemos como requisito que o novo arranjo tivesse apartado a atividade de compra-e-venda da terra da promoção capitalista da habitação, limitando a atividade do agente privado à concepção e construção dessa habitação. O que significa que essa terra deveria ter sido devidamente precificada e descontada da operação de empréstimo à aquisição. Objetivando a análise, estabelecemos como condições da hipótese (CH) que a:

- CH1 – A terra pública foi precificada – já que dessa precificação dependia o cálculo do subsídio recebido pelo beneficiário.
- CH2 – O preço da terra pública foi contemplado na precificação da habitação – evidenciando o subsídio recebido pelo beneficiário.
- CH3 – O aporte de terra pública reduziu o custo de produção da habitação – provando que o aporte de terra pública pelo ente subnacional proporcionou uma economia ao governo federal e restringiu o subsídio ao crédito para a aquisição da edificação.

CAPÍTULO 2: O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

A política habitacional – entendida como promoção de condições de acesso à moradia ao cidadão na forma de acesso ao crédito ou como subsídio do Estado – recuperou-se em razão do aumento dos recursos públicos, do crédito e com a disposição do setor privado (bancos, construtoras, indústria de materiais de construção) de participar mais intensamente desse processo, uma vez que a habitação passou a ser vista como uma boa perspectiva de investimento.

Ao final de 2008, a atividade imobiliária também passou a ser vista como fundamental para alavancar o ciclo de crescimento econômico e o nível de empregos no Brasil, frente ao cenário de crise mundial. Nesse contexto, surge em 2009 o Programa Minha Casa, Minha Vida. (MCID, 2013, grifo nosso)

Lançado através da Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, posteriormente convertida na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, o PMCMV foi declaradamente uma medida econômica anticíclica, de manutenção de indicadores macroeconômicos de crescimento por meio do fomento ao setor da construção civil. Os fundamentos que explicam a crise americana dos *subprimes* não comprometeram o sistema de crédito imobiliário brasileiro, alicerçado em premissas mais conservadoras⁹⁹. Todavia, os segmentos de média e de alta renda, foco histórico de atuação desse setor no Brasil, sofreram os efeitos do clima de insegurança que acometeu os ativos imobiliários em todo o mundo. As ações das empresas incorporadoras, que nos anos anteriores proporcionaram grandes lucros a seus investidores, perderam 72% do valor em poucos meses, movimento que foi acompanhado por demissões em massa nas grandes empresas do setor (WIZIACK, 2008; FOLHA ONLINE, 2008; G1, 2010; ALAS, 2013).

Ao redirecionar o setor para o segmento de baixa renda, menos sensível à turbulência externa, o governo federal inseriu a provisão da habitação popular no rol das políticas de investimento em setores estratégicos da área de infraestrutura do país, que integraram o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)¹⁰⁰. Ao analisar a matriz econômica do PAC, Jardim e Silva

⁹⁹ O conservadorismo refere-se ao fato de o sistema de crédito imobiliário brasileiro, quando comparado ao de outros países, operar com baixa alavancagem financeira. Além disso, parte importante do crédito habitacional está nas mãos dos bancos públicos, CAIXA e Banco Brasil, e as exigências para a sua concessão, em relação à renda do tomador, garantem o baixo risco dessas operações. Sobre o assunto ver Royer (2009).

¹⁰⁰ Decreto nº 6.025, de janeiro de 2007. A habitação foi contemplada no PAC através do programa de urbanização de assentamentos precários (PAC-UAP) e do PMCMV. O PAC-UAP integrou o eixo de Infraestrutura Social e Urbana do PAC, “com o objetivo de melhorar as condições de habitação e mobilidade em assentamentos precários em centros urbanos, abrangendo obras de infraestrutura como construção de moradias, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, entre outras.” (MCID, 2010). Lançado em 2009, o PMCMV passou a integrar o PAC em 2011, com o lançamento do PAC 2.

afirmaram que: “a intervenção estatal como medidas anticíclicas discursivamente apontadas como tendo origens keynesianas e desenvolvimentistas, [recebeu] um novo enquadramento cultural no Governo Lula, justificando as medidas para a geração de emprego e renda com inclusão social.” (2015, p. 67). Elevando a taxa anual média de crescimento na década de 2000 para 3,7%, praticamente o dobro dos 2,1% observados na década de 1980, esse período do Governo Lula, de crescimento econômico, com redução das desigualdades sociais e expansão do emprego formal, ficou conhecido como “milagrinho”¹⁰¹, em alusão ao “milagre econômico” ocorrido no país entre 1968 e 1973 (CARVALHO, 2018).

Com a finalidade de “criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais (...) para famílias com renda mensal de até dez salários-mínimos”¹⁰², o desenho do PMCMV seguiu as diretrizes de “facilitação de mercado”, difundidas pelas agências transnacionais, e foi inspirado nos programas habitacionais chileno e mexicano, empreendidos nas décadas de 1980 e 1990 (JARDIM; SILVA, 2015; BITTENCOURT, 2018). A adoção de um arranjo notadamente pró-mercado, de incentivo à provisão capitalista da habitação popular, é indicativo do fortalecimento econômico e político dos agentes imobiliários durante o período do boom, na segunda metade dos anos 2000. O processo de financeirização do setor, sobretudo na composição do capital promotor (ALAS, 2013; RUFINO, 2019), transformou construtoras e incorporadoras de capital aberto em importantes *players* da política habitacional, com agenda e política econômica próprias, a serem defendidas e divulgadas, por meio da atividade de *lobby* (SHIMBO, 2010). Reforçando esse argumento, Rubens Menin, então presidente da MRV, uma das principais incorporadoras do país e, posteriormente, presidente da entidade de classe Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC)¹⁰³, declarou à época do lançamento do programa: “Foi exatamente como pleiteamos.” (AMBROSIO, 2009).

¹⁰¹ O termo “milagrinho” foi originalmente cunhado pelo economista Eduardo Bacha.

¹⁰² Com a publicação da Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que alterou a lei do PMCMV, o governo federal abandonou o enquadramento das famílias por salários mínimos, tendo em vista a política de valorização do salário mínimo, substituindo pela renda mensal familiar máxima de R\$ 4.650,00 – periodicamente atualizada.

¹⁰³ A ABRAINC foi criada em abril de 2013. Segundo o informe *Perfil*, “a origem da ABRAINC, de maneira ainda bastante embrionária, remonta às primeiras discussões entre o governo federal e representantes da indústria da construção para a criação de programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, que contou e conta com o apoio de incorporadoras. A incorporação imobiliária tem suas particularidades e, à medida que o segmento se consolidou, era natural que as empresas passassem a contar com uma voz própria para tratar de seus interesses específicos.” (ABRAINC, 2016, grifo nosso). Sobre a ação da política da ABRAINC ver Rufino (2019).

O PMCMV prolongou a trajetória virtuosa de crescimento do mercado imobiliário residencial, propiciando o reaquecimento de setores associados à construção civil, a exemplo das indústrias extrativista, moveleira e de eletrodomésticos (AMORE, 2015), e a ampliação das oportunidades de acesso ao trabalho formal nos canteiros de obras para população com baixa qualificação (MARGUTI e ARAGÃO, 2016; OLIVEIRA, 2016). Segundo cálculos do próprio governo federal, a cada R\$ 1 milhão investidos no PMCMV, R\$ 744 mil foram reinvestidos na economia e 32 empregos gerados (MCID, 2013). Em 2010, o mercado da construção civil havia atingido 11,3 milhões de empregos, representando 14% do total de ocupados na economia (PORCIONATO, 2014). No mesmo ano, as incorporadoras brasileiras já representavam cinco das dez empresas do setor da construção mais lucrativas no continente Americano (G1, 2010).

Apesar das críticas da comunidade acadêmica, sobretudo quanto à baixa qualidade construtiva e arquitetônica e à localização periférica dos empreendimentos produzidos, o PMCMV alçou o tema da moradia “a uma posição de destaque na agenda do governo federal” (ROLNIK et. al, 2015, p. 127). Além do empresariado, o programa recebeu o apoio da classe política e da população em geral: eventos de contratação de empreendimento, sorteio de casas e entrega de chaves proporcionaram capital político aos representantes dos governos subnacionais e nutriram o sonho da casa própria da população brasileira de baixa renda (ARRETCHE, 1990a; 1990b; ANDRADE, 2011; DIAS, 2017). Em tom de crítica, Arantes advertiu: “na ‘aliança pela casa própria’ não haveria interesses opostos: forja-se um consenso entre a necessária lucratividade dos capitais, os ganhos eleitorais dos políticos, a venda de terras valorizadas pelos proprietários e o benefício social dos atendidos pelo programa.” (2020, p. 244).

O sucesso da Fase 1 (2009-2011), que tinha como meta de contratação um milhão de moradias, levou ao lançamento as Fases 2 (2012-2015) e 3 (2016-2020), com meta total de cinco milhões de moradias, convertendo-se em uma das principais vitrines dos Governos Lula (2003-2010) e Dilma (2011-2016). No total, o PMCMV respondeu por um investimento de cerca de R\$ 580 bilhões, entre recursos onerosos e não-onerosos, e apoio à produção e aquisição de 6,27 milhões de habitações – ultrapassando a marca de 4,5 milhões de habitações alcançadas pelo BNH e assumindo a posição de o maior programa habitacional do Brasil¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Azevedo estima que entre 1964-1986, o BNH financiou 4,5 milhões de habitações, ressaltando que apenas 33,5% delas foram formalmente destinadas aos setores populares (1988, p. 116).

Em janeiro de 2019, a gestão do PMCMV passou do Ministério das Cidades (MCID), para o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), resultado da fusão com o Ministério da Integração Nacional (MI), organizada pelo recém-iniciado Governo Bolsonaro (2019-2022). E, em agosto de 2020, em iniciativa do novo governo para desassocia-se da política habitacional federal do Partido dos Trabalhadores (PT), o PMCMV foi, enfim, extinto¹⁰⁵. Em seu lugar, foi criado o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), (Figura 2.1). Sem grandes inovações¹⁰⁶, e restrito às operações de financiamento do FGTS¹⁰⁷, antiga modalidade PMCMV-FGTS, o PCVA ratificou o fim do atendimento às famílias em situação de maior vulnerabilidade financeira. Desde 2015, a crise fiscal, somada à turbulência política durante o impeachment da presidente Dilma¹⁰⁸, levaram à redução progressiva das contratações nas modalidades PMCMV mais dependentes dos recursos do OGU, até a sua definitiva suspensão, em 2018.

Figura 2.1 – Marcas dos programas Casa Verde e Amarela e do Minha Casa, Minha Vida



Fonte: Governo federal.

¹⁰⁵ O PMCMV foi extinto e o Programa Casa Verde Amarela (PCVA) instituído por meio da Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020, posteriormente convertida na Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. O art. 21, da referida MP, estabeleceu que, a partir de sua publicação, “todas as operações com benefício de natureza habitacional geridas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional integrarão o Programa Casa Verde e Amarela”.

¹⁰⁶ Dentre as inovações, destacam-se: a regionalização do desconto equilíbrio, com o objetivo de estimular as contratações nas regiões Norte e Nordeste do país, nos termos do Anexo I da Resolução CCFGTS nº977, de 8 setembro de 2020; e a simplificação do cálculo do desconto complemento, nos termos da Resolução CCFGTS nº 1.008, de 13 de setembro de 2021.

¹⁰⁷ O PMCMV sofreu importantes transformações ao longo de sua implementação. Como a redução das contratações nas modalidades PMCMV-Entidades e PMCMV-Empresas e PMCMV-Oferta Pública teve início em 2015, entendemos que o PCVA não promoveu uma ruptura, mas reafirmou as transformações ocorridas no PMCMV nos anos anteriores.

¹⁰⁸ O processo de impeachment da presidente Dilma Rousseff teve início em 2 de dezembro de 2015 e se encerrou em 31 de agosto de 2016, resultando na cassação do mandato da presidente, sem a perda dos direitos políticos.

2.2 ARQUITETURA PROGRAMÁTICA

A urgência na criação do PMCMV se refletiu na adoção de uma arquitetura programática que combinou programas habitacionais correntes e extintos. Jorge Hereda, à época presidente da CAIXA, afirmou: “Não pode ser uma coisa muito diferente do que os que vão produzir conhecem, se não vai demorar um tempo muito grande para maturar. É a mesma coisa com tecnologia. Para você vulgarizar uma tecnologia, demora.” (LOCATELLI, 2019, p. 84).

O nome PMCMV configurou uma “marca guarda-chuva”, ou *label*, sob a qual operaram dois subprogramas e cinco modalidades¹⁰⁹. A categoria modalidade não encontra respaldo formal em normativa, mas foi difundida pelo próprio governo para melhor compreensão do conjunto. Sob o subprograma Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), foco desta investigação, operaram as modalidades PMCMV-Empresas, PMCMV-Entidades, PMCMV-FGTS e PMCMV-Oferta Pública; e sob o subprograma Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), operou a modalidade PMCMV-Rural.

A Tabela 2.1 e o Gráfico 2.1 apresentam o total produzido e a evolução das contratações, por modalidade do programa. O segundo mostra que a produção nas modalidades exclusivas da “Faixa 1” esteve concentrada nos primeiros cinco anos do programa, evidenciando que a criação do PCVA, em 2020, não rompeu com o arranjo do PMCMV, mas apenas ratificou a tendência corrente em se restringir o atendimento da população à modalidade PMCMV-FGTS.

Tabela 2.1 – Contratações no PMCMV-PNHU, por modalidade, 2009-2020

| Modalidade | Contratado (R\$ BI) | | Contratado (UHs) ¹ | | Entregue (UHs) | |
|----------------------|---------------------|--------|-------------------------------|--------|----------------|-------|
| PMCMV-FGTS | 482,68 | 84,1% | 4.363.454 | 72,0% | 3.828.054 | 87,7% |
| PMCMV-Empresas | 84,09 | 14,6% | 1.449.314 | 23,9% | 1.198.229 | 82,7% |
| PMCMV-Entidades | 3,92 | 0,7% | 78.597 | 1,3% | 14.208 | 18,1% |
| PMCMV-Oferta Pública | 3,37 | 0,6% | 166.886 | 2,8% | 111.032 | 66,5% |
| Total | 574,07 | 100,0% | 6.058.251 | 100,0% | 5.151.523 | |

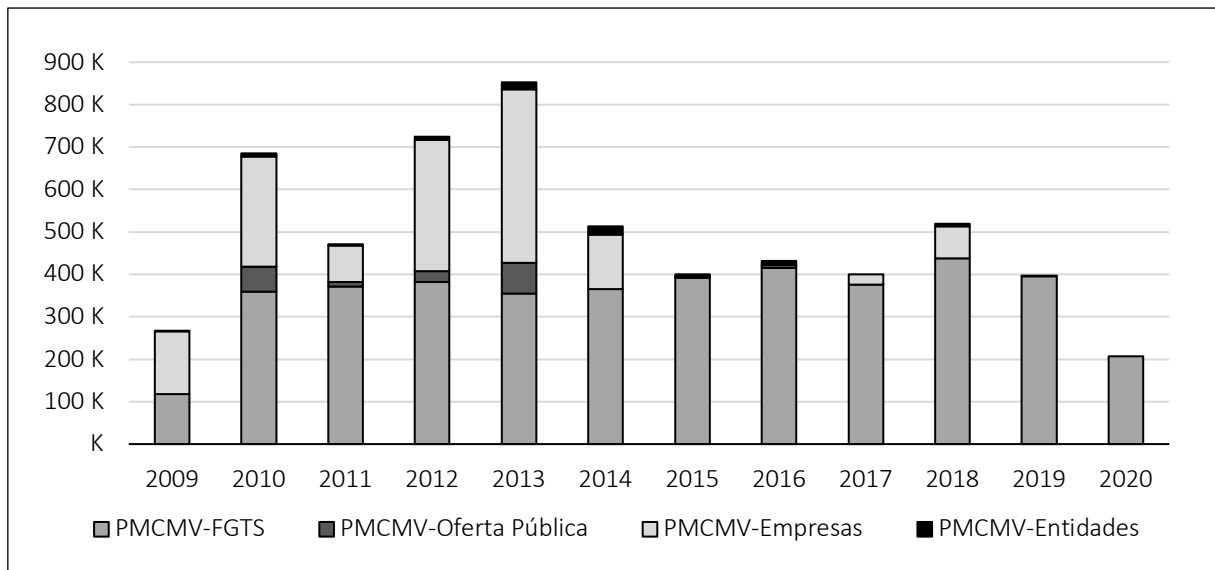
*: Valores não-deflacionados.

1: Inclui UHs distratadas.

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB (set/2020).

¹⁰⁹ A terminologia “subprogramas”, em substituição a programa, foi adotada na Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que deu nova redação à Lei nº 11.977, de 2009, que criou o PMCMV.

Gráfico 2.1 – Evolução das contratações no PMCMV-PNHU, por UHs, por modalidade, 2009-2020



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB (set/2020).

As modalidades variaram entre si conforme: renda familiar do beneficiário, ambiente rural ou urbano, porte do município atendido, preço máximo do imóvel¹¹⁰, fonte de recursos, montante subsidiado e proponente do empreendimento (empresa, entidade organizadora sem fins lucrativos ou ente público subnacional). Tais parâmetros foram periodicamente revistos e atualizados ao longo da implementação do programa. Além do que, o governo federal organizou as modalidades por faixas de renda, assim definidas à época de encerramento do programa: Faixa 1, até R\$ 1.800,00; Faixa 2, de R\$ 1.800,00 a R\$ 4.000,00; e Faixa 3, de R\$ 4.000,00 a R\$ 7.000,00. A descrição das modalidades PMCMV-PNHU a seguir foi baseada nos parâmetros vigentes quando do encerramento do programa (2020).

PMCMV-FGTS

O PMCMV-FGTS¹¹¹ foi a modalidade urbana do PMCMV voltada ao atendimento de famílias com renda enquadrada nas Faixas 1, 2 e 3, para aquisição de habitação ao preço máximo de aquisição variando entre R\$ 135 mil e R\$ 240 mil¹¹². A aquisição da habitação se deu por meio

¹¹⁰ A contratação no programa esteve guiada por preços máximos de habitação, também chamados de valores máximos de aquisição ou limites de valor de venda. Para dar maior fluidez a este texto, adotamos a nomenclatura preços máximos de aquisição, independentemente da modalidade.

¹¹¹ Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012 e Resolução CCFGTS nº 977, de 8 de setembro de 2020.

¹¹² Em 2017 foi criada ainda a submodalidade PMCMV-FGTS Faixa 1,5, voltada ao atendimento de famílias com renda até R\$ 2.600,00, para aquisição de habitação ao preço máximo de aquisição variando entre R\$ 85 mil e R\$ 144 mil, e desconto complemento maior, nos termos da Resolução CCFGTS nº 836, de 6 de fevereiro de 2017.

de operação de empréstimo imobiliário – durante a qual o imóvel foi alienado fiduciariamente em nome da IF responsável, CAIXA ou Banco do Brasil¹¹³ – pelo prazo máximo de 360 meses e prestações definidas com base no saldo devedor, limitadas a 30% da renda familiar.

Em realidade, PMCMV-FGTS foi o novo nome dado às operações de empréstimo para aquisição de imóvel novo pelos programas Carta de Crédito e Apoio à Produção Pessoa Física do FGTS, no âmbito do PMCMV. Criado em 1995¹¹⁴, o Carta de Crédito é o principal programa do SFH, definindo o arranjo-padrão de provisão subsidiada no Brasil. Por esse motivo, a modalidade PMCMV-FGTS ficou conhecida como a “modalidade de mercado” do PMCMV – designação essa que foi questionada por nós no capítulo final da tese.

Ao contrário das demais, o enquadramento do empreendimento na modalidade PMCMV-FGTS não esteve vinculado à sua produção. E para que um imóvel fosse elegível à modalidade, bastava que ele fosse novo e que seu preço respeitasse os limites máximos estabelecidos em normativa¹¹⁵. O governo federal até disponibilizou uma linha de empréstimo à construção, através do programa Apoio à Produção do FGTS¹¹⁶. Mas a adesão a ele foi opcional, sem que necessariamente as unidades produzidas tivessem que ser alienadas à mutuários PMCMV-FGTS¹¹⁷. O que ajuda a explicar porque muitos empreendimentos alardeados como PMCMV-FGTS, na verdade, tiveram poucas unidades enquadradas no programa, eventualmente adquiridas até mesmo por investidores – obviamente, sem os mesmos descontos oferecidos às famílias elegíveis à modalidade.

Foi por não vincular a produção à alienação que a modalidade despertou o interesse de promotores imobiliários do tipo pessoa física. Apelidados de “formiguinhas”, eles ficaram conhecidos por produzir conjuntos de uma ou duas casas com recursos próprios, para posterior

¹¹³ Conforme art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a alienação fiduciária “é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”

¹¹⁴ Resolução CCFGTS nº 184, de 1 de agosto de 1995.

¹¹⁵ Nos termos do art. 1º da lei nº 11.977, de 2009, imóvel novo é a “unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de ‘habite-se’, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada.”

¹¹⁶ Resolução CCFGTS nº 238, de 22 de outubro de 1996.

¹¹⁷ Destacamos que os empreendimentos que contaram com empréstimo do programa Apoio à Produção do FGTS – Pessoa Jurídica (PJ) tiveram as habitações alienadas na planta enquadradas no programa Apoio à Produção do FGTS – Pessoa Física (PF), com os mesmos descontos praticados no Programa Carta de Crédito.

alienação. A sua relevância foi tamanha a ponto de incomodar os representantes das entidades de classe participantes do Conselho Curador do FGTS (CCFGTS), órgão responsável por “estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do FGTS”¹¹⁸, que viram na conduta uma concorrência desleal¹¹⁹. Aplicando-se a metodologia de cálculo sugerida pelo MDR¹²⁰, foi possível estimar a produção “formiguinha” em 2 milhões de habitações¹²¹.

Por sua exclusividade no atendimento das famílias com renda enquadrada nas Faixas 2 e 3, convencionou-se associar a modalidade PMCMV-FGTS apenas às Faixas 2 e 3¹²². Todavia, essa é uma compreensão equivocada, já que uma parcela significativa das famílias atendidas pela modalidade esteve situada na Faixa 1 (Tabela 2.2). Especificamente, 537 mil habitações, ou 17% do total contratado, destinaram-se a famílias com renda de até dois salários mínimos, que receberam o maior desconto médio na modalidade: cerca de R\$ 36 mil por contrato.

Tabela 2.2 – Contratação na modalidade PMCMV-FGTS, por renda familiar, 2009-2020

| Renda (SM) ¹ | UHS | | Investimento (R\$ BI) | |
|-------------------------|-----------|------|-----------------------|--------|
| Até 2 | 537.188 | 17% | 39,3 | 14,3% |
| De 2 a 3 | 1.626.961 | 50% | 137,8 | 50,3% |
| Acima de 3 | 1.071.363 | 33% | 97,1 | 35,4% |
| TOTAL | 3.235.512 | 100% | 274,2 | 100,0% |

*: Valores não-deflacionados.

1: Salário mínimo: R\$ 1.045,00, em agosto de 2020.

¹¹⁸ Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

¹¹⁹ Conforme Ata da Reunião Extraordinária de 26 de fevereiro de 2016, o representante da Confederação Nacional do Comércio (CNC), “Disse que não pretendia impedir acesso ao crédito a esses empreendedores, mas apenas que não tivessem o benefício do juro menor para os seus adquirentes, por produzirem unidades em condições não concorrentes e, possivelmente, em condições precárias de mão-de-obra.”

¹²⁰ Segundo o MDR, “a classificação ‘formiguinhas’ dá-se principalmente em razão da linha de crédito selecionada para o financiamento, uma vez que há também a opção de ‘Apoio à Produção’, que corresponde a uma linha de crédito acessada, geralmente, por empresas do ramo da construção civil de maior porte, em que estas acessam os recursos do FGTS para viabilizar a produção e a comercialização de empreendimentos maiores.” SIC MDR nº 59016.001284/2022-49.

¹²¹ Segundo o MDR, 11.652 empreendimentos tiveram a obra financiada pelo programa Apoio à Produção do FGTS, perfazendo um total de 1.790.414 de habitações. Subtraindo esse montante do total alienado na modalidade PMCMV-FGTS, foi possível estimar a produção formiguinha em 2.037.640 de habitações, ou 53% do total alienado na modalidade. SIC MDR nº 59016.001376/2022-29.

¹²² Amore (2015, p. 17), citando Fix e Arantes (2009) e Rolnik e Nakano (2009), afirmou que 40% das habitações na Fase 1 do programa se destinavam às famílias enquadradas na Faixa 1. Na verdade, 40% da meta foi destinada às modalidades exclusivas da Faixa 1, PMCMV-Empresas, PMCMV-Entidades e PMCMV-Oferta Pública, e os outros 60% para a modalidade PMCMV-FGTS que, entretanto, também atendeu a famílias enquadradas na Faixa 1.

Fontes: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB e do Canal do FGTS.

PMCMV-Empresas

O PMCMV-Empresas¹²³, ou PMCMV-FAR, foi a modalidade urbana do programa, voltada ao atendimento de famílias com renda enquadrada na Faixa 1, para compra de habitação de preço máximo de aquisição variando entre R\$ 62,5 mil e R\$ 96 mil¹²⁴. A alienação se deu por meio de operação de empréstimo imobiliário, intermediada pelas IFs CAIXA e Banco do Brasil, por prazo fixo de 120 meses, com contrapartida mensal variando de 5% a 15% da renda familiar – sendo dispensadas do pagamento as famílias vinculadas às programações orçamentárias do PAC ou dos Jogos Rio 2016 que demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; e aquelas provenientes de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, que perderam seu único imóvel¹²⁵.

Mais uma vez, trata-se de um arranjo de provisão de subsídio à demanda, no qual o Estado opera como intermediário, encomendando a produção da habitação popular ao mercado, para em seguida revendê-la com desconto aos beneficiários da política. É importante notar que o agente privado não é diretamente subsidiado. Em tese, o incentivo à produção capitalista da habitação popular se dá de maneira indireta, apenas pela ampliação da demanda solvente.

A modalidade teve origem no Programa de Arrendamento Residencial (PAR)¹²⁶, do qual herdou a sistemática de contratação e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – fundo financeiro privado, sem personalidade jurídica, “com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários.” Criado em 1999, o PAR objetivou a construção de um estoque de habitação estatal¹²⁷, a ser disponibilizado à população por de meio de contratos de arrendamento, assegurando aos beneficiários o direito de compra¹²⁸. À CAIXA, como

¹²³ Portaria MCID nº 114, de 9 de fevereiro de 2018.

¹²⁴ No caso de requalificação, o preço máximo de aquisição variou entre R\$ 70 mil e R\$ 135 mil.

¹²⁵ Nos termos art. 6º da Lei nº 11.977, de 2009.

¹²⁶ Medida Provisória nº 1.823, de 29 de abril de 1999, posteriormente transformada na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

¹²⁷ Apesar desse estoque ser de propriedade do FAR, um fundo de natureza privada, entendemos que se trata de um estoque público, pois o FAR não possui personalidade jurídica, e a União é a única responsável pela integralização de cotas.

¹²⁸ Devendo, para isso, pagar o preço de contrato do imóvel, descontado das prestações já pagas durante o período de arrendamento.

representante legal do FAR, coube a aquisição de empreendimentos “na planta” e a disponibilização desse estoque aos beneficiários do programa. Às empresas do setor da construção civil e às COHABs, coube a apresentação de propostas e a construção dos empreendimentos. Os desembolsos às empresas acompanharam a evolução da obra, reduzindo a exposição do caixa da empresa e dispensando a operação de financiamento à construção. Durante a vigência do PAR, entre 1999 e 2010¹²⁹, o FAR adquiriu 271.236 habitações, distribuídas em 1.729 empreendimentos¹³⁰, e alienou 97.598 habitações¹³¹.

A diferença fundamental entre a modalidade PMCMV-Empresas e o PAR ficou por conta da estratégia de alienação do estoque habitacional, que deixou de ser arrendado. Concluído o empreendimento, a IF responsável procedeu à alienação das habitações às famílias previamente selecionadas pelos governos municipais¹³². Formalmente, isso se fez possível graças a uma alteração na normativa do FAR, facultando a alienação sem prévio arrendamento¹³³. Ao reduzir significativamente o intervalo de tempo em que o estoque habitacional esteve sob propriedade do FAR, a modalidade parece ter ido ao encontro das críticas feitas ao PAR, a respeito dos altos custos de manutenção assumidos pelo fundo durante a vigência do contrato de arrendamento¹³⁴. Outro ponto que merece destaque é que o PMCMV-PNHU como um todo vetou a participação direta das COHABs – o que não impediu que viessem a desempenhar um papel essencial na gestão do aporte voluntário de recursos.

Mais do que o abandono do instrumento jurídico do arrendamento, o que interessa nesse rearranjo foi que a alienação da habitação deixou de ser onerosa. Por princípio e, obviamente, por restrição fiscal, o PAR esteve comprometido com a recomposição do patrimônio do FAR. E, apesar de contar com subsídios à demanda, cobrando taxas de juros abaixo do mercado e, eventualmente, auxiliando na quitação do contrato de arrendamento, ele fez uso de recursos

¹²⁹ Segundo a CAIXA, o último empreendimento adquirido pelo governo federal, no âmbito do PAR, foi o Residencial Veredas de Cotia, localizado em Cotia/SP e compreendendo 200 habitações, em 18 de março de 2010. Os contratos de arrendamento seguem vigentes.

¹³⁰ Dados disponibilizados pela CAIXA, SIC nº 18840.000580/2022-22.

¹³¹ A respeito do PAR, sugere-se a leitura da tese *Ideologia da casa própria... sem casa própria*, de BONATES (2007).

¹³² E, excepcionalmente, pelo governo estadual, nos termos da Portaria MDR nº 2.081, de 30 de julho de 2020.

¹³³ Nos termos do § 3º do art. 1º da Lei nº 10.118, de 12 de fevereiro de 2001.

¹³⁴ Conforme Relatório de Gestão do FAR 2015 (CAIXA, 2016), as despesas de manutenção do PAR apresentaram uma trajetória crescente desde 2007, alcançando R\$ 53 milhões no ano de 2014. Essa foi uma das motivações para a publicação da Portaria MCID nº 336, de 14 de agosto de 2014, que facultou ao arrendatário do programa o exercício da opção de compra do imóvel a qualquer tempo.

predominantemente onerosos, até mesmo emprestados pelo FGTS. O que fez com que as famílias beneficiadas pelo PAR apresentassem uma renda média-baixa, mas ainda distante da base da pirâmide social (BONATES, 2006, p. 86).

Alternativamente, a modalidade PMCMV-Empresas fez uso de recursos públicos não-onerosos, advindos do OGU e, excepcionalmente, do FGTS¹³⁵. Apesar do fundo alienar a habitação ao beneficiário pelo preço de aquisição pago ao promotor imobiliário, a contraprestação teve um caráter notadamente *pro forma*, muitas vezes insuficiente para cobrir os custos bancários. Aliás, foi também para buscar o equilíbrio financeiro do serviço de cobrança que, em 2016, o governo federal elevou a contraprestação mínima de R\$ 25,00 para R\$ 80,00¹³⁶.

Ao operar com recursos não-onerosos, a modalidade PMCMV-Empresas não só conseguiu atender à população de menor renda, onde se concentra o déficit habitacional, como aquela em situação de maior vulnerabilidade financeira, incapaz de vencer as análises de risco, que historicamente bloquearam o seu acesso ao mercado de crédito imobiliário – e ao próprio PAR. Com isso, o FAR ganhou uma nova feição. Sob o PMCMV, “além de veículo de financiamento, [o fundo] passou a constituir também uma estrutura fundamental para a própria provisão habitacional para a população de baixa renda.” (BREGA, 2016, p. 86).

A questão que surge é: por que o governo federal optou pelo FAR, dispensando o uso do instrumento do arrendamento que lhe dá nome, em vez de criar um fundo exclusivo para a modalidade? A resposta parece estar na natureza privada do FAR. Sem incidência da lei de licitações¹³⁷, as operações de aquisição e alienação de habitações em nome do fundo ocorreram de maneira expedita, condizente com a função anticíclica que se propunha ao PMCMV. Uma escolha que, no entanto, foi motivo de questionamentos dos órgãos de controle, explicitados no caso empreendimento Cidade do Povo.

¹³⁵ Excepcionalmente, nos anos de 2015 e 2016, o FGTS aportou R\$ 7,75 bilhões ao FAR. A medida de socorro, autorizada pela Resolução CCFGTS nº 783, de 7 de outubro de 2015, foi tomada em um momento de aperto fiscal, fez frente ao desconto complemento das operações já contratadas na modalidade PMCMV-Empresas e justificada pelas limitações do Tesouro Nacional e pelo potencial impacto negativo que o não pagamento dos compromissos assumidos acarretaria ao setor imobiliário (CCFGTS, 2017, p. 60).

¹³⁶ Nos termos do art. 3º da Portaria Interministerial nº 99, de 30 de março de 2016, “para contratos firmados até 30 de junho de 2016, o valor das prestações mensais será correspondente a 5% da renda familiar bruta mensal, com mínimo fixado em R\$ 25,00. Após esta data, o valor será de até 15% da renda familiar bruta mensal, com mínimo fixado em R\$ 80,00.”

¹³⁷ Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

PMCMV-Entidades

O PMCMV-Entidades¹³⁸, ou PMCMV-E, foi a modalidade urbana do programa voltada ao atendimento de famílias com renda enquadrada na Faixa 1, organizadas de forma associativa em Entidades Organizadoras (EO)¹³⁹, para compra de habitação de preço máximo de aquisição variando entre R\$ 62,5 mil e R\$ 96 mil¹⁴⁰. A alienação se deu por meio de operação de empréstimo imobiliário, intermediadas pela IF CAIXA, por prazo fixo de 120 meses, com contrapartida mensal variando de 5% a 15% da renda familiar.

Apesar das semelhanças com a modalidade PMCMV-Empresas, a modalidade PMCMV-Entidades foi inspirada no Programa Crédito Solidário (PCS), e sua inclusão no PMCMV foi atribuída às pressões realizadas pelos movimentos de moradia:

As pressões políticas que se seguiram aos rumores do lançamento do programa levaram à inclusão de modalidades executadas por autogestão, o PMCMV-Entidades (ou o Programa Habitacional Popular – PHPE) e o PMCMV Rural – resultados, respectivamente, dos protestos dos movimentos de moradia e do Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) contra sua exclusão dos diálogos sobre o programa – e de uma modalidade destinada aos municípios com menos de 50 mil habitantes, o PMCMV-Sub-50 [...]. (BITTENCOURT, 2018, p. 173)

Lançado em 2004¹⁴¹, o PCS possibilitou o atendimento de famílias de baixa renda organizadas “em cooperativas, associações e demais entidades da sociedade civil, visando a produção e a aquisição de novas habitações, a conclusão e reforma de moradias existentes, mediante concessão de financiamento diretamente ao beneficiário, pessoa física.” O financiamento à habitação, por meio de empréstimos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), assumiu a forma de subsídio ao crédito, reduzindo a zero a taxa de juros incidente na operação de empréstimo imobiliário. Durante a sua vigência, entre 2004 e 2012¹⁴², ele financiou a aquisição

¹³⁸ Portaria MCID nº 367, de 7 de junho de 2018, regulamentada pela Instrução Normativa nº 14, de 22 de março de 2017, alterada pela Instrução Normativa nº 18, de 24 de abril de 2017.

¹³⁹ Nos termos da Instrução Normativa nº 14, de 22 de março de 2017, denominam-se Entidades Organizadoras: cooperativas habitacionais ou mistas, associações, sindicatos e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

¹⁴⁰ No caso de requalificação de imóveis urbanos., o preço máximo de aquisição variou entre R\$ 70-135 mil.

¹⁴¹ Resolução do CCFDS nº 93, de 24 de abril de 2004. (grifo nosso).

¹⁴² Segundo a CAIXA, os últimos contratos assinados no programa datam de dezembro de 2012.

de 12.587 habitações, em contratos com duração média de 198 meses. Em agosto de 2022, havia ainda 10.928 contratos ativos¹⁴³.

Assim como no PCS, a modalidade PMCMV-Entidades garantiu às famílias beneficiárias um maior envolvimento na concepção e na construção dos empreendimentos, quando comparadas às demais modalidades do PMCMV. Às EOs, na qualidade de proponentes, coube a apresentação de proposta de empreendimento, a execução da obra, em regime de mutirão ou de autoconstrução, a legalização do imóvel e a realização do trabalho social. As contratações foram intermediadas pela IF CAIXA que, concluída a obra, intermediou a alienação das habitações aos beneficiários, em contrato de alienação fiduciária, em nome do FDS. Trata-se de um arranjo de provisão de subsídio à demanda, com produção sob encomenda da própria EO. Uma forma de esclarecer os papéis é observar que quem recebeu o subsídio do governo não foi um construtor, mas o futuro morador, representado na figura da EO.

PMCMV-Oferta Pública

O PMCMV-Oferta Pública¹⁴⁴, ou PMCMV Sub-50, foi a modalidade urbana do programa, voltada ao atendimento de famílias com renda enquadrada na Faixa 1¹⁴⁵, residente em município com população inferior a 50 mil habitantes, de subvenção à construção, em montante fixo de R\$ 25 mil, livre de contrapartida por parte do beneficiário.

Inspirada no Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), criado em 2001¹⁴⁶, a modalidade PMCMV-Oferta Pública objetivou a construção ou reposição de moradia, em terreno disponibilizado pelo município ou pelo próprio beneficiário. Ao governo local, na qualidade de proponente, coube a apresentação de proposta ao governo federal, indicando de 30 a 60 famílias a serem contempladas, especificando se em terreno cedido pela prefeitura ou em terreno próprio. As contratações foram intermediadas por IFs¹⁴⁷ privadas, de pequeno e médio porte, indicadas pelas prefeituras, mas previamente autorizadas pelo BACEN e

¹⁴³ SIC CAIXA nº 18840.001972/2022-17.

¹⁴⁴ Portaria Interministerial nº 547, de 28 de novembro de 2011.

¹⁴⁵ Destaca-se que em 2012, quando as contratações na modalidade PMCMV-Oferta Pública foram suspensas, a Faixa 1 apresentava um limite de renda de R\$ 1.600,00.

¹⁴⁶ Medida Provisória nº 2.212, de 30 de agosto de 2001, convertida na Lei nº 10.998, de 15 de dezembro de 2004.

¹⁴⁷ Na modalidade PMCMV-Oferta Pública, nomeadas instituições financeiras e agentes financeiros.

habilitadas pelo MCID para operar no programa. Coube a elas os serviços de análise de viabilidade técnica, jurídica e documental dos projetos, bem como acompanhamento e vistorias das obras até a entrega das habitações.

A contratação na modalidade se deu por meio de ciclos de contratação, realizados em 2009 e 2012. Em 2013, em meio ao terceiro ciclo de contratação, as contratações na modalidade PMCMV-Oferta Pública foram suspensas, face aos questionamentos do TCU, a respeito do acompanhamento da execução das obras pelas IFs participantes¹⁴⁸. No mesmo ano, o governo federal criou a “submodalidade” PMCMV-Empresas Municípios, para o atendimento exclusivo de municípios com população inferior a 50 mil habitantes¹⁴⁹. Porém, com prazos de contratação exíguos, valores reduzidos e exigências maiores, a submodalidade não vingou e, em 2017, optou-se por expandir a modalidade PMCMV-Empresas para todo o país¹⁵⁰.

Encerrando a seção, a Quadro 2.1 apresenta o total de contratações no PMCMV-PNHU, por modalidade, durante a vigência do programa:

Quadro 2.1 – Síntese da arquitetura programática do PMCMV

| Modalidade | Faixa ¹ | Preço máximo de aquisição ² | Desconto | Contrapartida ³ | Fonte ⁴ |
|-----------------------------------|--------------------|--|----------------|---|--------------------|
| PMCMV-FGTS ⁴ | 1, 2 e 3 | R\$ 135 mil a R\$ 240 mil | Até R\$ 47 mil | Até 360 parcelas, limitadas a 30% da renda familiar | OGU e FGTS |
| PMCMV-Empresas ⁵ | 1 | R\$ 62,5 mil a R\$ 96 mil | Até R\$ 96 mil | 120 parcelas mensais, de 5 a 15% renda familiar | OGU e FGTS |
| PMCMV-Entidades ⁶ | 1 | R\$ 62,5 mil a R\$ 96 mil | Até R\$ 96 mil | 120 parcelas mensais, de 5 a 15% renda familiar | OGU |
| PMCMV-Oferta Pública ⁷ | 1 | Subvenção ⁸ | R\$ 25 mil | Isento | OGU |

1: Renda familiar: 1 – até R\$ 1.800,00; 2 – de R\$ 1.800,00 a R\$ 4.000,00; e 3 – de R\$ 4.000,00 a R\$ 7.000,00.
2: No caso de requalificação, PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, de R\$ 70 mil a R\$ 135 mil.
3: Dispensadas as famílias provenientes de situação de emergência ou estado de calamidade pública e aquelas que, vinculadas às obras do PAC ou dos Jogos Rio 2016, demandarem reassentamento.
4: Resolução CCFGTS nº 702, de 2012.
5: Portaria MCID nº 114, de 2018.
6: Portaria MCID nº 367, de 2018.
7: Portaria Interministerial nº 547, de 2011.
8: Não há aquisição de imóvel, mas uma ajuda de custo para a construção da edificação.

Fonte: Elaboração própria.

¹⁴⁸ Acórdão TCU nº 2.255/2014. Processo TC 010.900/2013-6.

¹⁴⁹ Portaria MCID nº 363, de 12 de agosto de 2013.

¹⁵⁰ Portaria MCID nº 267, de 22 de março de 2017.

2.3 ESTRUTURA DE SUBSÍDIOS

O PMCMV deu seguimento à já consolidada política habitacional federal de subsídio ao crédito, por meio da qual o “incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais”¹⁵¹ se dá pela qualificação da demanda latente. A exceção ficou por conta do Regime Especial de Tributação (RET), medida de subsídio à oferta, através do qual o governo federal reduziu a carga de impostos sobre os projetos de incorporação no PMCMV de 4 para 1%¹⁵².

O ineditismo do programa ficou por conta do volume de recursos públicos investidos, suficiente para dar nova feição a programas habitacionais anteriores e oferecer uma resposta à questão da habitação em escala sem precedentes, que contemplou a população de menor renda e em situação de maior vulnerabilidade financeira:

Uma importante novidade em relação às práticas do BNH, que se caracterizou por desvios sistemáticos no atendimento das chamadas “demandas sociais”, era a preocupação com a produção para as rendas inferiores: 400 mil unidades (40% da meta) deveriam ser destinadas a famílias com renda de até 3 salários mínimos, o que se viabilizaria com o aporte de 16 bilhões de reais em recursos da União (70% de todo o investimento). Tratava-se de um nível de subsídio que nem mesmo o PlanHab previra em seus cenários mais otimistas. (AMORE, 2015, p. 17)

Não obstante, ao longo de sua implementação, a estrutura de subsídios do programa passou por um processo de complexificação, com a difusão do aporte voluntário de recursos por parte dos entes subnacionais participantes. Nesse grupo, destaca-se o aporte de terra pública – resultando na produção PMCMV em terra pública objeto desta investigação –, mas também as iniciativas de suplementação do desconto complemento.

É o caso dos Programas Casa Paulista¹⁵³ e Casa Paulistana¹⁵⁴, empreendidos pelo Governo do Estado de São Paulo (GESP) e pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), respectivamente. Segundo a Secretaria Estadual de Habitação do GESP¹⁵⁵, o programa Casa Paulista contemplou

¹⁵¹ Nos termos art. 1º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2019.

¹⁵² Nos termos do art. 2º da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Como problematizado no item 4.2 nem o governo federal nem o CCFGTS caracterizam o programa Apoio à produção do FGTS como um programa de subsídio à oferta, mesmo que operando com taxas de empréstimo abaixo das praticadas pelo mercado.

¹⁵³ Casa Paulista Microcrédito/Banco do Povo Paulista, Decreto nº 57.369, de 27 de setembro de 2011.

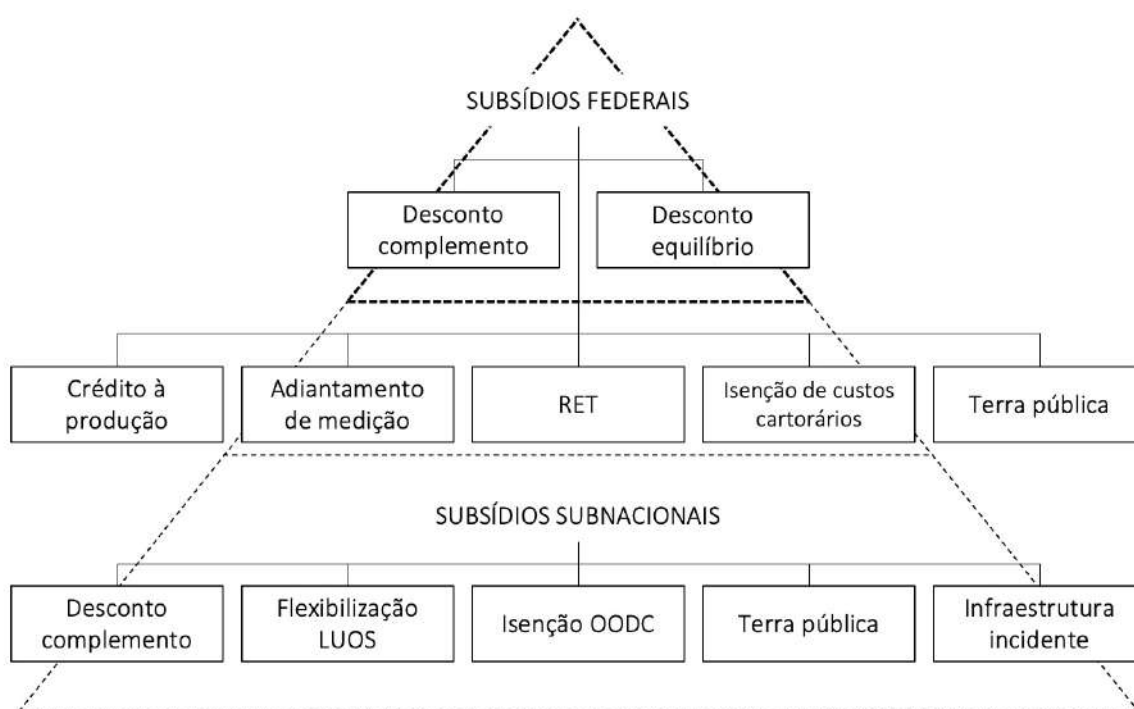
¹⁵⁴ Lei nº 16.006, de 4 de junho de 2014.

¹⁵⁵ SIC GESP/CDHU nº 57515223075.

500 empreendimentos: 420 na modalidade PMCMV-Empresas e 80 na modalidade PMCMV-Entidades. No total foram investidos R\$ 2,57 bilhões, na provisão de 142.158 habitações – em média, R\$ 18 mil por família. No caso do município de São Paulo, o programa Casa Paulistana contemplou 43 empreendimentos do PMCMV: 17 na modalidade PMCMV-Entidades e 26 na modalidade PMCMV-Empresas. No total foram investidos R\$ 212,07 milhões, na provisão de 18.680 unidades habitacionais – em média, R\$ 11,3 mil por família.

A esses se somaram ainda iniciativas de isenção de taxas cartorárias, isenção de cobrança de outorga onerosa, construção de infraestruturas externas aos empreendimentos – sobretudo com o objetivo de viabilizar a construção de empreendimentos em áreas periféricas, onde a infraestrutura básica e de serviços exigida pelo governo federal não era pré-existente¹⁵⁶.

Figura 2.3 – Estrutura de subsídios PMCMV



Fonte: Elaboração própria.

¹⁵⁶ Com a publicação da Portaria MCID nº 465, de 2011, os entes subnacionais foram responsabilizados pela execução das ações necessárias ao atendimento das demandas geradas pelo empreendimento, conforme Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos. Entendemos que tais equipamentos e infraestruturas podem configurar subsídios à oferta na medida em que possibilitaram ao promotor imobiliário a produção em área sem infraestrutura prévia, onde o preço da terra era mais barato.

Por essa razão, sustentamos que o PMCMV apresentou uma estrutura de subsídios heterogênea, dinâmica e multinível (Figura 2.3). Heterogênea, pois abrangeu subsídios monetários e não-monetários, voltados à demanda e à oferta. Dinâmica, pois ao longo do programa, o montante subsidiado foi revisto e novos subsídios foram instituídos. E multinível, pois apesar do governo federal concentrar os investimentos públicos, o aporte voluntário de recursos por parte dos entes subnacionais foi consentido e, posteriormente, incentivado.

No entanto, considerando os objetivos da tese, aprofundamos a investigação apenas na análise dos pilares dessa estrutura de subsídios, os descontos equilíbrio e complemento custeados pelo governo federal, e, em seguida, no subsídio em terra pública.

2.3.1 Subsídio ao crédito

Desconto equilíbrio

Trata-se do subsídio creditício para a redução da taxa que incide na operação de empréstimo imobiliário. No PMCMV, ele esteve restrito à modalidade PMCMV-FGTS¹⁵⁷, custeado pelo OGU e pelo FGTS, objetivando, especificamente, o “equilíbrio financeiro da operação de financiamento pela redução do valor das prestações do mutuário mediante a *cobertura do diferencial da taxa de juros e da taxa de administração*” (CCFGTS, 2017, grifo nosso). A modalidade operou com uma taxa de juros-base de 6% a.a., reduzida para 5% a.a. para as famílias com renda enquadrada nas Faixas 1 e 2. A essa taxa de juros foram somados, a título de encargos pagos aos agentes financeiros, o diferencial de juros de 2,16% a.a.; a taxa de administração de R\$ 25,00 a.m.; a taxa de acompanhamento da operação de até 1,5%; e a taxa de risco de crédito de 0,2695% a.m.¹⁵⁸. Proporcional à renda da família beneficiária – integral para a Faixa 1, decrescente na Faixa 2 e inexistente na Faixa 3 – o desconto equilíbrio possibilitou à modalidade PMCMV-FGTS operar com uma taxa de empréstimo mínima de 5% a.a. – reduzida ainda para 4,5% a.a., no caso de a família beneficiária ser cotista do FGTS.

¹⁵⁷ Nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, apesar da operação de empréstimo imobiliário, não há taxa de empréstimo. A contrapartida a ser paga baseia-se apenas na renda familiar.

¹⁵⁸ Nos termos da Seção III da Resolução nº 702, de 2012, que trata da remuneração dos agentes financeiros.

Desconto complemento

Trata-se de subsídio financeiro monetário para o pagamento de parte da aquisição ou da construção do imóvel (CCFGTS, 2017). Nos documentos oficiais, o uso do termo “desconto complemento” esteve restrito à modalidade PMCMV-FGTS. Não obstante, o instrumento se fez presente em todas as modalidades urbanas do programa. Justificamos essa compreensão pelo fato de que em todas elas o montante custeado pelo governo federal, que em alguns casos alcançou o preço da habitação, serviu para o pagamento da aquisição ou da construção do imóvel. Também contribuiu para esse entendimento o fato de os repasses extraordinários do FGTS ao FAR, em 2015 e 2016, também terem sido enquadrados nos relatórios do FGTS como desconto complemento (CCFGTS, 2017)¹⁵⁹. É, talvez, na modalidade PMCMV-Oferta Pública que a adoção do termo desconto complemento se torna mais problemático. Diferentemente das demais modalidades, a subvenção paga pelo governo, custeada com recursos do OGU, sequer esteve vinculada a uma operação de empréstimo imobiliário. Entretanto, considerando que essa subvenção se destinou ao pagamento da construção do imóvel, parece-nos razoável e conveniente tratá-la nessa sistematização como uma forma de desconto complemento.

Na modalidade PMCMV-FGTS, o desconto complemento foi coberto por recursos advindos do FGTS e, em menor proporção, do OGU. O montante descontado na modalidade variou segundo a renda familiar e o recorte territorial, alcançando R\$ 47.000,00 para as famílias com renda mensal inferior a R\$ 1.800,00, residentes nas capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles, à época do encerramento do programa, em 2020.

Nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, o desconto complemento foi custeado pelo OGU e, excepcionalmente, pelo FGTS. Sem o compromisso de recompor o patrimônio dos fundos FAR e FDS, o montante subsidiado se aproximou do preço total da habitação. Sobretudo, porque, como explicado na descrição das modalidades, a contraprestação paga pela família beneficiária teve caráter notadamente *pro forma*.

Em comparação com o desconto equilíbrio, o desconto complemento é um instrumento de maior alcance social. Por mais que a redução na taxa de empréstimo amplie a capacidade de compra do beneficiário, é na parcela da população que apresenta renda de até três salários

¹⁵⁹ Ver nota de rodapé 135.

mínimos – e que se encontra em situação de maior vulnerabilidade financeira, em grande parte, inelegível para as operações de empréstimo imobiliário – que se concentra 42% do déficit habitacional (FJP, 2021)¹⁶⁰. Como havia alertado Kowarick, “as camadas que deveriam ser beneficiadas não têm condições de amortizar as prestações previstas pelas fantasiosas soluções oficiais” (1980, p. 60). Por esse ângulo, a ênfase dada ao desconto complemento no PMCMV, que respondeu por 72% dos descontos, pode ser interpretada como uma espécie de resposta às críticas anteriormente feitas ao SFH e ao BNH, quanto ao direcionamento dos recursos públicos aos estratos de maior renda da população (BOLAFFI, 1972; ELOY, 2013).

A Tabela 2.3 apresenta o total de descontos custeados pelo governo federal, em valores nominais, por fonte de recursos e modalidade do programa. Ao total, estimamos que o governo federal investiu cerca de R\$ 175 bilhões no PMCMV, dos quais R\$ 97 bilhões oriundos do OGU e R\$ 78 bilhões oriundos do FGTS. Com a ressalva de que esse cálculo se baseia na definição oficial de subsídio equilíbrio e não leva em consideração a natureza descontada da taxa de juros-base praticada pelo FGTS, o que foi problematizado por nós no item 4.2 da tese.

Tabela 2.3 – Descontos, por modalidade PMCMV-PNHU, 2009-2020

| Fonte | Modalidade | Desconto equilíbrio (R\$ BI) | Desconto complemento (R\$ BI) | Desconto total |
|-------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------|
| OGU | PMCMV-FGTS | 7,4 | 5,4 | 12,8 |
| | PMCMV-Empresas | — | 76,3 | 76,3 |
| | PMCMV-Entidades | — | 3,9 | 3,9 |
| | PMCMV-Oferta Pública | — | 3,4 | 3,4 |
| | Total | | | 96,5 |
| FGTS | PMCMV-FGTS | 42,5 | 28,1 | 70,6 |
| | PMCMV-Empresas | — | 7,7 ¹ | 7,7 |
| | PMCMV-Entidades | — | — | — |
| | PMCMV-Oferta Pública | — | — | — |
| | Total | | | 78,3 |
| Total geral | | 49,9 | 124,9 | 174,8 |

*: Valores não-deflacionados.

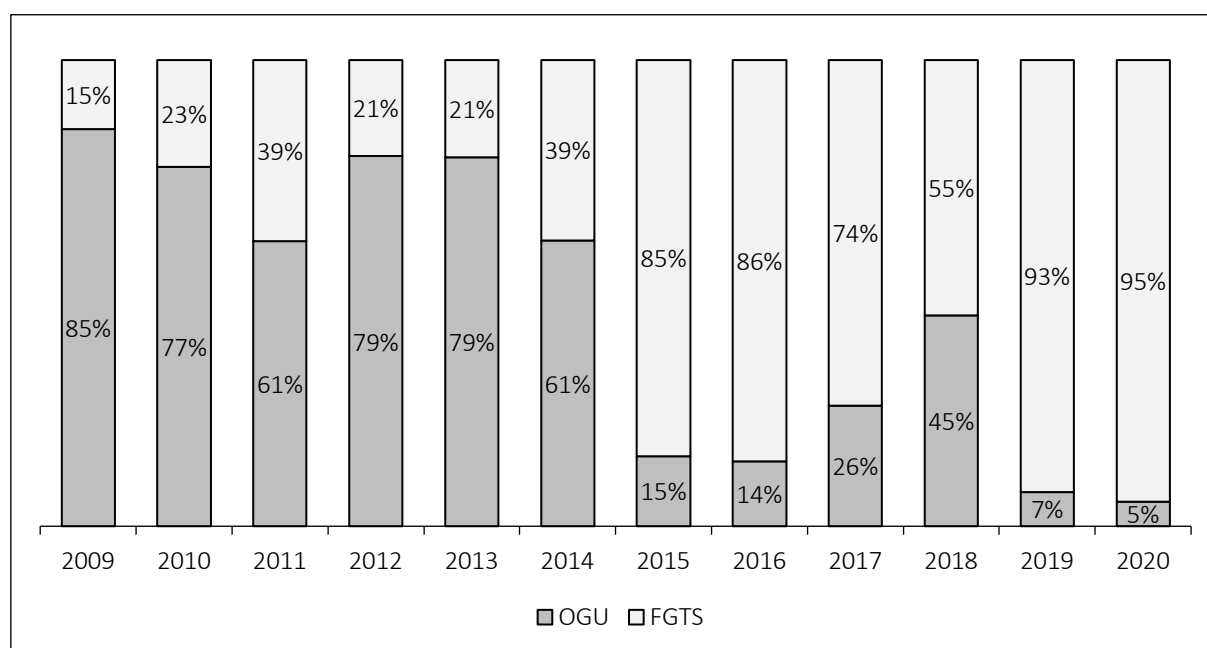
1: O montante refere-se às Operações Especiais. Resolução CCFGTS nº 783, de 7 de outubro de 2015.

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB e do Canal do FGTS.

¹⁶⁰ A Fundação João Pinheiro (FJP) é a fonte oficial do governo federal para o cálculo do déficit habitacional.

A Tabela 2.3 também mostra que, juntas, as modalidades PMCMV-FGTS e PMCMV-Empresas responderam por 96% dos recursos investidos e 96% das habitações contratadas. Entretanto, individualmente, a modalidade PMCMV-Empresas, dirigida ao atendimento da população de menor renda, consumiu 53% dos recursos federais para o financiamento de 24% das habitações contratadas, enquanto que a modalidade PMCMV-FGTS consumiu 43% dos descontos federais, para o financiamento de 72% das habitações contratadas.

Gráfico 2.2 – Evolução dos descontos no PMCMV-PNHU, por fonte de recursos, 2009-2020



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB e do Canal do FGTS.

Por fim, o Gráfico 2.2 apresenta a evolução dos descontos custeados pelo governo federal, por fonte de recursos. Interessante, ele mostra que com o avanço da crise fiscal, OGU e FGTS trocaram de posição, com o segundo se consolidando como o principal *funding* do PMCMV a partir de 2015. Isso se deu às custas da interrupção nas contratações nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, mas também com a redução da participação do OGU no financiamento da modalidade PMCMV-FGTS. Inicialmente, os recursos do OGU respondiam por 28% do desconto equilíbrio na modalidade, mas essa participação foi caindo até chegar a 2,5% em 2020, em razão da crise fiscal. Na mesma linha, em 2011, os recursos OGU alcançaram 31% do desconto complemento na modalidade, mas caíram para 3% em 2020.

2.3.2 Subsídio em terra pública

Em normas infralegais, o aporte de recursos pelos entes subnacionais ganhou o nome sugestivo de contrapartida, obscurecendo a sua natureza voluntária e complementar¹⁶¹. Entretanto, nem a lei nem o decreto que regulamentaram o PMCMV foram claros quanto à possibilidade¹⁶², deixando implícito que cabia apenas ao governo federal e ao beneficiário o custeio do programa. Nos termos do Decreto nº 7.499, de 2011, aos governos subnacionais coube:

Art. 23. A participação dos estados, Distrito Federal e municípios no âmbito do PMCMV será regida por Termo de Adesão, a ser definido pelo Ministério das Cidades, que conferirá aos estados, municípios e ao Distrito Federal as seguintes atribuições:

- I - executar a seleção de beneficiários do PMCMV, observada a regulamentação do Ministério das Cidades;
- II - executar o trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, definido como um conjunto de ações que visam promover o desenvolvimento da população beneficiária, de forma a favorecer a sustentabilidade do empreendimento, mediante a abordagem dos temas mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental, e geração de trabalho e renda;
- III - promover ações que facilitem a elaboração e execução de projetos, na forma disposta no art. 4º ; e
- IV - firmar, a cada projeto, instrumento de compromisso com a execução dos equipamentos e serviços, de que trata o inciso IV do art. 6º.

A exceção ficou justamente por conta do aporte de terra pública. O inciso III do art. 23 faz menção ao art. 4º, no qual foram estabelecidos critérios de prioridade para a contratação de projetos no PMCMV, dentre os quais, a doação de terreno por municípios:

Art. 4º Em áreas urbanas, deverão ser respeitados os seguintes critérios de prioridade para projetos do PMCMV, observada a regulamentação do Ministério das Cidades:

- I- *a doação pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;*
- II- a implementação pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios de medidas de desoneração tributária para as construções destinadas à habitação de interesse social; e
- III- a implementação pelos municípios dos instrumentos da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 [Estatuto da Cidade], que visam ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade. (grifo nosso)

¹⁶¹ O termo contrapartida foi utilizado, por exemplo, na Portaria nº 114, de 2018, que trata da modalidade PMCMV-Empresas.

¹⁶² Lei nº 11.977, de 2009 e Decreto nº 7.499, de 2011. Excepcionalmente, e fora do recorte de pesquisa deste trabalho, o § 2º do inciso II do art.15, do Decreto nº 7.499, de 2011, previu a possibilidade da subvenção econômica do PNHR (PMCMV-Rural) ser cumulativa com subsídios concedidos por municípios e estados.

Todavia, até a Fase 2 do programa (2011-2015), as contratações no programa prescindiram de um processo de priorização. De certa forma, elas ocorreram no “sistema de balcão”, sem que houvesse uma “competição” entre proponentes: para acessar as modalidades bastava atender os critérios de elegibilidade previstos na normativa. Esse aparente equilíbrio entre oferta e demanda foi reforçado pela revisão constante das metas de contratação nos períodos de bonança, o que garantiu que as contratações ocorressem no ritmo da função anticíclica a que se propunha o programa. Em vista disso, a prática do aporte de terra pública se difundiu entre os entes subnacionais sem o amparo de uma normativa infralegal que a detalhasse.

Para a regulamentação da prática na Fase 3, confluíram as determinações do Tribunal de Contas da União (TCU) e o cenário de restrição fiscal que se instalou em 2015, estudados a seguir.

Os apontamentos do TCU

A difusão do aporte de terra pública sem o amparo de uma normativa infralegal chamou a atenção dos órgãos de controle. E, em 2013, o Ministério Público do Estado do Acre (MP-AC) apresentou uma representação no TCU, referente ao empreendimento PMCMV-Empresas Cidade do Povo, Rio Branco/AC¹⁶³. Neste item, abordaremos apenas o impacto do acórdão do TCU para a regulamentação da prática, já que o empreendimento PMCMV-Empresas Cidade do Povo é um dos casos investigados no próximo capítulo.

Na representação, o MP-AC questionou o fato de o empreendimento ter contato com doação de terra pública, sem que isso tivesse se desdobrado em um benefício objetivo ao público. Os argumentos apresentados foram parcialmente acolhidos pelo TCU, o que levou à publicação do Acórdão TCU Nº 1.284/2015 (BRASIL, 2015), vinculando a realização de novas contratações na modalidade PMCMV-Empresas, entre outros, à regulamentação da produção em terra pública na modalidade:

¹⁶³ Representação OF/PJDC/RB/AC 2/2013/PMA, de 15 de janeiro de 2013.

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em sessão do Plenário, ante as razões expostas pelo Auditor, em:

9.1. conhecer da presente representação, satisfeitos os requisitos de admissibilidade previstos nos art. 235 e 237, inciso IV, do Regimento Interno deste Tribunal, para, no mérito, considerá-la parcialmente procedente;

9.2. determinar ao Ministério das Cidades, com fundamento no art. 250, inciso II, do Regimento Interno/TCU, c/c art. 4º, parágrafo único, da Lei 10.188/2001 e arts. 8º, 10, 15 e 17 da Lei 11.977/2009 que, caso pretenda vir a efetuar novas contratações no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, elabore, em parceria com a CAIXA Econômica Federal, unidade gestora do FAR, um regulamento próprio de contratações de empreendimentos de produção habitacional no âmbito daquele programa, abrangendo especificamente a vertente operacionalizada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, de modo a contemplar suas peculiaridades, e prevendo, em especial:

9.2.1. critérios distintos para empreendimentos que contam com doação de terrenos de entes federativos e para os que não contam com essa doação, fazendo com que as contratações de produção habitacional do FAR no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida considerem os valores dos terrenos doados por entes federativos de forma que as doações repercutam em redução do valor máximo de aquisição admitido para as unidades habitacionais ou em melhorias em relação às especificações mínimas estabelecidas para a produção habitacional do PMCMV/FAR, ressaltando-se as situações específicas nas quais os valores referentes às doações de terrenos não sejam capazes de provocar tais efeitos;

9.2.2. mecanismos transparentes e objetivos de credenciamento de projetos, de análise e critérios de seleção de construtoras;

9.2.3. regras claras acerca da participação dos entes federados na seleção das empresas construtoras, nos casos específicos em que envolvam doações de terrenos por esses entes[...]. (grifo nosso)

As recomendações do Acórdão surtiram efeito dois anos mais tarde, quando foram retomadas as contratações nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades. A seleção de empresas no caso de terra doada ao FAR foi inicialmente regulamentada na Portaria nº 267, de 22 de março de 2017. Nela, o MDR adotou uma postura conservadora, exigindo que o processo de seleção sob responsabilidade do ente público doador observasse “as disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993”, a chamada Lei de Licitações. No ano seguinte, com a publicação da Portaria nº 114, de 9 de fevereiro de 2018, a exigência caiu e passou-se a recomendar que o processo de seleção, sob responsabilidade do ente doador, respeitasse “os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo”. E para ajudar o ente nessa tarefa, o MCID estabeleceu diretrizes para a elaboração do “instrumento convocatório”:

7. Processo de seleção de empresa construtora em terreno doado ao FAR.

[...]

7.2. O instrumento convocatório, a ser editado pelo doador ou pelo Gestor Operacional do PMCMV, deve explicitar, no mínimo:

- a) o valor máximo de aquisição da unidade habitacional pelo FAR;
- b) *o valor da contrapartida financeira ou de bens e serviços economicamente mensuráveis, por parte do ente público, quando existentes;*
- c) *os critérios de eleição das propostas, objetivos e mensuráveis, observando-se, no mínimo, aqueles dispostos nas alíneas "b", "c", "d" e "e" do subitem 6.2;*

[...]

7.2.2 Estabelecidos os requisitos mínimos para a habilitação, no processo de seleção, os critérios para a avaliação das propostas de construção devem focar exclusivamente nas características do empreendimento. (grifo nosso)

É de especial importância notar também a referência feita ao subitem 6.2 do mesmo Anexo, amarrando o aporte da terra pública a um benefício adicional à administração pública ou ao beneficiário da política. Foi através desse dispositivo que o MCID ratificou o caráter suplementar e voluntário dos recursos aportados pelos entes subnacionais:

6.2. Havendo aporte adicional de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, por parte da União, do ente federado ou terceiros, o *valor correspondente* poderá ser utilizado para:

- a) viabilização do custo de aquisição do empreendimento, justificada pelo custo do terreno;
- b) aumento da área da unidade habitacional ou número de cômodos;
- c) melhoria das especificações da unidade habitacional ou do empreendimento; ou
- d) melhoria das áreas e equipamentos de uso comum. (grifo nosso)

No que tange à problemática desta investigação, é interessante notar o destaque dado à determinação do valor “correspondente” – premissa também adotada por nós na definição das hipóteses de trabalho. Mas há um equívoco na redação do dispositivo. No caso da terra pública, justifica-se determinar o seu preço para que a habitação produzida sobre ela seja precificada adequadamente, considerando o preço da terra pública doada. Todavia, o benefício adicional, como, por exemplo, um aumento na unidade habitacional, não tem relação direta com esse valor. Em vez disso, o benefício adicional deve ser equivalente à economia proporcionada pela terra pública aportada, ou seja, ao custo da terra privada que não precisou ser adquirida pelo governo federal. E, por isso, além de exigir que fosse apurado o valor correspondente da terra pública aportada, seria interessante que a regulamentação tivesse desagregado os preços máximos de aquisição em preço da edificação e preço da terra, já indicando o valor do benefício esperado, no caso do aporte de terra pública. O que, infelizmente, não ocorreu. Retomaremos essa questão no item 4.1. da tese.

Restrição fiscal

Apesar da Fase 3 ter oficialmente iniciado em 2015, as contratações nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades permaneceram suspensas até 2017 e os poucos recursos disponíveis foram dirigidos à retomada de obras paralisadas e à conclusão das obras em andamento¹⁶⁴. Quando as contratações foram reiniciadas, o cenário era adverso, de aperto fiscal e meta de contratação muito inferior às das fases anteriores, incapaz de fazer frente às propostas acumuladas. Nesse cenário, para além de atender às determinações do TCU, a instituição de um processo prévio de priorização de propostas oferecia uma saída objetiva para a seleção, que reduzia o desgaste político do governo federal com negativas aos promotores imobiliários e representantes dos entes públicos.

O processo foi concebido e operacionalizado pela equipe técnica do próprio ministério, uma inovação já que, até então, todo o processo de contratação era realizado exclusivamente pelas IFs CAIXA e Banco do Brasil, e baseou-se em rodadas de contratação. A cada rodada, as propostas recebidas passavam por etapas sequenciais de enquadramento e de seleção. A etapa de enquadramento consistiu na aplicação de critérios de elegibilidade e teve dois objetivos: impedir que as novas contratações ocorressem em municípios que não apresentavam um desempenho satisfatório na implementação do programa ou que tivessem sido sobre-atendidos nas fases anteriores¹⁶⁵. A etapa seguinte, de seleção, consistiu na aplicação de critérios de priorização para hierarquização das propostas enquadradas. Ao todo, foram realizadas três rodadas para a modalidade PMCMV-Empresas e duas rodadas para a modalidade PMCMV-Entidades¹⁶⁶.

¹⁶⁴ No *Relatório de gestão do exercício de 2016*, o MCID informou que: “considerando o cenário macroeconômico e a consequente restrição das liberações de recursos financeiros pela STN, [a Secretaria Nacional de Habitação decidiu] priorizar a retomada de obras paralisadas e a conclusão de empreendimentos em andamento, em detrimento da realização de novas contratações [...], possibilitando o pagamento das unidades habitacionais pelo [FAR] de forma mais tempestiva.” (MCID, 2017, p. 20).

¹⁶⁵ Exemplos de critérios de elegibilidade associados ao desempenho insatisfatório na implementação do programa incluíram: I- a) Inexistência de empreendimentos paralisados, no âmbito do FAR, no município objeto da proposta ou da mesma empresa proponente (seleção 2017).

¹⁶⁶ Rodadas de seleção e enquadramento PMCMV-Empresas: 1ª seleção, Portarias MCID nº 406, de 1 de junho de 2017, e nº 230, de 28 de março de 2018; 2ª seleção, Portarias MCID nº 627, de 3 de novembro de 2017, e nº 321, de 15 de junho de 2018; 3ª seleção, Portarias MCID nº 596, de 25 de setembro de 2018. Rodadas de seleção e enquadramento PMCMV-Entidades: 1ª seleção, Portaria MCID nº 162, de 27 de fevereiro de 2018; 2ª seleção, Portaria MCID nº 595, de 25 de setembro de 2018.

A pontuação máxima que uma proposta podia receber era de 100 pontos: regionalização (35 pontos); indicadores de dinamismo do entorno do urbano (20 pontos); fase do projeto (15 pontos); e gestão territorial e infraestrutura básica (30 pontos)¹⁶⁷. O último tema pontuava a existência de infraestrutura básica prévia e os critérios de priorização previstos no art. 4º do Decreto nº 7.499, de 2009, ou seja: aplicação de instrumentos de retenção das áreas urbanas ociosas previstos no Estatuto da Cidade; a aplicação de medidas de desoneração tributária; e localização em “terreno proveniente de doação ou cessão por órgão público” (8 pontos).

Ao analisar os critérios de priorização, cabe destacar que a introdução do processo de enquadramento e de seleção de propostas apresentou uma resposta, ainda que tardia, às críticas feitas pelas pesquisas acadêmicas à má localização dos empreendimentos produzidos com o apoio do programa. Nesse sentido, pode-se afirmar que o contexto econômico adverso abriu uma janela de oportunidade para que as novas contratações fizessem da qualidade urbanística a base dos critérios de priorização.

Dimensionamento

Os dados referentes à produção PMCMV em terra pública não foram publicizados pelo governo federal. Como desses dependia não apenas o dimensionamento do fenômeno, mas também qualquer análise que buscasse correlacionar a natureza da terra empreendida com as demais características dos empreendimentos, parte significativa do esforço de pesquisa deste trabalho consistiu em explicitar essa produção. Além de consultas ao SISHAB e ao Canal do FGTS, a tarefa envolveu dezenas de solicitações de informação pelo Sistema de Informação ao Cidadão (SIC), federal ou equivalente subnacional, conversas com as equipes técnicas do MCID, MDR e CAIXA e o estabelecimento de “regras de negócio” para o processamento e cruzamento de dados secundários, variando segundo a modalidade do programa, aclaradas a seguir:

Na modalidade PMCMV-Empresas, com a introdução do processo de enquadramento e seleção de propostas, foi publicizado que a produção em terra pública na Fase 3 havia sido de 37.681 habitações. Para as Fases 1 e 2, que responderam por 94% das contratações na modalidade,

¹⁶⁷ Os critérios de regionalização objetivavam priorizar o atendimento de municípios que, nos anos anteriores, tiveram contratação inferior a 50% do DHU. Baseados em indicadores de dinamismo do entorno do urbano, esses critérios avaliaram a distância do empreendimento aos equipamentos públicos existentes, priorizando a contratação em entornos consolidados.

usamos como referência a informação repassada pela Secretaria Nacional de Habitação (SNH) ao TCU, no processo referente ao empreendimento PMCMV-Empresas Cidade do Povo: 19% da produção PMCMV-Empresas, ou 237 mil habitações, haviam sido produzidas em terra pública aportada por entes subnacionais¹⁶⁸. O cálculo datava de 15 de maio de 2014 e faltava somar a ele a produção até 31 de dezembro de 2014, encerrando o período da Fase 2.

Ao questionar o MCID, fomos inicialmente informados que o órgão não dispunha dos dados desagregados que levaram ao cálculo das 237 mil habitações produzidas em terra pública. Depois de diversas investidas, dirigidas à CAIXA, ao MCID e ao MDR, por fim, recebemos uma planilha que, alternativamente, informava o desembolso do governo federal com a aquisição do insumo terra. Essa informação foi possível de ser inferida a partir dos dados de desembolso. Segundo a normativa da modalidade, o montante referente ao preço pago pela terra foi quitado ao promotor imobiliário no ato da contratação do empreendimento. Os demais pagamentos foram realizados mediante a evolução da obra.

Com essa base em mãos, estabelecemos como regra que os empreendimentos que não apresentavam desembolso para a quitação do terreno¹⁶⁹, mas já apresentavam desembolsos para a obra, indicativo de que a obra já tinha sido iniciada, eram empreendimentos produzidos em terra pública. Ao aplicá-la à base pudemos estimar a produção PMCMV-Empresas em terra pública, nas Fases 1 e 2 do programa, em 784 empreendimentos e 229.343 habitações – de um universo de 3.349 empreendimentos e 1.266.510 de habitações. Um dado que consideramos acertado, dada a proximidade com o total informado pela SNH ao TCU. Por limitações da base, esse total não leva em consideração empreendimentos produzidos no âmbito do programa PAC-Urbanização, contratados sob a rubrica PMCMV-Empresas Urbanização. Esses costumam ser erguidos na própria área de intervenção e, ocasionalmente, em terreno desapropriado pelo ente subnacional.

Na modalidade PMCMV-Entidades, o total produzido em terra pública na Fase 3 foi de 4.103 habitações. A princípio, para as Fases 1 e 2, adotaríamos a mesma estratégia utilizada na

¹⁶⁸ Peça 219 do Processo TC-001.007/2013-0.

¹⁶⁹ Tendo em vista a presença de inconsistências na base, consideramos que todos os empreendimentos com desembolso de terreno inferior a R\$ 1.000,00 se tratavam de empreendimentos em terra pública. Dentre as justificativas para essa regra, destacamos que a COHAB-SP fez “doações” de terra pública para o FAR ao valor simbólico de R\$ 1,00 – como constatado na matrícula nº 191.698, referente ao empreendimento Conjunto habitacional São Carlos – Condomínio A, localizado na Avenida Nordestina, nº 7.270, distrito de Guaianazes.

modalidade PMCMV-Empresas, já que a normativa da modalidade PMCMV-Entidades também previa a quitação antecipada do terreno. Todavia, em março de 2022, a CAIXA respondeu uma solicitação de informação apresentando uma planilha onde já indicava os empreendimentos produzidos em terra pública nas Fases 1 e 2 do programa: 34 empreendimentos e 5.647 habitações, de um universo de 453 empreendimentos e 67.365 habitações.

Na modalidade PMCMV-FGTS, o cálculo foi mais complexo. Não só o governo federal não dispõe desse dado, como não há dados secundários que nos permitissem inferi-lo. Como explicado, a modalidade PMCMV-FGTS não foi uma modalidade de produção, mas de financiamento à aquisição. E, por essa razão, as bases do governo não apresentam dados referentes ao custo de produção do empreendimento, apenas do preço de venda. A exceção ficou por conta dos empreendimentos que participaram do programa Apoio à Produção do FGTS, que eventualmente poderiam conter informações sobre a natureza do terreno, mas se encontram sob sigilo, nos termos da LAI. Já nas considerações finais deste trabalho discutiremos a dimensão política do sigilo imposto às operações do FGTS e suas graves consequências para a condução da política habitacional federal.

Na ausência de uma base de dados do governo federal, quantificar a produção PMCMV-FGTS em terra pública exigiria contactar cada um dos 4.397 entes subnacionais que apresentaram contratações na modalidade, em esforço que excederia os recursos disponíveis para esta investigação. Por isso, o que sabemos sobre ela advém de pesquisa bibliográfica e da experiência compartilhada pelos corpos técnicos da CAIXA e do MCID. E, ao que tudo indica, a produção PMCMV-FGTS em terra pública ocorreu de forma excepcional, pois concorreu com a produção nas modalidades PMCMV-Empresas, PMCMV-Entidades e PMCMV-Oferta Pública. Sendo essas modalidades voltadas ao atendimento da população de menor renda e em situação de maior vulnerabilidade financeira, era esperado que, dispendo de terra pública, o ente subnacional as priorizasse, em detrimento da modalidade PMCMV-FGTS. Após a pesquisa, estimamos essa produção em 7.656 habitações, ficando restrita ao Distrito Federal, por razões que foram elucidadas no caso empreendimento PMCMV-FGTS Parque do Riacho apresentado no próximo capítulo¹⁷⁰.

¹⁷⁰ Durante a investigação, tomamos conhecimento do empreendimento “Área A”, Edital de Chamamento público nº 001/2019, de 10 de junho de 2019, da Agência Municipal de Habitação, da Prefeitura Municipal de Campo

Por fim, na modalidade PMCMV-Oferta Pública, mais uma vez o governo federal informou não dispor de dados sobre a produção em terra pública. No entanto, excepcionalmente a normativa da modalidade estabeleceu que terra na modalidade era contrapartida, a ser aportada ou pelo beneficiário, caso em que a construção da habitação se daria em lote próprio; ou pelo ente subnacional, caso em que a produção se daria em terra pública. A isso se soma o fato de que a produção na modalidade foi espacialmente categorizada pelo MCID em “empreendimento” (unidades contíguas) ou “unidades isoladas”. Cruzando esses dados, adotamos como regra que toda contratação classificada como “empreendimento” se tratava de produção em terra pública, já que seria improvável que a produção em lotes próprios resultasse em um conjunto de casas contíguas. Dessa regra, calculamos a produção PMCMV-Oferta Pública em terra pública em 41.716 habitações na Fase 1; e em 42.433 habitações na Fase 2. Suspensa em 2013, não houve contratações na modalidade na Fase 3 do programa.

Tabela 2.3 – Produção do PMCMV-PNHU em terra pública, por modalidade, 2009-2020

| Modalidade | Fase | UHs | Terra pública | | Fonte |
|-----------------------------|----------|-----------|---------------|--------|--------------------------------|
| PMCMV-FGTS | 1, 2 e 3 | 4.363.454 | 12.280 | 0,28% | SIC GDF 00390000215202117 |
| PMCMV-Empresas ¹ | 1 e 2 | 1.267.801 | 229.343 | 18,09% | SIC MDR 18840.000152/2022-08 |
| | 3 | 93.086 | 37.681 | 40,48% | |
| PMCMV-Entidades | 1 e 2 | 67.365 | 5.647 | 8,38% | SIC CAIXA 18840.000607/2022-87 |
| | 3 | 5.863 | 4.641 | 79,16% | |
| PMCMV-Oferta Pública | 1 | 69.442 | 41.716 | 60,07% | SIC MDR 59016.000747/2021-74 |
| | 2 | 97.444 | 42.433 | 43,55% | |
| Total | | 5.964.455 | 373.741 | 6,27% | |

*: Valores não-deflacionados.

1: Excluindo as operações vinculadas ao programa PAC-Urbanização.

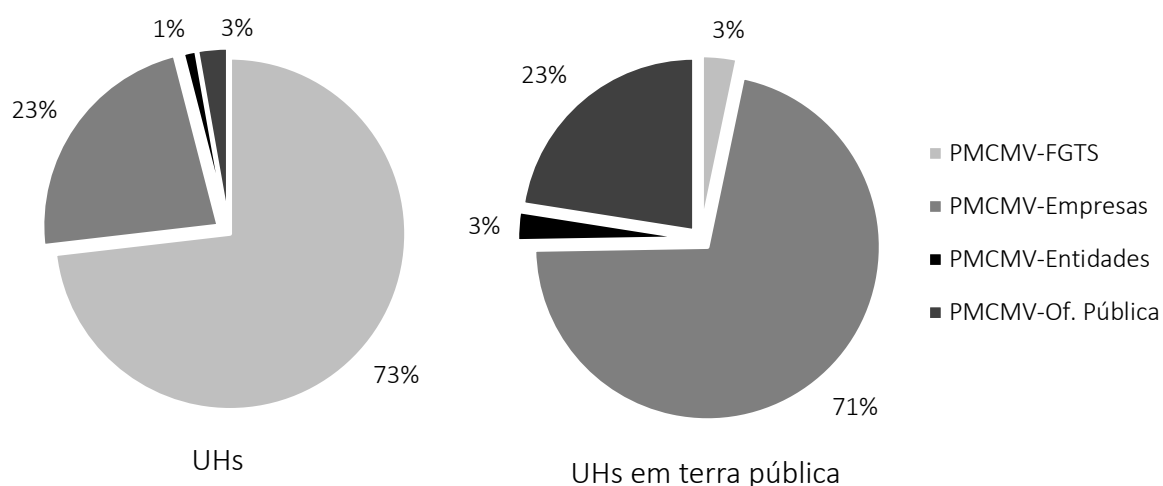
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SIC MDR, do SIC CAIXA e do SIC GDF.

Como resultado desse esforço de pesquisa, estimamos a produção PMCMV-PNHU em terra pública em 373 mil habitações (Tabela 2.3). Ainda que esse seja um número aproximado, o que, por si só, é indicativo de que há uma falha na comunicação do esforço feito pelo Estado no financiamento à habitação, ele é suficientemente robusto para atestar a potência do fenômeno

Grande/MS. Suspensa, a seleção visava a construção de, no mínimo, 600 unidades habitacionais, voltadas ao atendimento de famílias enquadradas nas Faixas 1,5 e 2 do programa, modalidade PMCMV-FGTS.

investigado neste trabalho. Apenas para efeitos de comparação, se essa produção em terra pública fosse uma modalidade, ela estaria à frente das modalidades PMCMV-Entidades e PMCMV-Oferta pública somadas em número de habitações provisionadas.

Gráfico 2.3 – PMCMV-PNHU versus PMCMV-PNHU em terra pública, em UHs, por modalidade, 2009-2020



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SIC MDR, do SIC CAIXA e do SIC GDF.

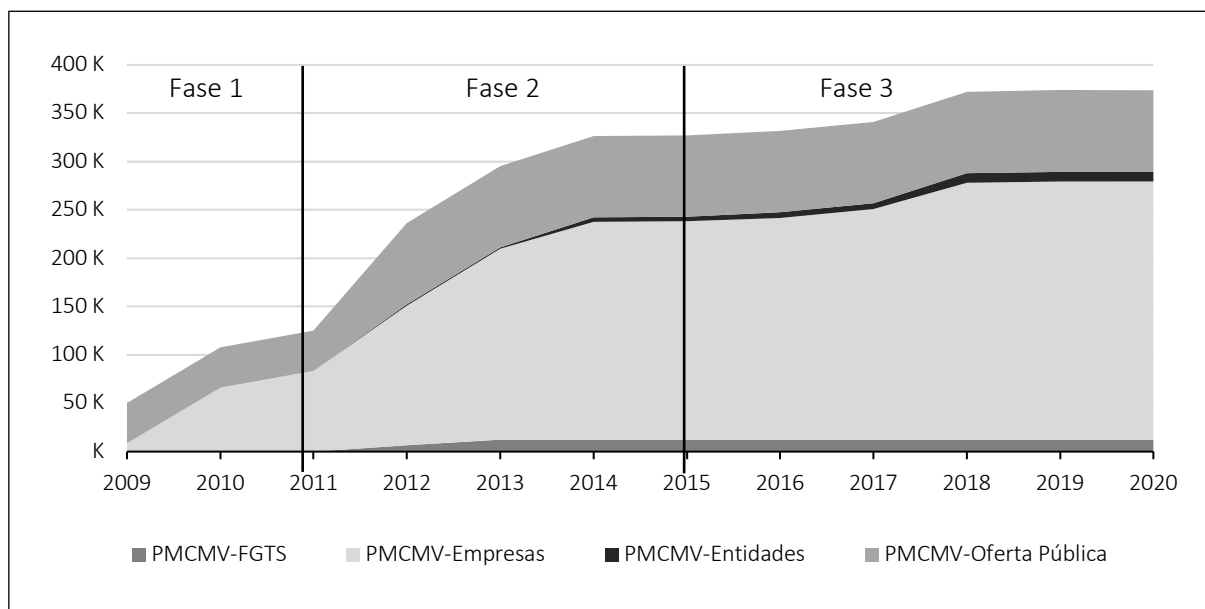
O Gráfico 2.3, por fim, a partir do cruzamento dos dados das tabelas 2.2 e 2.3, apresenta um comparativo entre o total de habitações produzidas e o total de habitações produzidas em terra pública, por modalidade do programa. Ele mostra que apesar de concentrar 73% das contratações PMCMV, a modalidade PMCMV-FGTS, respondeu por apenas 3% da produção PMCMV em terra pública. O oposto do que ocorreu com a PMCMV-Empresas, que concentrou 23% da produção PMCMV total, mas respondeu por 71% da produção PMCMV em terra pública, razão pela qual foi a modalidade que mereceu a maior atenção na investigação.

Evolução, difusão e territorialização

A base de dados construída apresentou limitações importantes, sobretudo no que diz respeito à área e ao preço da terra, razão pela qual as condições da hipótese foram testadas nos casos. Entretanto, ela possibilitou uma primeira leitura do fenômeno que, além do dimensionamento apresentado anteriormente, abrangeu a sua evolução, difusão e territorialização. Para isso, cruzamos o dado sobre a natureza da terra empreendida, pública ou privada, com a data de

contratação e a localização dos empreendimentos. Ressaltamos que a interpretação dos achados foi feita no Capítulo 4 da tese, em conjunto com os achados dos casos.

Gráfico 2.4 – Produção do PMCMV-PNHU em terra pública, em UHs, por modalidade, acumulada, 2009-2020



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SIC MDR, do SIC CAIXA e do SIC GDF.

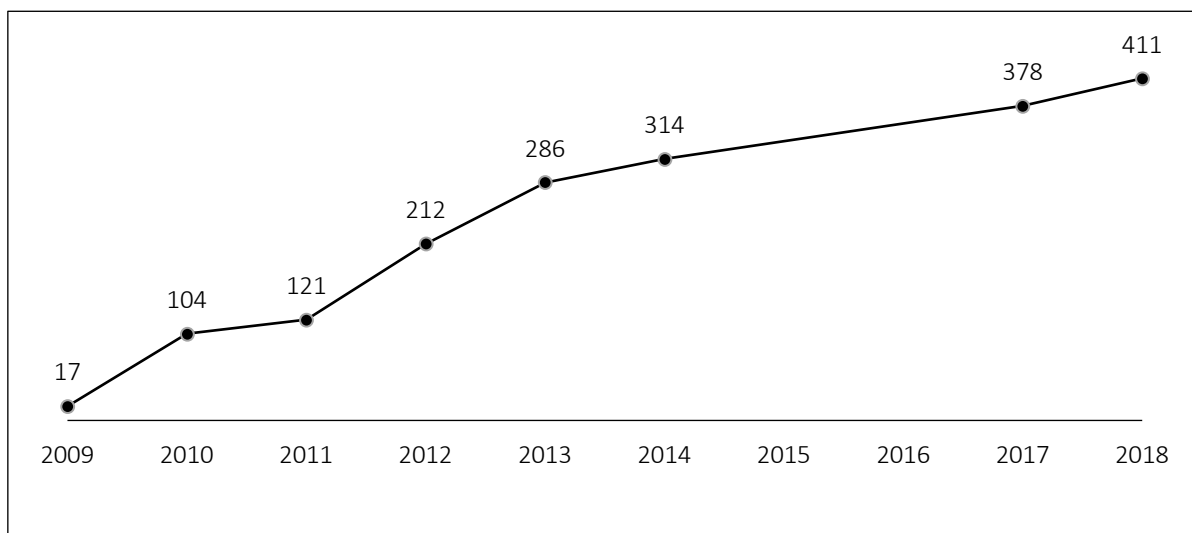
O Gráfico 2.4 apresenta a evolução da produção PMCMV em terra pública, mostrando que ela cresceu gradualmente ao longo da implementação do programa, até alcançar 373 mil habitações. Esse movimento foi iniciado na modalidade PMCMV-Oferta Pública, na qual se estabeleceu que a terra era uma contrapartida a ser aportada pelo beneficiário ou pelo ente subnacional, mas já no final da Fase 1 se concentrou na modalidade PMCMV-Empresas. É nessa modalidade que, entre os anos de 2011 e 2013, concentra-se a produção PMCMV em terra pública. À primeira vista, o gráfico sugere um arrefecimento do fenômeno durante a Fase 3 do programa, mas essa é uma leitura equivocada, pois não leva em consideração a redução da meta de contratação. Em termos percentuais, foi justamente na Fase 3 que a produção em terra pública se tornou mais proeminente. Enquanto que nas Fases 1 e 2 ela respondeu por 18,09% e 8,38% da produção nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, respectivamente; na Fase 3, esses percentuais subiram para 40,48% e 79,16%.

Não por acaso a intensificação do fenômeno na Fase 3 coincide com a instituição do processo de enquadramento de seleção de propostas, por meio do qual o governo federal passou a priorizar a contratação de empreendimentos em terra pública. É possível supor que a instituição do critério por si só tenha estimulado os entes subnacionais a aportarem terra

pública, mas o impacto pode ser objetivamente demonstrado comparando-se os percentuais de propostas em terra pública enquadradas com aquelas efetivamente selecionadas. Na modalidade PMCMV-Empresas, 24% das propostas enquadradas, em número de habitações, apresentavam-se em terra pública. Após aplicação dos critérios de priorização, esse percentual subiu para 40% das propostas. Na mesma linha, na modalidade PMCMV-Entidades, 45,3% das propostas enquadradas se apresentavam em terra pública, subindo para 56,4% das propostas após a aplicação dos critérios de priorização.

Como o aporte de terra foi apenas um dos critérios de priorização contemplados no processo de seleção, não é possível atribuir o salto apenas à terra pública. Entretanto, ao analisar a questão notamos que as propostas em terra pública também pontuaram melhor nos demais critérios de priorização: via de regra, os empreendimentos em terra pública apresentaram um porte menor em número de unidades, estiveram mais próximos de equipamentos públicos e se localizaram em cidades que apresentavam maior DHU. Essa correlação foi discutida no item 4.2 da tese.

Gráfico 2.5 – Municípios que aportaram terra pública na modalidade PMCMV-Empresas, acumulado, 2009-2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SIC MDR (2020).

Concentrando a análise na modalidade PMCMV-Empresas, que sozinha respondeu por 71% da produção PMCMV em terra pública, o Gráfico 2.5 apresenta o número de municípios que aportaram terra pública na modalidade. Ele mostra que o aporte, enquanto estratégia de política pública, passou por um processo de difusão, sendo adotada por cada vez mais municípios. No ano de lançamento do programa, apenas 17 municípios aportaram terra

pública. Em 2018, quando finalizaram as contratações na modalidade, este universo já compreendia 411 municípios.

Entretanto, esse total não leva em consideração os municípios que, sem sucesso, apresentaram proposta de empreendimento em terra pública na Fase 3 do programa. Contando com esses, o universo saltou de 411 para 695 municípios – um dado importante, porque revela a real disposição dos entes subnacionais em doar terra pública. Também cabe destacar que muitos desses municípios adotaram a estratégia mais de uma vez. Em conjunto, os referidos 695 municípios submeteram 1.860 propostas de empreendimento em terra pública na modalidade PMCMV-Empresas. Aquele que mais adotou a estratégia, em número de propostas apresentadas, foi o município de São Paulo/SP (71), seguido pelos municípios de Rio de Janeiro/RJ (27), Rio Branco/AC (26), Salvador/BA (21) e Praia Grande/SP (20)¹⁷¹. Interessante que, com exceção de Rio Branco/AC, todos eles tiveram contratações proporcionalmente baixas no PMCMV, quando considerado os DHUs.

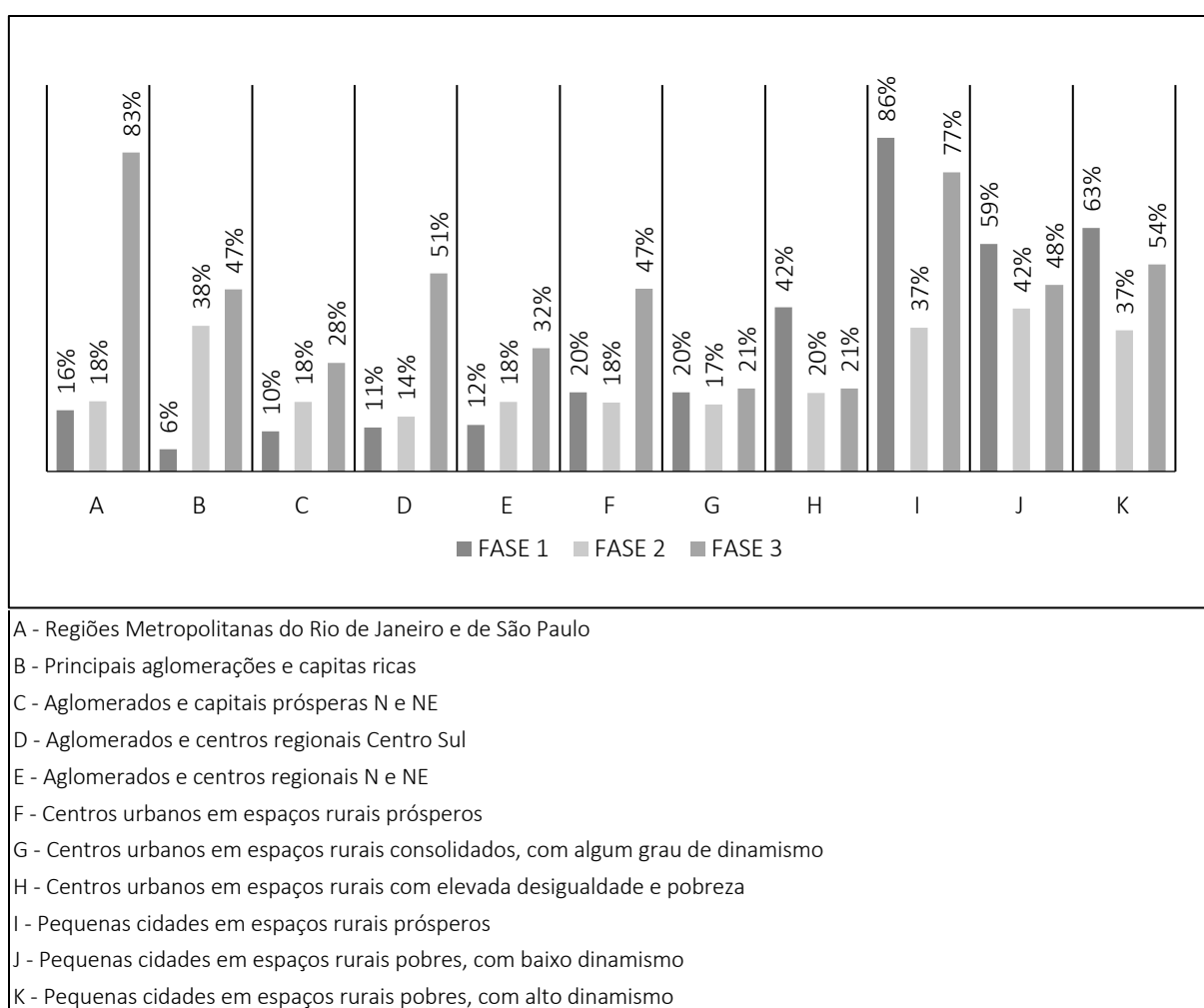
Por último, para uma leitura territorial do fenômeno, optamos pela classificação estabelecida no Plano Nacional de Habitação (PlanHab), (BRASIL, 2008), que tem a diversidade regional como princípio. Ordenando os municípios brasileiros em 11 grupos, identificados pelas letras de A a K, o recorte PlanHab leva em consideração, entre outros, o número de habitantes, a polarização regional, as variáveis socioeconômicas e os níveis de pobreza.

Por fim, o Gráfico 2.6 apresenta o percentual de contratações em PMCMV terra pública, por recorte PlanHab, somadas as quatro modalidades urbanas do programa. Nesse caso, nota-se que na Fase 1 a produção em terra pública foi proporcionalmente mais significativa nos centros urbanos em espaços rurais e em pequenas cidades (I, J, K) – o que reflete a produção em terra pública na modalidade PMCMV-Oferta Pública, voltada para o atendimento dos municípios com população até 50 mil habitantes. A Fase 2 mostra uma dinâmica distinta, conforme se difunde a estratégia nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades e se interrompe as contratações na modalidade PMCMV-Oferta Pública. A partir de então, a produção PMCMV em terra pública ganha relevância nas principais aglomerações e capitais ricas e nos aglomerados e capitais prósperas das regiões Norte e Nordeste (B, C). Na Fase 3, quando cresce

¹⁷¹ Considerando aqui as propostas apresentadas, mesmo que duplicadas. Durante a Fase 3 do programa foi comum que propostas não selecionadas em rodada anterior fossem reapresentadas, com alguma modificação ou não. Nesse caso, a proposta mantinha o mesmo código de operação (APF) atribuído pela CAIXA.

a participação da produção em terra pública em relação à produção total, alcançando 51% nos aglomerados e centros regionais Centro Sul (D), 47% nas principais aglomerações e capitais ricas (B) e emblemáticos 83% nas Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo (A). É verdade que o gráfico não dá conta da redução do volume de contratação na Fase 3 do programa, todavia, ele expressa com clareza como ao longo do programa o aporte de terra pública se dirigiu aos municípios de maior porte – não por acaso, aqueles que apresentam maior problema habitacional.

Gráfico 2.6 – Produção do PMCMV-PNHU em terra pública, recorte PlanHab, por fase do programa, 2009-2020

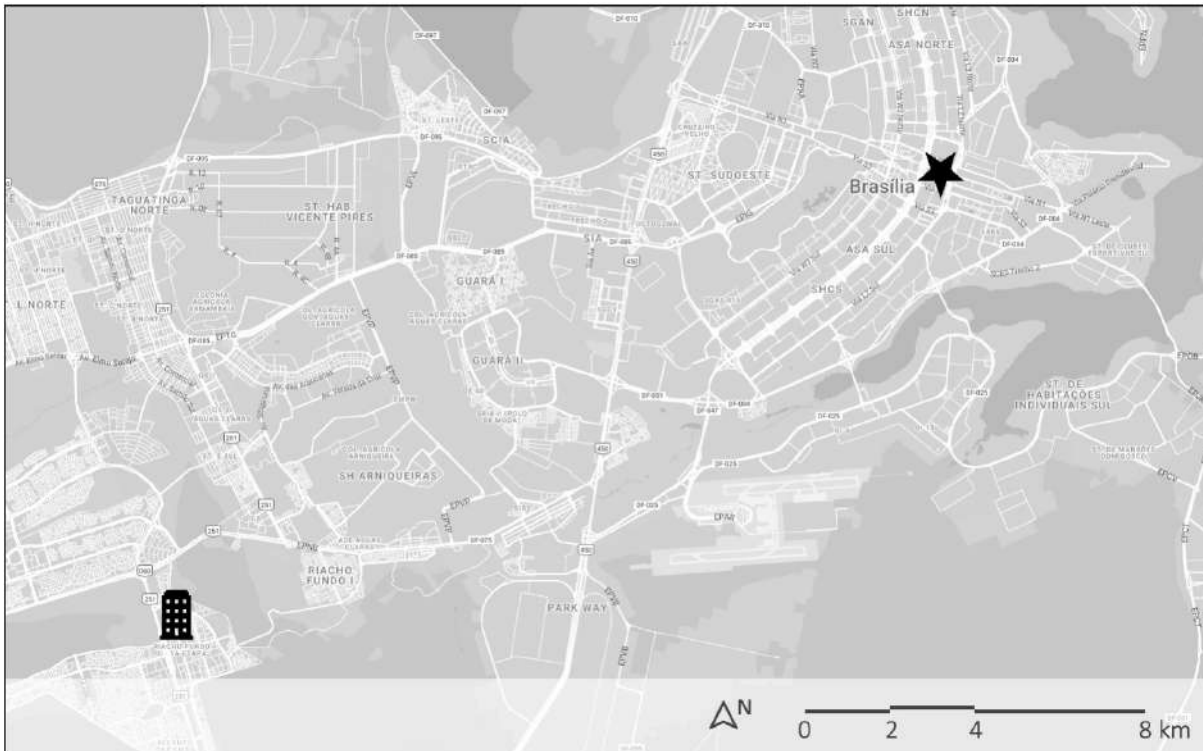


Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SIC MDR (2020).

CAPÍTULO 3: CASOS

3.1 PMCMV-FGTS PARQUE DO RIACHO, BRASÍLIA/DF

Figura 3.1 – Localização do empreendimento PMCMV-FGTS Parque do Riacho, Brasília/DF



Fonte: Elaboração própria, a partir de imagem do Google Maps (2023).

Figura 3.2 – Empreendimento PMCMV-FGTS Parque do Riacho, Brasília/DF



Fonte: Dênio Simões, Agência Brasília (2015).

O Parque do Riacho fez parte do conjunto de ações empreendidas pelo Governo do Distrito Federal (GDF) para o desenvolvimento da Região Administrativa do Riacho Fundo II (RA XXI). Situada a apenas 20 km do Plano Piloto (Figura 3.1), a ocupação da região teve início em 1995, no âmbito do programa distrital de reassentamento¹⁷², e hoje abriga cerca de 100 mil moradores (CODEPLAN, 2019).

O empreendimento, composto por 5.904 apartamentos, de 2 e 3 dormitórios, foi dividido em 42 condomínios independentes e contíguos (Tabela 3.1). A empresa responsável por sua concepção e construção foi a construtora e incorporadora JC Gontijo Engenharia S.A., selecionada pelo GDF através do Edital de Chamamento nº 15/2011, com resultado homologado e publicado no Diário Oficial do Distrito Federal em 28 de março de 2012¹⁷³. O empreendimento foi contratado no PMCMV em 2013, por intermédio da IF Banco do Brasil, e foi concluído em janeiro de 2016, quando se encerrou a etapa de entrega de chaves. A obra foi financiada pelo programa Apoio à Produção do FGTS.

Tabela 3.1 – Quadro tipológico do empreendimento PMCMV-FGTS Parque do Riacho, Brasília/DF

| Tipologia | | UHs | Preço da proposta JC Gontijo (R\$) |
|---------------|-------|------|------------------------------------|
| 2 dormitórios | 4.624 | 78% | 74.985,00 |
| 3 dormitórios | 1.280 | 22% | 84.983,00 |
| Total | 5.904 | 100% | |

*: Valores não-deflacionados.

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SIC GDF (2021).

Trata-se de um empreendimento emblemático¹⁷⁴. O DF não só foi o ente que apresentou a maior produção PMCMV em terra pública, como o único a apresentar uma produção em terra pública na modalidade PMCMV-FGTS. E o empreendimento PMCMV-FGTS Parque do Riacho foi o primeiro planejado pelo GDF, já pressupondo o enquadramento no programa federal.

¹⁷² Decreto nº 11.476, de 09 de março de 1989.

¹⁷³ Processo administrativo CODHAB-DF nº 392.003.685/11.

¹⁷⁴ Talvez o título de empreendimento PMCMV-FGTS produzido em terra pública mais emblemático caiba ao Jardins Mangueiral, anunciado pelo GDF como a primeira parceria público-privada habitacional do Brasil. A não escolha do Jardins Mangueiral como caso é justificada nos objetivos da investigação. No que tange ao processo de aporte de terra pública, o empreendimento não apresentou diferenças significativas para com o empreendimento Parque do Riacho. Entretanto, a remuneração do parceiro privado pelos serviços de gestão e de conservação das áreas comuns trouxe à tona outras questões, como a problematização do uso do instrumento de concessão administrativa para viabilizar a provisão habitacional, que deixam o aporte de terra pública em segundo plano. Sobre o empreendimento Jardins Mangueiral, recomendamos a dissertação de Volpato (2019).

Atribuimos a excepcionalidade ao fato do aporte de terra pública na modalidade PMCMV-FGTS ter concorrido com o aporte nas demais modalidades, voltadas ao atendimento da população de menor renda e maior vulnerabilidade financeira. Na contextualização a seguir, buscamos esclarecer então por que o GDF adotou essa estratégia, ressaltando as particularidades do regime de terras ali vigente, para logo depois, analisar como se deu a precificação da terra pública no empreendimento, foco deste trabalho.

3.1.1 Contexto

Fundado em 1956¹⁷⁵, o DF compreende uma área de 5.802 km², obtida por meio de doações do estado de Goiás ao governo federal¹⁷⁶. Por se tratar, em sua totalidade, de terra pública, desde o princípio o GDF assumiu a responsabilidade singular de planejar e executar a urbanização da Capital Federal¹⁷⁷. Evidência disso é que boa parte da lei que instituiu o DF foi dedicada à constituição da empresa pública Companhia Urbanizadora da Nova Capital (NOVACAP). E, não por acaso, o primeiro presidente da empresa, o Eng. Israel Pinheiro, foi também o primeiro prefeito da capital¹⁷⁸.

Competiu à NOVACAP a realização do concurso para o projeto urbanístico de Brasília; “a execução dos serviços de localização, urbanização e construção da futura Capital”; a “aquisição, permuta, alienação, locação e arrendamento de imóveis na área do novo Distrito Federal ou em qualquer parte do território nacional”; e a “prática de todos os mais atos concernentes aos objetivos sociais, previstos nos estatutos ou autorizados pelo Conselho de Administração” – incluindo a implementação de uma política habitacional distrital, que tivesse por base a disposição da terra pública.

¹⁷⁵ O DF foi criado por meio da Lei nº 2.874, de 19 de setembro de 1956.

¹⁷⁶ Lei nº 41, de 13 de dezembro de 1947 e Lei nº 257, de 24 de novembro de 1948.

¹⁷⁷ Até a promulgação da Constituição Federal (1988), a Capital Federal do país foi o Distrito Federal, conforme art. 2º da Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969. Após 1988, o termo Capital Federal passou a se referir exclusivamente à cidade de Brasília.

¹⁷⁸ Foi apenas em 1969, por meio da Emenda Constitucional nº1, que o chefe do poder executivo do Distrito Federal passou a ser o governador. Até então, nos termos da lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, o chefe era o Prefeito, indicado pelo Presidente da República e conduzido ao cargo mediante assentimento do Senado.

Depois dos acampamentos “temporários” dedicados a abrigar os trabalhadores da construção, conhecidos como candangos, a primeira política habitacional do GDF, já parte do projeto urbanístico vencedor de Brasília, foram os apartamentos funcionais. Aos recém-chegados à capital, titulares de cargos em comissão ou função gratificada, elite do funcionalismo público, o governo federal disponibilizou apartamentos por meio dos quais o acesso à moradia foi oferecido como um serviço público vinculado ao emprego – a exemplo dos *tied cottage*, no Reino Unido, e dos *logement de fonction*, na França. A montagem desse estoque, que alcançou cerca de 20 mil apartamentos (MUELLER, 2019, p. 87), envolveu a promoção pública encabeçada pela NOVACAP, conformando um estoque estatal “próprio nacional”¹⁷⁹; e promoção privada, com destacada participação das Carteiras Imobiliárias dos IAPs, conformando um estoque habitacional privado, arrendado à administração pública.

O arranjo teve vida curta. E a mesma lei que instituiu o SFH, em 1964, proibiu as Carteiras Imobiliárias dos IAP, autarquias e fundações públicas de iniciarem novas operações imobiliárias e exigiu a alienação do estoque de imóveis residenciais destinados à locação¹⁸⁰. O movimento revela o interesse do mercado imobiliário na Capital, que se apresentava como a mais nova frente de expansão para o capital imobiliário, como dava pistas o crescimento populacional: de 141 mil habitantes em 1960; para 546 mil em 1970; para 1,2 milhão em 1980 (CENSO 1960, 1970 e 1980). Atualmente, a população do DF é estimada em 3 milhões em 2022 (IBGE, 2022).

Em 1972, o departamento imobiliário da NOVACAP foi desmembrado e foi criada a Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP)¹⁸¹ – até hoje a maior companhia imobiliária do país. O compromisso da TERRACAP com a provisão capitalista da habitação se fez presente no modo de disponibilização do estoque de terra pública, ofertado à iniciativa privada por meio de leilões periódicos, dando ao mercado imobiliário do DF a forma que lhe é peculiar.

Mas o estoque de terras públicas desocupadas, que hoje compreende cerca de 8 mil hectares¹⁸², não impediu que o DF desenvolvesse problemas habitacionais similares aos das

¹⁷⁹ O termo “próprio nacional” foi adotado no Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União.

¹⁸⁰ Nos termos do art. 2º da Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.

¹⁸¹ Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972.

¹⁸² Para efeitos de comparação, a área urbana do Plano Piloto totaliza, aproximadamente, 10 mil hectares. SIC TERRACAP nº 00111000344/2021-02.

principais metrópoles brasileiras. O ritmo de disponibilização desse estoque não acompanhou o ritmo das necessidades habitacionais da população, mas o dos interesses do capital imobiliário. Isso provocou uma falsa escassez, que reconhecidamente contribuiu para a valorização especulativa da terra e do estoque habitacional. Ainda que parte dessa valorização tenha sido capturada pela própria TERRACAP via leilões, os ganhos não foram direcionados ao equacionamento das necessidades habitacionais, como era de se esperar, mas acabaram financiando a construção de obras monumentais pelo GDF – de função social questionável, mas inquestionável interesse para o setor da construção civil.

A estratégia ficou patente em 2011, quando a TERRACAP passou a acumular a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal¹⁸³. A medida se deu por ocasião das obras necessárias à realização da Copa do Mundo de 2014, e marcou um novo ciclo na gestão empresarial do estoque de terras públicas do DF. Em linhas gerais, as agências públicas de desenvolvimento, que se popularizaram na Europa pós-guerra, objetivam o desenvolvimento econômico e social, no exercício de atividades não exclusivas do Estado (OECD, 2019). No caso da TERRACAP, porém, a nova função possibilitou o reinvestimento dos recursos acumulados na função de imobiliária. Como aponta Telles (2020, p. 13-14), “por ser detentora de grande patrimônio, proveniente dos terrenos públicos do Distrito Federal, o GDF, gradualmente, buscou auxílio financeiro da TERRACAP para implementar suas políticas públicas.” O que deve ser relativizado, e caracterizou o viés empresarial da Agência TERRACAP, foi o perfil dos investimentos realizados. Em relatório sobre a TERRACAP¹⁸⁴, o Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF) afirmou que: além de empresa imobiliária do governo, em 2011, a TERRACAP passou a ser reconhecida como a empresa que promove a sustentabilidade financeira para que o governo invista em grandes obras como a construção da Torre TV Digital, Estádio Nacional de Brasília, Parque Tecnológico Capital Digital, reforma de espaços turísticos, construção de quadras de esportes, ciclovias e várias outras obras. (TCDF, 2012, p. 268)

Enquanto isso, o crescimento da informalidade durante as décadas de 1980 e 1990 fez da regularização fundiária a principal política habitacional empreendida pela TERRACAP. A prática não esteve restrita à população de baixa renda e, ao longo dos anos, a comercialização de lotes

¹⁸³ Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011.

¹⁸⁴ Processo TCDF nº 7.294, de 2012.

irregulares em condomínios de baixo, médio e alto padrão, com expectativa ou em processo de regularização, tornou-se habitual. O aparente paradoxo – terra pública abundante de um lado e déficit habitacional de outro – foi tema de diversos artigos acadêmicos (ACIOLY, 1994; SERRA et al., 2004; DOWALL; MONKKONEN, 2007). Em síntese, seus autores associaram os problemas habitacionais ao alto preço da terra, e esse à rigidez do projeto urbanístico e à má gestão do estoque de terra pública – em nossa opinião, muitas vezes sem dar a devida atenção aos interesses privados que concorreram para a gestão “ineficiente” desse estoque.

Em 2006, a política habitacional distrital passou por um outro momento de inflexão. Reconhecendo as limitações da política vigente, o GDF promulgou a Política Habitacional do Distrito Federal¹⁸⁵, restabelecendo como diretriz a construção de residenciais e, no ano seguinte, instituiu a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB-DF), competindo a ela, entre outros: “planejar, produzir, comercializar unidades habitacionais e intermediar repasses financeiros, para locação, aquisição, construção, ampliação e reforma de moradias especialmente destinadas à população de baixa renda, obedecendo as diretrizes estabelecidas”¹⁸⁶.

A nova estratégia de enfrentamento da questão habitacional inaugurou um novo capítulo nas formas de disponibilização do estoque de terra pública pelo GDF. Baseada na “gestão social” desse estoque¹⁸⁷, a CODHAB-DF passou a aliená-la por preços condizentes com a renda da população a ser atendida pela política habitacional, em vez de vendê-la no mercado pelo maior preço possível, como fazia a TERRACAP. E, com esse novo objetivo, a companhia montou uma carteira de empreendimentos habitacionais que, após aprovação do GDF, tiveram os respectivos terrenos transferidos da TERRACAP para a CODHAB-DF. Em posse desses, promoveu editais de chamamento¹⁸⁸, para a seleção de empresas e de entidades interessadas

¹⁸⁵ Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006.

¹⁸⁶ Nos termos da Lei nº 4.020, de 26 de setembro de 2007.

¹⁸⁷ Em *Gestão social da valorização da terra*, Santoro (2004) entende por gestão social da valorização da terra “construir e fazer funcionar os meios legais e normativos que garantam que a valorização seja redistribuída para toda a coletividade que passa a ser também beneficiada por aquelas ações públicas que sempre implicam algum benefício privado.” Neste trabalho, de forma semelhante, o termo gestão social refere-se à nova estratégia de gestão do estoque de terras públicas do DF, priorizando o bem-estar da coletividade.

¹⁸⁸ Apesar de usual, consideramos a nomenclatura “edital de chamamento” inadequada. Nos termos do art. 34 da Lei nº 8.666, de 1993, o “chamamento público” é o ato por meio do qual “os órgãos e entidades da Administração Pública que realizem frequentemente licitações manterão *registros cadastrais* para efeito de habilitação” (grifo nosso). Esse não é o caso, pois o objetivo foi selecionar “empresas do ramo da construção civil, interessadas em

na concepção e construção dos empreendimentos. Nos instrumentos convocatórios foram estabelecidos requisitos arquitetônicos e urbanísticos mínimos e preços máximos por habitação – sendo um dos critérios de priorização o maior desconto em relação ao preço máximo estabelecido. A terra pública foi doada ou alienada a custo reduzido ao beneficiário, operando como um subsídio à demanda, já que ao benefício se vinculou a aquisição da habitação. Também coube à CODHAB-DF “operacionalizar o sistema de seleção, analisando e aprovando os beneficiários da política de subsídios”, mesmo quando o empreendimento foi enquadrado na modalidade PMCMV-FGTS.

A Tabela 3.2 apresenta a lista dos editais publicados pela CODHAB-DF, já prevendo a alienação das habitações no PMCMV, tanto na modalidade PMCMV-FGTS como na modalidade PMCMV-Empresas. Todos eles foram propostos em terra pública, mas nem todos isentaram o beneficiário do pagamento de contrapartida pelo recebimento da terra, ainda que de caráter notadamente simbólico.

Tabela 3.2 – Propostas de empreendimentos CODHAB-DF para enquadramento no PMCMV-PNHU, 2009-2020

| Empreendimento | Edital CODHAB-DF | Modalidade | Promotor imobiliário | UHs |
|------------------|------------------|----------------------|------------------------------|--------|
| Parque do Riacho | 15/2011 | PMCMV-FGTS | JC Gontijo Engenharia | 5.904 |
| Santa Maria | 06/2011 | PMCMV-FGTS | Eng. Carvalho e Accioly | 84 |
| Santa Maria | 06/2011 | PMCMV-FGTS | Eng. Carvalho e Accioly | 84 |
| Sobradinho II | 03/2012 | PMCMV-Empresas | Samsarah | 33 |
| Paranoá Parque | 01/2012 | PMCMV-Empresas | Direcional | 6.240 |
| Itapoã Parque | 04/2012 | PMCMV-FGTS/ Empresas | JC Gontijo Engenharia | 6.208 |
| Riacho Fundo II | 12/2013 | PMCMV-Empresas | Marka/Prefisan/ Socienge/CWP | 1.736 |
| Recanto das Emas | 11/2013 | PMCMV-Empresas | Marka/Prefisan/ Socienge/CWP | 1.008 |
| Samambaia | 07/2013 | PMCMV-FGTS | GCE | 144 |
| Crixás | 02/2013 | PMCMV-Empresas | Direcional | 1.904 |
| Nova Petrópolis | 06/2014 | PMCMV-Empresas | Marka/Prefisan/ Socienge/CWP | 1.920 |
| Total | | | | 25.313 |

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SIC GDF (2021).

As primeiras propostas do GDF para a produção de empreendimento em terra pública foram anteriores à criação do PMCMV, com a alienação prevista no Programa do FGTS Carta de

implantar o empreendimento habitacional em área de propriedade do Distrito Federal”. Dessa forma, entendemos que o Edital de Chamamento nº 15/2011 é, de fato, um edital de seleção.

Crédito. Isso ajuda a explicar porque o GDF deu prosseguimento à produção em terra pública na modalidade PMCMV-FGTS. Mas não há dúvidas que o programa federal deu impulso à iniciativa. Sem o PMCMV, a ação do GDF, como máximo, isentava o beneficiário do pagamento da terra, restando a ele pagar pela parte edificada. Com o PMCMV, somou-se ao subsídio em terra o subsídio ao crédito oferecido pelo governo federal, tornando os empreendimentos da CODHAB-DF ainda mais acessíveis, sobretudo aqueles enquadrados na modalidade PMCMV-Empresas.

3.1.2 Condições da Hipótese

Os 42 condomínios que compõem o empreendimento Parque do Riacho foram registrados no 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF. Para a averiguação das condições da hipótese, analisamos a matrícula nº 81.318, referente ao Condomínio 7¹⁸⁹, selecionado por ter sido o primeiro a ser entregue aos beneficiários; e a matrícula nº 84.097, referente ao apartamento 1, Bloco A, desse condomínio, selecionado por ordem numérica (Anexo A). O Parque do Riacho Condomínio 7 é composto por 144 apartamentos. O apartamento 1 apresenta uma área total de 70,18 m², sendo 50m² de área privativa e 20,18 m² de área comum, e coeficiente de proporcionalidade de 0,006643¹⁹⁰.

CH1: A terra pública foi precificada.

A condição foi satisfeita. Na matrícula nº 81.318 consta que, em 16 de abril de 2013, a TERRACAP doou ao Distrito Federal o lote que deu origem ao Condomínio 7, atribuindo a ele um valor venal de R\$ 4.558.300,00¹⁹¹.

¹⁸⁹ O empreendimento recebeu o código de identificação APF CAIXA 041122612, pois a construção foi financiada pelo programa Apoio à Produção do FGTS.

¹⁹⁰ A NBR 12.721:2006, que trata da avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, define coeficiente de proporcionalidade como: “a proporção entre a área equivalente em área de custo padrão total da unidade autônoma e a área equivalente em área de custo padrão global da edificação.”

¹⁹¹ O valor venal é estabelecido pelo ente municipal e expressa o preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário (HARADA, 2008, p. 423). Sua definição é fundamental, pois serve de base para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), nos termos dos arts. 33 e 38 do CTN, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

E, por esse mesmo valor, no dia 19 do mesmo mês, o DF firmou um contrato de Concessão do Direito Real de Uso do imóvel (CDRU)¹⁹² em favor da empresa JC Gontijo Engenharia.

CH2: O preço da terra pública foi contemplado na precificação da habitação.

A condição não foi satisfeita. Consta na matrícula nº 84.097 que em 09 de dezembro de 2013 o GDF “doou” o apartamento 1 à beneficiária do programa pelo valor de R\$ 74.985,00. E, na mesma data, ela o alienou fiduciariamente a favor do Banco do Brasil, para garantia de uma dívida de R\$ 52.380,00. Apesar do que está escrito, parece-nos evidente que o GDF não doou o apartamento à beneficiária e que a dívida assumida por ela em favor da IF nada mais foi que o saldo a ser pago pelo apartamento adquirido. A diferença de R\$ 22.515,00, entre o preço do imóvel e a dívida assumida, refere-se então ao desconto complemento oferecido pelo governo federal¹⁹³.

Conforme contrato firmado entre o GDF e a empresa JC Gontijo Engenharia, o preço de R\$ 74.985,00 atribuído ao apartamento se refere apenas ao preço da edificação. Como esclareceu o Edital de Chamamento nº 15/2011, o valor referia-se apenas ao preço da edificação e “a fração ideal do terreno correspondente à unidade habitacional que será adquirida pelos proponentes mutuários será doado (sic) por ocasião da formalização do contrato de financiamento junto ao agente financeiro.” Foi possível estimar o preço da terra recebida em doação, multiplicando o coeficiente de proporcionalidade atribuído ao apartamento 1 pelo valor venal atribuído ao lote que deu origem ao Condomínio 7 ($0,006643 * R\$ 4.558.300,00$): R\$ 30.280,78.

Dessa forma, concluímos que o preço real do apartamento 1 foi de R\$ 105.265,78, sob o qual incidiu um subsídio em terra pública de R\$ 30.280,78, oferecido pelo GDF, e um desconto complemento de R\$ 22.515,00, oferecido pelo governo federal, restando à beneficiária o

¹⁹² Conforme Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, “desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.”

¹⁹³ Como a matrícula não apresenta informações detalhadas sobre a operação de financiamento, e como estes dados são sigilosos, não é possível saber se o montante de R\$ 22.515,00 não contabilizado pela IF se refere apenas ao desconto complemento, ou se seria a soma desse valor com a poupança do comprador, usada para quitar parte do saldo devedor com recursos próprios. Essa não é uma questão definitiva para a análise, razão pela qual supomos que a beneficiária não fez uso de poupança.

pagamento do saldo de R\$ 52.795,79 (Tabela 3.3). Sob o saldo também incidiu o desconto equilíbrio, mas que por reduzir o custo financeiro da operação de empréstimo, não transparece no preço do imóvel.

Tabela 3.3 – Precificação do apartamento 1, Condomínio 7, PMCMV-FGTS Parque do Riacho/DF

| Preço real (R\$) | Terra pública (R\$) ¹ | Desconto complemento (R\$) | Saldo (R\$) |
|------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------|
| 105.265,78 | 30.280,78 | 22.515,00 | 52.380,00 |

*: Valores não-deflacionados.

1: Estimado a partir da fração ideal do apartamento e do preço de doação do terreno do empreendimento.

Fonte: Elaboração própria, a partir da matrícula nº 84.097, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

Em editais posteriores, a CODHAB-DF reviu esse entendimento e o preço da terra pública não apenas foi contemplado na precificação da habitação, como foi objeto de contrapartida para os beneficiários de maior renda. No Edital de Chamamento nº 4/2012, referente ao empreendimento Itapoã Parque, por exemplo, definiu-se que o preço máximo dos apartamentos compreendia o preço da terra. Nos apartamentos de 2 dormitórios, enquadrados na modalidade PMCMV-Empresas, esse preço foi estabelecido em R\$ 175,92, de um total de R\$ 76.000,00. Nos apartamentos de 3 dormitórios, enquadrados na modalidade PMCMV-FGTS, esse preço foi estabelecido em 1,20% do preço do apartamento: R\$ 998,00, de um total de R\$ 83,219,83.

Mesmo assim, nota-se que a medida teve um caráter notadamente simbólico. Não só o preço atribuído não refletia o preço de mercado, como a contrapartida exigida dos beneficiários atendidos pela modalidade PMCMV-Empresas foi quitada pela própria CODHAB-DF, sendo computada como um subsídio financeiro. Já a contrapartida exigida dos beneficiários atendidos pela modalidade PMCMV-FGTS foi direcionada ao Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social (FUNDHIS), com o objetivo de realimentar a política habitacional.

CH3: A terra pública reduziu o preço de aquisição da habitação.

A condição não foi satisfeita. De partida, notamos que o preço de aquisição do apartamento 1 ficou muito abaixo do preço máximo de aquisição de R\$ 190.000,00 estabelecido na normativa

da modalidade para o DF¹⁹⁴. Todavia, esse não é um bom parâmetro de comparação, pois na modalidade PMCMV-FGTS o preço máximo de aquisição se distanciou dos preços médios praticados na modalidade¹⁹⁵.

Alternativamente, comparamos o Parque do Riacho com a produção PMCMV-FGTS em terra privada à época da publicação do Edital de Chamamento nº 15/2011. Entendemos que ela configura um bom contraponto, pois apresenta o mesmo recorte territorial, mesmo programa, mesmo público-alvo e, provavelmente, mesma tipologia. Provavelmente, porque o CCFGTS não publiciza a área dos imóveis alienados no âmbito do PMCMV e não foi possível certificar que estamos comparando apartamentos de mesma área e padrão de acabamento. Entretanto, consideradas as semelhanças, nada sugere o contrário.

A Tabela 3.4 mostra que o preço médio da habitação PMCMV-FGTS Faixa 2 em terra privada no DF no período 2011-2012 foi de R\$ 120.703,00. Esse montante é R\$ 45.808,00, ou 61%, superior aos R\$ 74.895,00 cobrados pelo apartamento de 2 dormitórios no Parque do Riacho, provando a condição.

Tabela 3.4 – Preço médio da habitação na modalidade PMCMV-FGTS, no DF, 2011-2012

| Renda | Renda Mensal (R\$) | Contratado (R\$ MI) | Contratadas (UH) | Preço Médio (R\$) |
|---------|------------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| Faixa 2 | Até 3.100,00 | 288,96 | 2.394 | 120.703,00 |
| Faixa 3 | De 3.100,00 a 4.000,00 | 119,91 | 860 | 139.435,00 |

*: Valores não-deflacionados.

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB.

Dessa forma, ao limitar a operação de empréstimo imobiliário à aquisição da parte edificada, comprovamos que a terra pública contribuiu para o acesso da população à habitação. Uma forma de colocar essa ampliação do acesso em perspectiva foi comparar as rendas familiares necessárias para se adquirir um apartamento no Parque do Riacho e no mercado. Nessa simulação, tomamos por referência o contrato de aquisição da beneficiária do apartamento 1, no qual a IF condicionou o pagamento da dívida a 360 prestações mensais (30 anos), composta

¹⁹⁴ Nos termos da Resolução CCFGTS nº 702, de 2012, alterada pela Resolução CCFGTS nº 904, 2018.

¹⁹⁵ Os preços máximos de aquisição na modalidade PMCMV-FGTS pressupõem o pagamento de parcela de entrada. Na prática, como a maior parte das famílias atendidas pela modalidade dispõe de uma baixa capacidade de poupança, os preços médios acabaram sendo inferiores aos preços máximos de aquisição.

pela parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de empréstimo de 5% a.a. Também consideramos o comprometimento de renda de 30%, máximo estipulado pelo SFH.

A Tabela 3.5 mostra que o apartamento de 2 dormitórios no Parque do Riacho exigiu uma renda familiar mínima de R\$ 1.302,33, 40% inferior à exigida por um apartamento equivalente no PMCMV-FGTS Faixa 2 produzido em terra privada. Uma diferença expressiva, que mostra como, em determinadas situações, a modalidade PMCMV-FGTS pode ser adequada para o atendimento da população enquadrada na Faixa 1.

Tabela 3.5: Simulação do comprometimento de renda no empreendimento PMCMV-FGTS Faixa 2 no DF

| Apartamento | Preço (R\$) | Terra pública (R\$) | Desconto complemento (R\$) | Saldo (R\$) | Renda Familiar ¹ (R\$) |
|---|-------------------------|---------------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Parque do Riacho | 105.265,78 ² | 30.280,78 | 22.515,00 | 52.380,00 | 1.302,33 |
| PMCMV-FGTS Faixa 2 / mercado ³ | 120.703,00 | — | 22.515,00 | 98.188,00 | 2.441,26 |

*: Valores não-deflacionados.

1: SAC 360, 5% a.a., comprometimento de renda de 30%.

2: Já somado o custo da terra pública, estimado pelo valor venal fracionado.

3: Preço médio das habitações comercializadas no DF, no âmbito do PMCMV-FGTS, Faixa 2, entre 2011 e 2012.

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB e matrícula nº 84.097, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF.

O caso também nos ajuda a compreender a relação entre o subsídio ao crédito e os ganhos de natureza rentista apropriados pelo privado, ou seja, a renda desbloqueada na produção capitalista da habitação popular. Sabemos que o apartamento 1 teve um preço real de R\$ 105.265,78, já somados os R\$ 30.280,78 de “preço de custo” da terra doada pelo GDF. Partindo da premissa de que estamos comparando mercadorias equivalentes e, mais uma vez, nada leva a crer o contrário, é possível deduzir que a diferença de R\$ 15.437,22 (R\$ 120.703,00 - 105.265,78) entre o preço do apartamento 1 e do equivalente produzido pelo mercado se deve unicamente à variação no preço da terra. Ela equivale a 68,5% do desconto complemento pago pelo governo federal (R\$ 22.515,00), o que reforça uma das principais provocações deste trabalho: a de que o subsídio ao crédito oferecidos pelo governo federal acabou por financiar a acumulação rentista na produção capitalista da habitação popular. Tratamos desse ponto no Capítulo 2 e voltamos a ele nas Considerações Finais.

Por fim, o caso nos dá pistas sobre o peso da terra na composição dos custos da habitação. Partindo da mesma premissa que o apartamento de 2 dormitórios no Parque do Riacho e a produção PMCMV-FGTS Faixa 2 em terra privada são produtos equivalentes, é possível pressupor que ambos tiveram o mesmo custo de edificação de R\$ 74.895,00. Ao comparar esse custo com o preço real de cada um dos apartamentos, deduzimos que o insumo terra respondeu por 28,8% e 37,8% do valor de investimento total (Tabela 3.6).

Tabela 3.6 – Simulação da composição de custos PMCMV-FGTS, DF, 2011-2012

| Apartamento | Terra | Preço (R\$) (A) | Edificação (R\$) (B) | Terra (R\$) | B/A |
|---|---------|-------------------------|----------------------|-------------|-------|
| Parque do Riacho | Pública | 105.265,78 ¹ | 74.895,00 | 30.280,78 | 28,8% |
| PMCMV-FGTS Faixa 2/ mercado ² | Privada | 120.703,00 | 74.895,00 | 45.808,00 | 37,8% |

*: Valores não-deflacionados.

1: Já somado o custo da terra pública, estimado pelo valor venal fracionado.

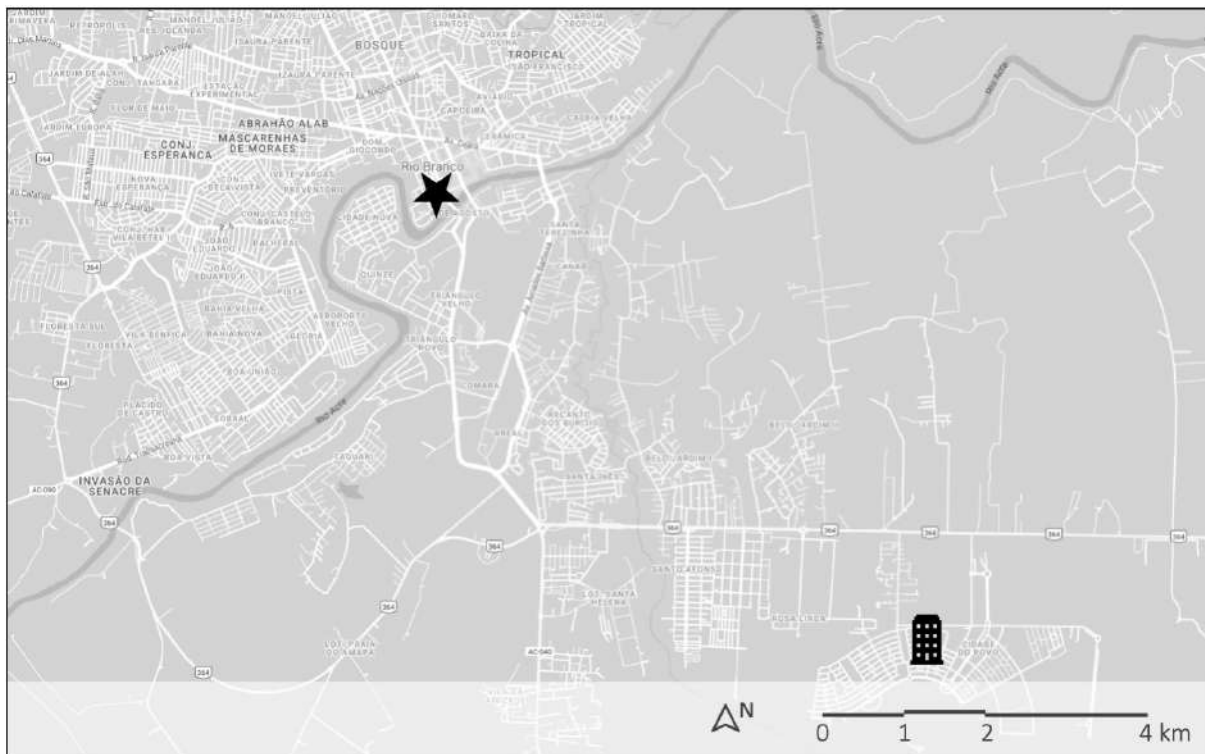
2: Preço médio das habitações comercializadas no DF, no âmbito do PMCMV-FGTS, Faixa 2, entre 2011 e 2012

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da matrícula nº 84.097, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF e do SISHAB.

Esses percentuais são muito superiores ao que a literatura especializada costuma sugerir: entre 5% e 20% do valor de investimento, a depender do padrão (VEDROSSI, 2008, p. 4). Todavia, cabe ressaltar que eles não se referem ao custo do insumo terra para o promotor imobiliário, mas ao preço pelo qual o promotor vende a terra ao beneficiário da política. Ou seja, o percentual tende a ser maior, pois ele inclui os custos financeiros e também ganhos rentistas no processo de compra e venda da terra intermediado pelo promotor imobiliário.

3.2 PMCMV-EMPRESAS CIDADE DO POVO, RIO BRANCO/AC

Figura 3.3 – Localização do empreendimento PMCMV-Empresas Cidade do Povo, Rio Branco/ AC



Fonte: Elaboração própria, a partir de imagem do Google Maps (2023).

Figura 3.4 – Empreendimento PMCMV-Empresas Cidade do Povo, Rio Branco/AC



Fonte: autoria desconhecida.

Lançado em junho de 2012, o empreendimento Cidade do Povo foi uma iniciativa do Governo do Estado do Acre para a criação de um bairro planejado na periferia de Rio Branco, a 10 km do centro da cidade (Figura 3.3). Baseado em uma “nova concepção de habitação” e avaliado pelas “mais importantes autoridades em arquitetura do país”, nas palavras do então Governador Tião Viana (PT), o projeto previa a construção de 10.518 casas e de equipamentos públicos, suficientes para abrigar 60 mil moradores – o que lhe outorgaria o título de maior empreendimento PMCMV do país e “3ª maior ‘cidade’ acreana”, logo atrás da capital e de Cruzeiro do Sul (ARRUDA, 2013).

Assim como o próprio PMCMV, a iniciativa pretendia reduzir o déficit habitacional, ao mesmo tempo que criava empregos e dinamizava o setor da construção civil. Totalizando R\$ 1,1 bilhão em investimentos, a expectativa era de que, no auge, as obras empregassem até 15 mil trabalhadores. Em cerimônia solene, na presença das autoridades públicas e dos representantes do setor, Carlos Sasai, presidente da Federação das Indústrias do Acre, declarou:

“Para nós, é apenas o começo da construção de uma nova Rio Branco, que elevará a autoestima não só da população *como também dos próprios empresários que estarão envolvidos nessa bela empreitada*. Estamos falando do maior projeto do Minha Casa, Minha Vida deste país”. (ARRUDA, 2013, grifo nosso)

Competiu à Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social do Acre (SEHAB-AC) garantir a viabilidade econômica do projeto, articulando, para isso, recursos públicos municipais, estaduais e federais. O governo municipal se comprometeu a construir duas creches, duas escolas de ensino infantil e uma Unidade Básica de Saúde (UBS). O governo estadual se comprometeu a construir uma escola de ensino fundamental, uma escola de ensino médio, uma escola de ensino profissionalizante, uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA) e microterminais de ônibus – além da doação de lotes para a construção das habitações. Por fim, ao governo federal caberia financiar a construção do empreendimento.

A primeira fase do empreendimento envolveu a produção de 3.348 casas, que foram contratadas, edificadas e entregues aos beneficiários do programa, entre 2013 e 2016. Subdivididas em 15 conjuntos de casas, a concepção e a construção de cada conjunto ficaram sob a responsabilidade de 13 empresas do ramo da construção civil, selecionadas pela SEHAB-AC através do Edital de Chamamento nº 001/2012. O cenário de restrição fiscal, que se instalou

nos anos seguintes, e mudanças na normativa da modalidade, impossibilitaram a contratação de novas fases do Cidade do Povo. Não obstante, a contratação PMCMV-Empresas no Município de Rio Branco alcançou, ao total, 6.979 habitações, o equivalente a 46% de seu déficit habitacional urbano¹⁹⁶, posicionando-o como uma das capitais estaduais mais bem atendidas pela modalidade.

Trata-se de um empreendimento emblemático, não apenas pelo porte, que o fez símbolo do que se chamou “periferização dos pobres” no PMCMV, mas por ter sido objeto de questionamentos dos órgãos federais de controle, que motivaram a regulamentação do aporte de terra pública no PMCMV – discutida no capítulo anterior. Por essa razão, começaremos o caso repassando os argumentos apresentados nos autos do processo TCU.

3.2.1 Contexto

A publicação do Edital de Chamamento SEHAB-AC nº 001/2012, em 12 de dezembro de 2012, deu largada à produção habitacional no loteamento Cidade do Povo. O certame teve por objeto “a seleção de empresas do ramo da construção civil com qualificação técnica e capacidade operacional para apresentação de proposta para construção de 3.348 unidades habitacionais”, no âmbito do PMCMV. Dispensando as empresas da apresentação de proposta de empreendimento, os critérios de seleção adotados foram: (a) melhor *rating* na análise de crédito; (b) melhor nível de certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H); e (c) maior quantidade de unidades habitacionais executadas.

O procedimento chamou a atenção dos órgãos de controle e, em janeiro de 2013, a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo, do Ministério Público do estado do Acre (MP-AC), protocolou uma representação junto ao TCU no estado do Acre (TCU-AC), questionando a seleção de empresas mediante “simples credenciamento”¹⁹⁷. A representação resultou na abertura do processo TC-001.007/2013-0, no qual o Cidade do Povo figurou apenas como exemplo: de saída, a Secretaria de Controle Externo do Acre (SECEX-AC), órgão do TCU

¹⁹⁶ Segundo a FJP e o IBGE (CENSO, 2010), o município de Rio Branco apresentava um déficit habitacional urbano de 15.049 domicílios.

¹⁹⁷ Ofício OF/PJDC/RB/AC 2/2013/PMA, de autoria da Dra. Alessandra Garcia Marques.

responsável pela investigação, constatou que o procedimento de seleção de empresas adotado pela SEHAB-AC, não era uma exceção, mas “refletiu estratégia sugerida pela própria Caixa Econômica Federal também empregada em outras unidades federativas”.

O debate que se seguiu nos autos apresentou dois objetos distintos: a submissão da seleção de empresas pelos entes subnacionais à lei de licitações e a submissão do FAR à lei de licitações. Apesar do mérito de ambos, a confusão não levou em consideração que a seleção de empresa pelo ente subnacional era um processo anterior e independente da contratação pelo FAR. Segundo a lei de licitações, todo contrato entre a administração pública e terceiros deve ser precedido por licitação, considerando-se contrato “todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontades para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.” No Cidade do Povo, o que estava em jogo era um contrato de exclusividade, já que a possibilidade de empreender comercialmente naquela terra pública poderia ser de interesse de várias empresas, não havendo forma de a administração pública escolher uma de forma isonômica, que não pelo cumprimento da lei de licitação.

O enfoque no FAR definiu o rumo do debate, trazendo à tona um velho questionamento: a natureza privada do fundo e a possibilidade de dispensa “da observância das disposições específicas da lei geral de licitação”, nos termos da Lei que dispõe sobre o fundo:

As operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis obedecerão aos critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensada da observância das disposições específicas da lei geral de licitação.

(Parágrafo único do art. 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001).

De um lado, o MP-AC e a SECEX-AC defenderam a tese de que, no advento da doação de terra, a contratação de empreendimento PMCMV-Empresas deveria observar a lei de licitações¹⁹⁸; do outro, o MCID, a CAIXA, a AGU e as empresas do setor da construção civil justificavam a dispensa na lei do FAR. O receio desses era transformar a modalidade “em uma infinidade de licitações, trazendo consequências, como a perda da dinâmica de mercado, regulada pela

¹⁹⁸ Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

demanda e interesse do mercado habitacional”, como externou o Departamento de Assuntos Extrajudiciais da Consultoria-Geral da União/AGU:

a.6) a dispensa da observância de procedimento licitatório permite à CAIXA a seleção de projetos de empreendimentos mais adequados à realidade de cada região na qual o programa venha a atuar;

[...]

a.17) *não há motivos para a realização de procedimento licitatório, pois é oportunizado a todas as empresas que preencham os requisitos econômicos, técnicos e jurídicos conforme critérios estabelecidos pela CAIXA e que se adequem com a demanda de cada município ou Estado, bastando apresentarem projetos para serem contratados; um procedimento de disputa ou seleção das propostas das construtoras, por mais simplificado que seja, desvirtuaria esta forma de operar, transformando o Programa em uma infinidade de licitações, trazendo consequências, como a perda da dinâmica de mercado, regulada pela demanda e interesse do mercado habitacional;* (Peça 193 do Processo TC-001.007/2013-0, grifo nosso)

Como discutido no capítulo anterior, o processo foi concluído com a publicação do Acórdão TCU Nº 1.284/2015 (2015). A despeito das recomendações do auditor do processo, o relator reiterou sentenças anteriores do Tribunal Regional Federal (TRF), confirmando a inexigibilidade de licitação, pela natureza privada do FAR¹⁹⁹. Todavia, reconheceu que os Editais de Chamamento realizados pelos entes subnacionais “nem sempre [garantiam] a seleção de proposta mais vantajosa na aplicação de recursos do PMCMV” e vinculou a realização de novas contratações na modalidade PMCMV-Empresas ao disciplinamento do aporte de terra pública na modalidade PMCMV-Empresas.

Não obstante, nos autos do processo, em resposta a um pedido de informação, o MCID comunicou o TCU que até junho de 2014 o FAR havia adquirido 3.132 empreendimentos. Desses, 720 empreendimentos, totalizando 237.400 habitações, haviam sido produzidos em terra pública doada por ente subnacional – números até então desconhecidos, que já sinalizavam a potência do fenômeno²⁰⁰. Além disso, em reunião ocorrida no mesmo mês, com a participação de representantes da Corte de Contas, do MCID e da CAIXA, os gestores do PMCMV informaram que “os valores dos terrenos doados por estados e municípios não [influenciavam] em nada (custo zero) os valores recebidos pelas construtoras”, levando o auditor à seguinte ponderação:

¹⁹⁹ Nos autos, citam-se as decisões do Tribunal Regional Federal da 3ª Região (Agravo de Instrumento nº 0041813-70.2009.4.03.0000/SP e Processo nº 2009.61.13.001849-5).

²⁰⁰ Peça 195 do Processo TC-001.007/2013-0.

Ou seja, além do custo das obras, em 77% das contratações do PMCMV as construtoras arcam também com os custos dos terrenos e em 23% das contratações os entes federativos doam os terrenos, porém nas duas situações a remuneração das construtoras por unidade habitacional entregue é a mesma. Dessa forma, a doação de terrenos pode se reverter em integral vantagem para a construtora que o receber, razão pela qual se entende que deveria haver uma competitividade entre aqueles que desejassem ter essa vantagem, para se obter a melhor proposta. (TC 001.007/2013-0, 2014, p. 27)

Partindo da premissa de que a doação de terra deveria se reverter em benefício adicional, “por meio da implementação de melhorias em relação às especificações mínimas do PMCMV ou da redução dos valores pagos por unidades habitacionais”, o auditor concluiu que o instrumento de convocação adotado pelos entes subnacionais, “não [guardava] relação com o princípio constitucional da eficiência, uma vez que, embora haja uma redução do custo da unidade habitacional para as construtoras, em decorrência de doação de terreno, o valor de aquisição pago por cada unidade habitacional permanece o mesmo.” O que o levou a recear que “a doação de terrenos [poderia] se reverter em integral vantagem para a construtora que o receber”. Em realidade, não seria a terra pública em si que estaria se revertendo em integral vantagem ao promotor privado, como declarou o auditor, mas a parte do montante subsidiado pelo governo federal, originalmente destinada à aquisição do insumo terra.

Para além da informação prestada pelos gestores do programa, não há dados nos autos que sustentem que o aporte de terra pública não influenciou em nada o montante recebido pelos promotores imobiliários. Como a afirmação remete à Condição da Hipótese 3 desta investigação, acabamos por averiguá-la a seguir: inicialmente, analisando como se deu a precificação da terra no empreendimento Cidade do Povo e, depois, extrapolando para o universo de empreendimentos PMCMV-Empresas em terra pública.

3.2.2 Condições da Hipótese

O loteamento Cidade do Povo foi registrado no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Rio Branco/AC. O Edital de Chamamento nº 001/2012 dividiu o loteamento Cidade do Povo em 15 contratos de construção independentes. Para a averiguação das condições da hipótese, analisamos a matrícula nº 30.176, referente ao loteamento, e a matrícula nº 35.990, referente

à casa construída no Lote 1, selecionada por ordem numérica, do contrato de construção da Cidade do Povo Quadra 10²⁰¹ (Anexo B).

CH1: A terra pública foi precificada na modalidade PMCMV-Empresas.

A condição foi satisfeita. Consta na matrícula nº 35.990 que em 14 de maio de 2013 o Lote 1 foi doado pelo Estado do Acre ao FAR. E no mesmo registro se estabeleceu o valor fracionado da doação para efeitos fiscais em R\$ 17.192,63.

CH2: O preço da terra pública foi contemplado na precificação da habitação.

A condição não foi satisfeita. Segundo o MDR, em 02 de abril de 2013, o FAR adquiriu o empreendimento Cidade do Povo Quadra 10 pelo montante de R\$ 12.896.000,00. Inteirando 208 casas, cada habitação do empreendimento custou ao fundo R\$ 62.000,00.

De acordo com a matrícula nº 35.990, em 21 de setembro de 2015, o FAR alienou o Lote 1 à beneficiária do programa. Tratando-se de atendimento de demanda proveniente de situação de calamidade, a beneficiária foi dispensada do pagamento de contrapartida e recebeu o imóvel em doação²⁰². Todavia, no registro dessa doação, esclareceu-se que “o imóvel objeto do presente contrato foi adquirido e produzido pelo Doador [FAR], ao custo total de R\$ 62.0000,00”. A redação apresenta imprecisões, pois nem o FAR adquiriu o imóvel, apenas encomendou a sua construção, nem o FAR foi o seu produtor. Não obstante, o valor de R\$ 62.0000,00 deixa claro que o imóvel foi precificado com base no custo de aquisição para o FAR, sem levar-se em consideração o preço da terra doada pelo Governo do Acre.

Tabela 3.7 – Precificação da habitação no empreendimento Cidade do Povo Quadra 10

| Preço real (R\$) | Terra pública (R\$) ¹ | Desconto complemento (R\$) ² | Saldo (R\$) |
|------------------|----------------------------------|---|-------------|
| 79.192,63 | 17.192,63 | 62.000,00 | 0 |

*: Valores não-deflacionados.

1: Conforme matrícula nº 35.990, 1º Ofício do Registro de Imóveis de Rio Branco/AC.

2: Situação de Emergência/ Estado de Calamidade, beneficiário dispensado do pagamento de contrapartida.

Fonte: Elaboração própria, a partir da matrícula nº 35.990, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Rio Branco/AC.

²⁰¹ APF CAIXA 40544325.

²⁰² Nos termos art. 6º da Lei nº 11.977, de 2009.

Como o valor fracionado da terra doada foi de R\$ 17.192,63, entendemos que o preço real do imóvel recebido pela beneficiária foi de R\$ 79.192,63 (Tabela 3.7), o que mostra que, no empreendimento Cidade do Povo, a terra respondeu por 22% do preço real do imóvel.

CH3: A terra pública reduziu o preço de aquisição da habitação.

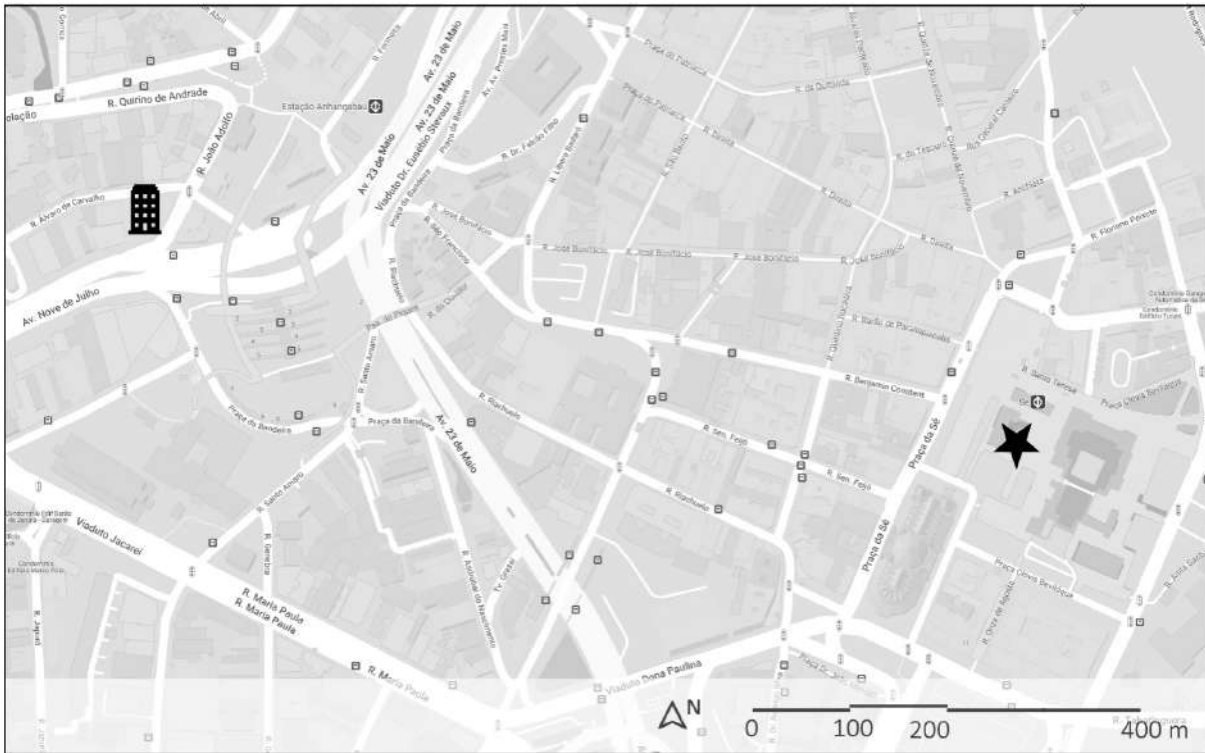
A condição tampouco foi satisfeita. Cada casa no empreendimento Cidade do Povo custou ao FAR R\$ 62.000,00, o preço máximo de aquisição estabelecido na normativa da modalidade vigente à época. Bem como anteciparam os gestores do PMCMV, o empreendimento Cidade do Povo confirma que o valor da terra pública doada pelos entes subnacionais não influenciou os valores recebidos pelas incorporadoras.

A afirmação foi feita em junho de 2014, durante a Fase 2 do programa. Mas os dados disponibilizados pelo MDR sugerem que o mesmo ocorreu na Fase 3 do programa. Nessa fase, a produção PMCMV-Empresas em terra pública totalizou 37.681 habitações (Tabela 2.3). Ao analisar essa produção, constatamos que ela foi adquirida pelo FAR por um preço equivalente a cerca de 99% do preço máximo de aquisição.

Como explicado, a regulamentação do aporte de terra pública na Fase 3 do programa facultou que o valor correspondente ao recurso aportado pelo ente subnacional fosse utilizado em benefício do empreendimento. Precisamente, o benefício adicional deveria ser equivalente à economia proporcionada pelo aporte de terra pública, ou seja, ao custo da terra privada que não precisou ser adquirida pelo governo federal. Esse montante poderia ser utilizado para o aumento da área da unidade habitacional ou do número de cômodos; ou na melhoria das especificações da unidade habitacional ou do empreendimento; ou na melhoria das áreas e equipamentos de uso comum. Todavia, a normativa não contemplou práticas de controle para atestar de maneira objetiva se esses benefícios adicionais foram realmente alcançados. Sendo assim, não é possível assegurar que as 37.681 habitações produzidas em terra pública na Fase 3 do programa efetivamente apresentaram um benefício adicional em relação às especificações arquitetônicas e urbanísticas mínimas exigidas.

3.3 PMCMV-ENTIDADES RESIDENCIAL CAMBRIDGE, SÃO PAULO/SP

Figura 3.5 – Localização do empreendimento PMCMV-Entidades Residencial Cambridge, São Paulo/SP



Fonte: Elaboração própria, a partir de imagem do Google Maps (2023).

Figura 3.6 – Empreendimento PMCMV-Entidades Residencial Cambridge, São Paulo/SP



Fonte: De autoria própria.

O empreendimento PMCMV-Entidades Residencial Cambridge²⁰³ consistiu na reabilitação do antigo Hotel Cambridge, localizado na Av. Nove de Julho, nº 216, no centro da cidade de São Paulo, a poucos passos do Vale do Anhangabaú. Erguido na década de 1960 e abandonado no começo dos anos 2000, o imóvel foi ocupado por membros do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC)²⁰⁴ em 2012, que exigiam a sua desapropriação e destinação à moradia social. A trajetória da ocupação foi contada no documentário *Era o Hotel Cambridge* (2016), compreendido pela diretora, Eliane Caffé, como um instrumento de luta.

O imóvel foi desapropriado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) em junho de 2012, no âmbito do programa de requalificação da área central da capital, Renova Centro. E desde então, ele foi objeto de diversas propostas de uso: de habitação popular, como originalmente imaginado pela COHAB-SP, passando por Polo da Economia Criativa, até espaço “suporte do Sebrae, da Associação Comercial, do Senac, do Senai etc.”²⁰⁵. Em 2015, cogitou-se a sua alienação para a iniciativa privada, para que o município recebesse em permuta parte dos apartamentos já requalificados²⁰⁶. Mas apesar de responder à escassez de recursos, a proposta acabou enfrentando resistência no Conselho Municipal de Habitação (CMH), pois implicaria na redução do número de famílias atendidas²⁰⁷.

O impasse foi solucionado com a publicação do Chamamento COHAB-SP nº 002/2015, convocando EOs a apresentarem propostas de empreendimentos PMCMV-Entidades em imóveis públicos do município, dentre os quais, o Hotel Cambridge. Em julho de 2016, foi homologado o resultado do chamamento, outorgando o imóvel ao MSTC. Com o apoio da assessoria técnica Peabiru, o movimento submeteu uma proposta de empreendimento de 121 apartamentos ao PMCMV. Em abril de 2018, o empreendimento foi contratado no âmbito do PMCMV e as obras se estenderam até o final de 2022.

²⁰³ Código APF CAIXA 49114067.

²⁰⁴ Fundada em 2003, a Frente de Luta por Moradia (FLM) é um coletivo de movimentos sociais de luta pela reforma urbana e tem, entre os seus filiados, o Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC).

²⁰⁵ Proposta apresentada pelo vereador Andrea Matarazzo, em 28 de maio de 2013, durante a 30ª Sessão Extraordinária da Câmara Municipal.

²⁰⁶ Voto CMH nº 18/2015

²⁰⁷ A solicitação de autorização para a alienação, Voto CMH nº 018/2015, foi apresentada durante a 5ª Reunião Ordinária do CMH em 23 de abril de 2015, mas retirada de pauta. Ela foi reapresentada durante a 6ª Reunião Ordinária do CMH em 25 de junho de 2016, quando o Presidente do Conselho, José Floriano de Azevedo Marques Neto, sugeriu “que fosse feita a apresentação técnica do voto pela COHAB-SP, e que esse voto [fosse] objeto de uma maior análise por parte dos Conselheiros em reuniões de trabalho junto à Diretoria Técnica da COHAB-SP.”

Trata-se de um empreendimento emblemático. Em primeiro lugar, pois expressa o ideal de empreendimento que o governo federal buscou fomentar na Fase 3 do programa. A proposta que deu origem ao empreendimento foi uma das mais bem avaliadas do 1º ciclo de enquadramento e seleção de propostas PMCMV-Entidades, alcançando 95,27/100 pontos²⁰⁸. Em segundo lugar, ele simboliza a luta dos movimentos de moradia em prol da desapropriação de imóveis ociosos e da habitação popular bem localizada na cidade de São Paulo. E, em terceiro lugar, ele é emblemático pois a trajetória até a sua contratação no PMCMV mostra que o problema do alto preço da terra na cidade de São Paulo é anterior ao PMCMV e que o arranjo que viabilizou o empreendimento, de produção em terra pública, já vinha sendo esboçado pela PMSP há cerca de duas décadas. Nesse sentido, tal qual o empreendimento PMCMV-FGTS Parque do Riacho, o Residencial Cambridge mostra que o PMCMV não inaugura, mas viabiliza e difunde a prática do aporte de terra pública pelos entes subnacionais – sendo esse o enfoque dado à contextualização a seguir.

3.3.1 Contexto

A destinação de imóveis públicos para a produção de habitação popular no município de São Paulo remonta à implementação do programa habitacional federal PAR, na década de 2000. Apresentado no item 2.2 da seção anterior, o PAR compreendeu a submodalidade PAR-Reforma, que objetivava a reabilitação de imóveis, que não atendiam os requisitos mínimos de moradia. Marco da política habitacional federal, a experiência com a submodalidade capacitou a CAIXA, órgão operador e agente financeiro do programa, para o desenvolvimento de políticas de reabilitação de edifícios em áreas centrais, em cidades como Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo. Em São Paulo, as obras do PAR-Reforma integraram o Programa Morar no Centro (2004), frente habitacional do Programa Ação Centro, que tinha por objetivo a revitalização do centro da cidade²⁰⁹. Através dele, reabilitaram-se 9 imóveis, totalizando 772 habitações²¹⁰.

²⁰⁸ Processo de seleção e enquadramento, nos termos da Instrução Normativa CCFDS nº 14, de 22 de março de 2017, e da Portaria MCID nº 162, de 27 de fevereiro de 2018.

²⁰⁹ Para uma visão geral das políticas de promoção de moradia no centro da cidade de São Paulo, ver Tsukumo (2007), Coteló (2009) e Neuhold (2009).

²¹⁰ Cálculo realizado a partir da atualização dos dados coletados por Tsukumo (2007, p. 91).

A sistemática de valores máximos de aquisição instituída no PAR inviabilizou a sua implementação nos municípios onde o mercado imobiliário já se apresentava dinâmico. Todavia, diferentemente do que veio a acontecer no PMCMV, no PAR o aporte de recursos pelos entes subnacionais assumiu um caráter compulsório. A princípio, o governo federal facultou, mas logo em seguida estabeleceu que aos entes subnacionais participantes do programa competia “aportar recursos financeiros ou bens ou serviços economicamente mensuráveis necessários à realização das obras e serviços do empreendimento”, priorizando a contratação dos projetos que apresentassem “maior contrapartida do setor público local”²¹¹.

A diretriz levou a PMSP a reorientar os recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH). Criado em 1994²¹² para “apoiar e suportar a Política Municipal de Habitação”, a partir de 2003 o fundo passou a prever a possibilidade de doação de imóveis para a produção de habitação popular²¹³:

Art. 10 – O Fundo Municipal de Habitação terá por objetivo centralizar recursos destinados às atividades referentes à política habitacional de interesse social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda, visando a:

(...)

§ 1º - Para a consecução dos seus objetivos, o Fundo poderá, complementarmente:

(...)

IV - firmar convênios e parcerias com entidades públicas ou privadas, inclusive instituições financeiras, com o aporte de recursos, mesmo sob a forma de bens imóveis, para subsidiar programas habitacionais por elas desenvolvidos, desde que os programas sejam de interesse social e adequados às diretrizes, princípios e critérios de seleção da demanda estabelecidos nesta lei para utilização dos recursos do Fundo; (Incluído pela Lei nº 13.509/2003)

V - alienar imóveis às entidades conveniadas a que se refere o inciso IV deste parágrafo, por doação ou mediante a aplicação de redutor ao valor de mercado do imóvel, para uso exclusivo nos Programas Habitacionais de Interesse Social destinados às famílias de baixa renda. (Incluído pela Lei nº 13.509/2003)

(Lei nº 13.509, de 10 de janeiro de 2003, grifo nosso)

Na exposição de motivos para a alteração da lei do Fundo, a vereadora Marta Suplicy, autora da proposta, justificou a necessidade associando o mau desempenho do município de São Paulo no PAR ao alto preço dos imóveis:

Conta, esse Fundo, com considerável volume de recursos para aplicação no Município de São Paulo, mas dificuldades diversas têm surgido, inviabilizando a utilização de tais

²¹¹ Nos termos da Portaria MCID nº 231, de 4 de junho de 2004.

²¹² Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994.

²¹³ Lei nº 13.509, de 10 de janeiro de 2003.

recursos, principalmente na região central da Cidade, onde o valor dos imóveis excede o teto, nacionalmente instituído, de valor por unidade habitacional do empreendimento.

Em assim sendo, com a parceria cogitada, será possível viabilizar o aporte de recursos municipais para subsidiar o citado Programa de Arrendamento Residencial da CAIXA Econômica Federal, disso resultando um incremento no trato da questão habitacional no Município.

O que se pretende, em suma, é possibilitar que os recursos do Fundo Municipal de Habitação sejam utilizados, não apenas no desenvolvimento de programas da própria Municipalidade, mas também em projetos habitacionais de outras esferas de Governo ou, até mesmo, de entidades privadas, desde que, obviamente, sejam tais programas e projetos de interesse social, bem como resultem adequados às diretrizes e princípios estabelecidos para utilização de recurso dessa natureza, com destinação ao atendimento da demanda do aludido Fundo Municipal de Habitação. (Projeto de Lei: 01-0422/2002, grifo nosso)

Mesmo que a contratação no PAR tenha sido a motivação inicial, as alterações nas regras do FMH também originaram novos arranjos com o governo estadual. Enquanto o projeto de lei tramitava, a SEHAB e a COHAB-SP celebraram protocolos de intenções com a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e com a Companhia do Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), para a construção de habitações “em estreita cooperação”²¹⁴. À SEHAB-SP caberia “disponibilizar e transferir [leia-se doar] para a CDHU áreas da Prefeitura de São Paulo e da própria COHAB-SP, necessárias e suficientes para a construção das unidades habitacionais.” À Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, em conjunto com a CDHU, por sua vez, caberia disponibilizar os recursos necessários à construção, fiscalizar a produção via convênios, comercializar e financiar as habitações. Do protocolo firmado em 2006, por exemplo, derivou o Convênio nº 1000000/6000000/0557/06, para a produção de 680 apartamentos no Parque Europa 1. Na Cláusula Primeira do convênio, esclareceu-se o arranjo:

1.2. Os apartamentos serão executados no terreno de propriedade da COHAB, matriculados sob os nº 323.979, 323.980, 323.981 e 392.982, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, área esta que será transferida ao patrimônio da CDHU no decorrer da execução das obras e serviços, nos termos da Cláusula II, inciso “2”, letra “a”, do referido Protocolo de Intenções.

²¹⁴ Um primeiro protocolo foi celebrado em janeiro de 2002, com validade de 2 anos, para produção de 5.000 habitações, e um segundo, em junho de 2006, com validade de 4 anos, para a construção de 10.000 habitações. E, em novembro de 2007, foi firmado um termo de aditamento e “reti-ratificação” desses protocolos.

A reorientação dos recursos do FMH teve uma implicação profunda para a COHAB-SP. Responsável por “implementar os atos normativos necessários à alocação dos recursos” do FMH, com a alteração da lei, a COHAB-SP assumiu a responsabilidade pela montagem e gestão de um banco municipal de terras públicas: um patrimônio independente e de natureza pública, que não se confundia com o patrimônio de natureza privada da própria COHAB-SP²¹⁵. Fazendo uso de sua *expertise*, a COHAB-SP passou a promover a desapropriação de imóveis com recursos advindos do FMH. A sistemática ocorreu de forma regular ao longo dos anos seguintes, o que deve ser atribuído tanto à cooperação entre os governos estadual e federal, mas também ao fortalecimento e pressão dos movimentos de moradia.

Durante a gestão Kassab (2009-2012) foi criado o programa Renova Centro²¹⁶, derivado do Renova SP. O Renova SP teve por objetivo selecionar “propostas de requalificação urbana e habitações de interesse social para a urbanização de assentamentos precários do município de São Paulo” e ganhou visibilidade por promover projetos de arquitetura “assinada”. Já o Renova Centro, justificado no cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e restrito à região central da cidade²¹⁷, teve por objetivo “resgatar e fortalecer a função residencial do centro”²¹⁸. E foi através dele que se deu a desapropriação do Hotel Cambridge.

Na gestão Haddad (2013-2016), a PMSP realizou um levantamento de edifícios vazios ou subutilizados em perímetro pré-determinado, resultando em 53 imóveis declarados de interesse social, para futura desapropriação e reabilitação. O programa foi orçado em R\$ 650 milhões, dos quais R\$ 338 destinados à desapropriação dos imóveis, resultando em um custo aproximado por habitação de R\$ 216 mil por habitação. À COHAB-SP coube a desapropriação desses imóveis: em 2013, a companhia propôs 19 ações, com potencial de 4.512 habitações;

²¹⁵ Destacamos que o arranjo se baseia na cessão onerosa das terras de propriedade privada da COHAB-SP à prefeitura de São Paulo, que posteriormente as doou à CDHU, como contrapartida do governo municipal. A COHAB-SP é detentora de um patrimônio considerável que inclui desde estabelecimentos comerciais, até terrenos internos e adjacentes a empreendimentos habitacionais desenvolvidos por ela ao longo das últimas décadas (COHAB-SP, 2016).

²¹⁶ Decreto nº 52.942 de 24 de janeiro de 2012, que institui o Programa Habitacional Renova Centro e os procedimentos para a sua implantação.

²¹⁷ Distritos do Bom Retiro, Pari, Cambuci, Mooca, Liberdade, Bela Vista, Sé, República, Belém, Brás, Consolação e Santa Cecília.

²¹⁸ Apresentação do Renova Centro, COHAB-SP: http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/apresentacao_programa_renova_centro.pdf

em 2014, quatro ações, com potencial de 1.531 habitações; em 2015, 10 ações, com potencial de 5.053 habitações; e, em 2016, 7 ações, com potencial de 1.976 habitações (COHAB, 2016).

Mas foi somente a partir de 2015 que a PMSP adotou uma posição proativa em relação ao baixo desempenho do município no PMCMV²¹⁹. Em novembro de 2015, a COHAB-SP publicou três editais, 001/2015, 002/2015 e 003/2015, para a seleção pública de EOs interessadas em promover empreendimentos habitacionais em imóveis disponibilizados pelo município²²⁰. E, em outubro de 2016, o CMH aprovou a Resolução nº 79, autorizando a vinculação dos imóveis integrantes dos chamamentos ao PMCMV, transferindo-os às entidades selecionadas. Na resolução, explicitaram-se mais uma vez, as justificativas para o aporte de terra pública: *“considerando a necessidade de compor recursos de fontes federais, estaduais e municipais para a construção de empreendimentos de interesse social para enfrentar o crescente déficit habitacional e buscar o atendimento da demanda do Município de São Paulo”* (grifo nosso).

No total, na Fase 3 do programa, a PMSP submeteu 143 propostas de empreendimentos em terra pública, totalizando 32.729 habitações. Considerando apenas a modalidade PMCMV-Entidades, foram 12.383 habitações. No entanto, com meta de contratação reduzida, muitas propostas bem avaliadas ficaram de fora da seleção do governo federal. Ao fim do processo, foram contratadas no total 4.050 habitações no município de São Paulo. Destas, 361 em terra privada e 3.698 em terra pública – das quais, 3.124 enquadradas na modalidade PMCMV-Empresas e 574 enquadradas na modalidade PMCMV-Entidades.

O que essa trajetória mostra é que a produção PMCMV em terra pública engendrou um novo arranjo de produção, que todavia já vinha sendo delineado pelo governo federal desde a criação do PAR, o que confirma a importância da terra pública para viabilizar a produção capitalista da habitação popular no município. Ou, por outro ângulo, os limites da política federal de subsídio ao crédito no enfrentamento das dinâmicas fundiárias. Nesse novo arranjo, cabe destacar ainda que a COHAB-SP volta a exercer um papel fundamental. Como representante do governo municipal, coube a ela a captação, desapropriação e disponibilização

²¹⁹ Em 14 de dezembro de 2009, mesmo ano de lançamento do PMCMV, a CAIXA, a SEHAB-SP e a COHAB-SP celebraram convênio para implementação do PMCMV no município. Cabe esclarecer que o convênio não foi uma exigência do governo federal e explicita responsabilidades e diretrizes, grande parte repetindo a normativa federal, no que pode ser entendido como uma declaração de intenções.

²²⁰ Processo administrativo nº 2015-0.195.852-2.

de terras públicas. O fato dela também ser responsável pelo “acompanhamento dos processos junto aos órgãos de licenciamento, CAIXA, empresas selecionadas e assessorias técnicas, no intuito de dar maior agilidade às aprovações e às contratações” (COHAB, 2016), indica uma segmentação da atividade de promoção imobiliária (Figura 1.5). A COHAB-SP se responsabiliza pela terra, exercendo o controle das dinâmicas rentistas que atravessam a produção dessa habitação, mas deixa para o agente privado a concepção e construção do empreendimento.

3.3.2 Condições da Hipótese

O empreendimento Residencial Cambridge foi registrado no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Para a averiguação das condições da hipótese, analisamos a matrícula nº 22.590, referente ao condomínio; e a matrícula nº 110.718, referente ao apartamento 10, selecionado por ordem numérica (Anexo C).

CH1: A terra pública foi precificada.

A condição foi satisfeita. Consta na matrícula nº 22.590 que, em 3 de setembro de 2012, a COHAB-SP desapropriou o imóvel Hotel Cambridge por R\$ 6.579.298,63. Em dezembro de 2016, após deliberação na 149ª Assembleia Geral Extraordinária, a COHAB-SP outorgou a posse do imóvel ao MSTC. Nos termos da escritura, a doação com encargo foi feita “a título não oneroso, com a finalidade exclusiva de contratação junto ao agente operador do Programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal, ou de outro programa que vier a substituí-lo, sob a pena de reversão da doação [...]”. O trâmite foi registrado na matrícula em 15 de dezembro de 2016, quando se atribuiu ao imóvel um valor de R\$ 7.918.380,00. Por fim, em 27 de abril de 2018 o MSTC alienou fiduciariamente o imóvel à CAIXA, na qualidade de representante legal do FDS, por esse mesmo valor²²¹.

²²¹ Interessante, o fato de o imóvel ter sido doado com encargos pelo município, não impediu que fosse utilizado como colateral dos recursos disponibilizados pelo FDS durante a construção do empreendimento – sendo a liberação da alienação fiduciária condicionada à conclusão do empreendimento, nos termos previstos em contrato. Entendemos ser um dispositivo jurídico problemático para imóveis doados, pois no caso de um imprevisto que impossibilitasse a conclusão do empreendimento, concorreriam pela posse desse imóvel o município, proprietário por direito devido à doação com encargos, e a IF, proprietária por direito pela alienação fiduciária. Uma questão que foge ao enfoque deste trabalho, mas que reitera os desafios jurídicos envolvidos na produção da habitação popular em terra pública doada.

CH2: O preço da terra pública foi contemplado na precificação da habitação.

A condição não foi satisfeita. Na matrícula nº 110.718, especificou-se que o apartamento 10 apresentava uma área privativa de 43,62 m², área comum de 22,06 m² e coeficiente de proporcionalidade (fração ideal do terreno) de 0,0087081. Curiosamente, a matrícula não apresenta valor de avaliação ou valor venal.

Foi possível estimar o preço da terra (neste caso, do imóvel) recebida em doação, multiplicando o coeficiente de proporcionalidade atribuído ao apartamento 10 pelo valor venal atribuído ao imóvel: $0,0087081 * R\$ 7.918.380,00 = R\$ 68.954,04$.

Pelo mesmo método, foi possível estimar o preço real do apartamento (Tabela 3.8). Primeiramente, determinando o preço da edificação, multiplicando o coeficiente de proporcionalidade atribuído ao apartamento pelo custo da obra ($0,0087081 * R\$ 14.137.913,64 = R\$ 123.114,36$), e somando a esse montante o preço da terra recebida em doação: $R\$ 123.114,36 + R\$ 68.954,04 = R\$ 192.068,41$.

Tabela 3.8 – Precificação da habitação no empreendimento Residencial Cambridge, Apartamento 10

| Preço real (R\$) | Terra pública (R\$) | Desconto complemento (R\$) ¹ | Saldo (R\$) ² |
|------------------|---------------------|---|--------------------------|
| 192.068,41 | 68.954,04 | 123.114,36 | Contrapartida |

*: Valores não-deflacionados.

1: O cálculo não leva em consideração a contrapartida paga pelo beneficiário.

2: A contrapartida varia segundo a renda do beneficiário.

Fonte: Elaboração própria, a partir da matrícula nº 110.718, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Esses são números particularmente interessantes que evidenciam que no empreendimento Residencial Cambridge, de localização excepcional para os padrões do PMCMV, a terra respondeu por 36% do preço do imóvel.

CH3: A terra pública reduziu o preço de aquisição da habitação.

Os dados indicam que foi parcialmente satisfeita. O investimento do governo federal no Residencial Cambridge totalizou R\$ 14.137.913,64; em média, R\$ 116.842,26 por apartamento. O montante é 13% inferior ao valor máximo de aquisição estabelecido em normativa à época de sua contratação: R\$ 135.000,00, por se tratar de requalificação de imóvel urbano na

RMSP²²². Essa economia pode ser atribuída ao aporte de terra pública. Todavia, não é possível afirmar que ela é da exata medida do custo da terra privada que não precisou ser adquirida, uma vez que o MCID não desagregou os preços máximos de aquisição em custo de edificação e custo de terra.

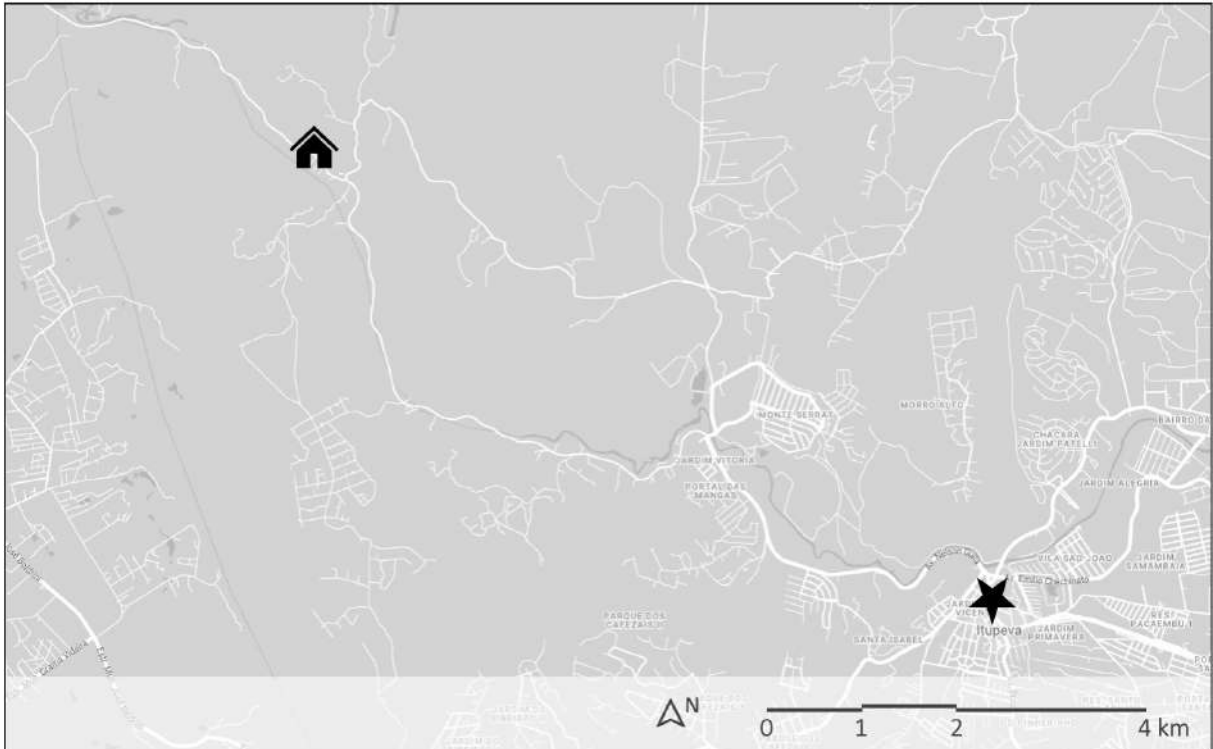
De todas as formas, a economia observada no Residencial Cambridge é uma exceção. Dos oito empreendimentos PMCMV-Entidades contratados no MSP na Fase 3 do programa²²³, somente os residenciais Cambridge e Lord, objeto de requalificação, resultaram em uma economia de 13 e 11%, respectivamente. Os outros seis empreendimentos foram contratados pelo preço máximo de aquisição, sendo que três deles contaram com o aporte de terra pública. Via de regra, assim como ocorreu na modalidade PMCMV-Empresas, constatamos que as contratações na modalidade PMCMV-Entidades se deram pelo preço máximo de aquisição, independentemente do aporte voluntário de recursos.

²²² Nos termos da Instrução Normativa nº 14, de 22 de março de 2017, o valor máximo de investimento por habitação, na modalidade Requalificação de Imóveis Urbanos, na RMSP, foi de R\$ 135.000,00.

²²³ Empreendimentos contratados no município de São Paulo, modalidade PMCMV-Entidades, durante a Fase 3 do programa: Residencial Lord (176 hab.), Residencial São José (227 hab.), Residencial São Matheus (216 hab.), Residencial Cambridge (121 hab.), Conjunto Santa Etelvina Índio (25 hab.), Conjunto Santa Etelvina Frade (25 hab.), Conjunto Habitacional Tiradentes V (39 hab.) e Conjunto Habitacional Curuçá (97 hab.).

3.4 PMCMV-OFERTA PÚBLICA VILA APARECIDA II, ITUPEVA/SP

Figura 3.7 – Localização do empreendimento PMCMV-Oferta Pública Vila Aparecida II, Itupeva/SP



Fonte: Elaboração própria, a partir de imagem do Google Maps (2023).

Figura 3.8 – Empreendimento PMCMV-Oferta Pública Vila Aparecida II, Itupeva/SP



Fonte: Google Street View (2023).

Inicialmente, por falta de um caso emblemático, a seleção de um empreendimento PMCMV-Oferta Pública buscou apenas completar o quadro da produção PMCMV em terra pública nas quatro modalidades que compõem o PNHU – recorte desta investigação. Como critério, além de ter sido produzido em terra pública, o empreendimento deveria ter sido devidamente registrado. Para a nossa surpresa, após contato com diversos pesquisadores e Registros de Imóveis em todo o país, constatamos que muitos dos lotes onde foram erguidas as casas seguem como propriedade dos entes subnacionais, passados mais de 10 anos de sua contratação. As razões para isso não estão claras e descobri-las excedeu os limites desta investigação.

Uma exceção foi o Vila Aparecida II, loteamento de 56 casas, localizado na Via Paschoal Vicentini, no Bairro do Quilombo, em Itupeva/SP. Com a particularidade de que a passagem da propriedade da terra pública aos beneficiários não ocorreu por meio de simples alienação por doação, mas através de um processo de regularização fundiária. O expediente surpreendente, tendo em vista que a gleba que deu origem ao loteamento se encontrava desocupada e foi desapropriada e, posteriormente, loteada pela própria prefeitura, em razão da seleção da proposta apresentada ao PMCMV²²⁴. Todavia, como o tema da regularização fundiária se distancia do objeto da pesquisa, partimos diretamente para a análise das condições da hipótese.

3.4.1 Condições da Hipótese

O loteamento Vila Aparecida II foi registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP. Para a averiguação das condições da hipótese, analisamos a matrícula nº 74.188, referente ao loteamento, e a matrícula nº 120.892, referente ao lote 1, selecionado por ordem numérica (Anexo D).

CH1: A terra pública foi precificada.

A condição foi satisfeita. Na matrícula nº 74.188 consta que, em 23 de maio de 2001, os proprietários originais transmitiram a área designada por Gleba D1, a título de desapropriação

²²⁴ Lei nº 1.771, de 17 de fevereiro de 2010.

amigável, ao município de Itupeva, pelo valor de R\$ 19.000,00. Em 16 de novembro de 2010, em averbação para a retificação da matrícula, o imóvel teve o valor venal atualizado para R\$ 23.862,80.

CH2: O preço da terra pública foi contemplado na precificação da habitação.

A condição não foi satisfeita. Como indica a matrícula nº 120.892, os lotes só foram atribuídos aos respectivos beneficiários em 10 de abril de 2019, após expedida a certidão de regularização fundiária urbana de interesse social do núcleo informal Vila Aparecida II. O expediente não faz menção aos preços da terra e da edificação, ou mesmo da subvenção paga pelo governo federal ao beneficiário, no montante de R\$ 16.000,00.

O preço da terra pública recebida pelo beneficiário pôde ser estimado por nós em R\$ 426,12 (R\$ R\$ 23.862,80/56).

CH3: A terra pública reduziu o preço de aquisição da habitação.

Pode-se dizer que a condição foi satisfeita. Como explicado, a modalidade PMCMV-Oferta Pública se diferenciou das demais, pois a subvenção econômica ofertada tinha por objetivo facilitar a produção de um imóvel residencial. Desde o início, havia a expectativa de que esses recursos fossem complementados por meio de contrapartidas aportadas ou pelos entes subnacionais, na qualidade de proponentes, ou pelos próprios beneficiários.

Inicialmente a necessidade do aporte de terra pública esteve implícita. No item 3 do Anexo I da Portaria nº 547, de 28 de novembro de 2011, que tratou da segunda oferta pública de recursos: “a localização do terreno para a produção dos empreendimentos habitacionais deverá ser indicada pelos estados ou municípios, na qualidade de proponentes, [...] exceto nos casos de produção ou reposição de unidades isoladas em terrenos de propriedade dos beneficiários.” E foi finalmente explicitada no item 3 do Anexo I da Portaria nº 56, de 1º de fevereiro de 2013, que tratou da terceira oferta pública de recursos: “Deverão, obrigatoriamente, compor a contrapartida: o terreno; a execução da infraestrutura básica [...]; e a elaboração e execução do trabalho social junto aos beneficiários finais.”

CAPÍTULO 4: O PESO DA TERRA

4.1 TERRA PÚBLICA E ACUMULAÇÃO

O objetivo principal deste trabalho foi compreender e interpretar a produção PMCMV em terra pública, em sua influência nas dinâmicas de acumulação rentista que atravessam a provisão da habitação popular. E, com esse objetivo, a hipótese que norteou a investigação foi a de que o aporte de terra pública no PMCMV engendrou um novo arranjo de provisão, livre das rendas fundiárias tipicamente desbloqueadas na produção capitalista da habitação popular. Para comprová-la, estabelecemos como requisito que a terra pública aportada não tivesse sido capitalizada em benefício do promotor privado. Ou seja, que os ganhos do promotor privado estivessem limitados à concepção e gestão da construção do empreendimento. Traduzido em condições da hipótese, verificamos se: CH1 – A terra pública foi precificada; CH2 – O preço da terra pública foi contemplado na precificação na habitação; e CH3 – O aporte de terra pública reduziu o custo de produção da habitação. O Quadro 4.1 apresenta a síntese das respostas obtidas nos quatro casos e nas análises quantitativas:

Quadro 4.1 – Quadro-síntese das condições da hipótese

| Condições da Hipótese (CH) | PMCMV-FGTS | PMCMV-Empresas | PMCMV-Entidades | PMCMV-Oferta Pública |
|--|------------|----------------|-----------------|----------------------|
| CH1 – A terra pública foi precificada. | SIM | SIM | SIM | SIM |
| CH2 – O preço da terra pública foi contemplado na precificação da habitação. | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO |
| CH3 – O aporte de terra pública reduziu o custo de produção da habitação. | SIM | NÃO | NÃO | SIM |

Fonte: Elaboração própria.

Os casos investigados mostram que em todas as modalidades a terra pública foi precificada: esse preço apareceu nos registros cartoriais de desapropriação, de doação e de hipoteca – nos casos em que essa terra pública serviu de lastro para a operação de empréstimo à construção.

Todavia, eles mostram também que o preço dessa terra pública não foi levado em consideração no momento de precificação da habitação. O que ocorreu foi que nem o MCID/MDR, na qualidade de gestor do PMCMV e dos fundos FGTS, FAR e FDS, nem a CAIXA, na qualidade de agente operador desses fundos, realizou a gestão dos recursos aportados voluntariamente

pelos entes subnacionais no programa – categoria que, além de terra pública, abrangeu desconto complemento suplementar, isenções fiscais, dispensa de outorga onerosa, entre outros. Ao solicitar informações sobre esses recursos, que em normas infralegais ganharam o nome incorreto de “contrapartida”, o MDR prestou o seguinte esclarecimento²²⁵:

“Acerca dos dados de contrapartida, informa-se que a contrapartida não é obrigatória no âmbito do PMCMV e é estabelecida no âmbito do Termo de Acordo e Compromisso, firmado entre o ente proponente e a instituição financeira responsável. Portanto, este Ministério de Desenvolvimento Regional não é responsável pela gestão desses recursos, assim não possui controle que possa ser disponibilizado.” (grifo nosso).

O mesmo entendimento foi compartilhado pelo Comitê de Monitoramento e Avaliação de Subsídios da União, órgão vinculado ao Conselho de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas do Ministério da Economia²²⁶, na elaboração do Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida (ME, 2020). Ao questionar por que os recursos aportados pelos entes subnacionais não haviam sido contemplados na análise, o comitê informou que tal contabilização fugia “das competências estabelecidas e do arranjo federativo”²²⁷:

Atualmente, a Portaria ME nº 2.877, de 1º de abril de 2022 (no momento da elaboração da avaliação, vigorava a Portaria MF nº 361/2018), disciplina os benefícios financeiros da União e a possibilidade levantada de abarcar outros entes subnacionais extrapola as competências estabelecidas legalmente.

Em consequência disso, as habitações foram precificadas levando-se em consideração apenas o investimento federal e, no caso da modalidade PMCMV-FGTS, a contrapartida do beneficiário. Fora do radar dos instrumentos de controle de transparência e de eficiência que guiam a administração pública, constatamos que os recursos aportados pelos entes subnacionais configuraram uma estrutura de subsídios independente, anexa à estrutura federal. Isso possibilitou a sobreposição de subsídios federais, estaduais e municipais, especificamente daqueles destinados ao custeio do insumo terra: em dinheiro, pelo governo federal, e em espécie, pelo ente subnacional.

²²⁵ SIC MDR nº 59016.000747/2021-74, de 16 abril de 2021.

²²⁶ Nos termos do Decreto nº 9.834, de 12 de junho de 2019, o CMAP foi o órgão do governo federal responsável por avaliar as políticas públicas financiadas por gastos diretos ou subsídios da União, e está composto por membros do ME, da Casa Civil da Presidência da República e da Controladoria Geral da União.

²²⁷ SIC ME nº 03005.309975/2022-62, de 15 de julho de 2022.

Esse foi o caso nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, nas quais verificamos que a terra pública aportada pelo ente subnacional ou não reduziu o custo de produção da habitação, ou a economia alcançada foi inferior à parte do montante subsidiado pelo governo federal originalmente destinada ao custeio do insumo terra. Nas modalidades PMCMV-FGTS e PMCMV-Oferta Pública, todavia, o aporte de terra pública restringiu o subsídio federal ao custeio da edificação. Na modalidade PMCMV-FGTS, onde a produção em terra pública ficou restrita ao DF, atribuímos o resultado à gestão social do estoque de terras públicas pelo GDF²²⁸, instituída com a promulgação da Política Habitacional do Distrito Federal, em 2006. Desde então, o GDF criou uma sistemática de seleção de empresas para construção em terra pública, na qual foram definidos os preços máximos por habitação exclusivamente com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI). Na modalidade PMCMV-Oferta Pública, atribuímos o resultado às particularidades de sua normativa, pelas quais desde o início estabeleceu-se que o insumo terra seria uma contrapartida, a ser aportada pelo ente subnacional ou pelo próprio beneficiário, e a subvenção seria uma ajuda de custo do governo federal, destinada exclusivamente ao custeio da edificação.

Em conclusão, a hipótese teórica que orientou a pesquisa não pode ser validada. Ou seja, os dados analisados mostram que a prática do aporte de terra pública pelo ente subnacional, por si só, não resultou, necessariamente, em um arranjo de provisão, livre das rendas fundiárias tipicamente desbloqueadas na produção capitalista da habitação popular. Mas o achado de pesquisa merece ser analisado com cuidado. À primeira vista, a constatação da sobreposição de subsídios nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, pode sugerir que o aporte de terras públicas nessas modalidades tenha se revertido em integral vantagem para o promotor privado, como indicou o auditor do TCU – em realidade, como já explicado, não seria o preço da terra pública em si, mas a parte do preço de aquisição paga pelo governo federal, originalmente destinada à aquisição do insumo terra. Mas o receio do auditor se baseou na expectativa de que o aporte de terra pública deveria ter se revertido em um benefício adicional mensurável: ou em “melhorias em relação às especificações mínimas [da habitação]”, ou na “redução dos valores pagos por unidades habitacionais”. E essa expectativa, por sua vez, baseou-se no caráter voluntário e suplementar dos recursos aportados pelos entes. O que, na prática, não parece ter sido caso.

²²⁸ Sobre gestão social, ver nota de rodapé 187.

Deterioração da viabilidade econômica *versus* o nexos perverso entre a política de subsídio ao crédito e a valorização da terra

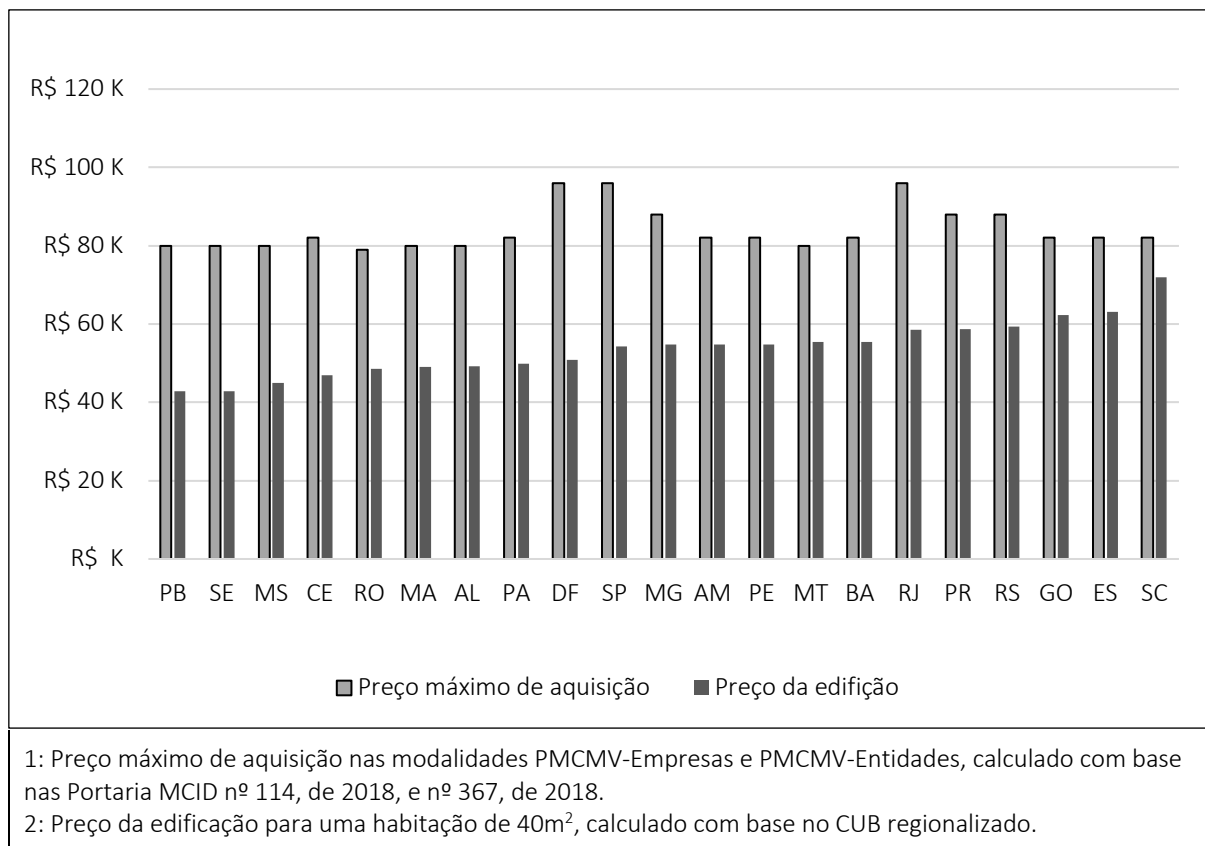
Quando o governo federal lançou as normativas das modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, gestores municipais e promotores imobiliários alegaram que a regionalização dos preços máximos de aquisição apresentava erros de calibragem, inviabilizando a sua produção. Suspeita que foi alimentada pelo fato de a metodologia de cálculo dos preços máximos de aquisição não ter sido publicizada pelo governo federal. Nesse cenário, como justificou a PMSP, os recursos aportados pelos entes subnacionais não teriam um caráter suplementar e voluntário, como indicava a normativa, mas complementar e, no limite, compulsório – no caso de o ente fazer questão da contratação.

A origem do problema estaria na subprecificação do insumo terra em determinados municípios. Para ilustrar a questão, comparamos os preços máximos de aquisição com os preços da edificação. Os preços máximos de aquisição foram extraídos das Portarias MCID nº 114, de 2018, e nº 367, de 2018, que orientaram a contratação nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, na Fase 3 do programa. E o preço da edificação foi determinado por nós, multiplicando o Custo Unitário Básico de Construção (CUB)²²⁹ de cada estado por 40m² – tamanho aproximado de um apartamento nessas modalidades. Nessa comparação, esclarecemos que os preços das edificações não devem ser tomados em absoluto, mas apenas como indicadores de grandeza.

O que o Gráfico 4.1 mostra é que os preços máximos de aquisição não guardaram uma relação proporcional constante entre o preço da terra e o preço da edificação, dada pela diferença entre as colunas pretas e brancas. Isso significa que o percentual do preço máximo de aquisição destinado ao custeio da terra foi diferente em cada localidade. Apesar de potencialmente refletir a realidade do mercado de terras, o achado vai de encontro ao senso comum e da literatura especializada, que costumam estabelecer um percentual padrão, com base no custo de construção, para o custeio da terra. Na ausência de um banco de dados público de preços de imóveis, o estabelecimento de um preço da terra distinto para cada localidade apenas trouxe mais um componente de subjetividade para a normativa do programa.

²²⁹ O CUB é o indicador dos custos do setor da construção civil, calculado pelo Sindicato da Construção Civil (Sinduscon) para cada uma das unidades da Federação.

Gráfico 4.1 – Preços máximos de aquisição (modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades) versus custo da edificação, por UF, em 2018



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Sinduscon, CBIC, MDR.

A deterioração da viabilidade econômica se agravou, incorporando cidades de médio e grande portes, à medida que o nexos perverso entre a política de subsídio ao crédito e a valorização da terra se manifestou no PMCMV. Em entrevista ao IPEA, a arquiteta e urbanista Ermínia Maricato (2011, grifo nosso) resumiu o fenômeno com precisão: “depois do anúncio do Programa Minha Casa, Minha Vida, tivemos um impacto bárbaro sobre os preços da terra e dos imóveis. Por quê? *Porque houve a entrada de recursos financeiros sem mudança na base fundiária*. Isso acarreta um ganho para o preço dos imóveis”, apontando que “essa característica de ‘ativo’ que tem o ambiente urbano construído é que os economistas não enxergam. Não basta distribuir renda para assegurar a justiça urbana.”

A dinâmica não era de todo desconhecida pelo governo federal. Mas refletindo o pensamento neoliberal hegemônico, fundamentado na corrente neoclássica da economia, ela foi considerada “natural”, como indica a fala do então Ministro das Cidades, Aguinaldo Ribeiro, em entrevista ao jornal Deutsche Welle Brasil:

É natural que, construindo-se mais, a economia é aquecida e os preços dos terrenos subam. Isso é uma consequência natural do sucesso do programa. Para resolver uma parte dos problemas, o governo aumentou recentemente o limite de valor para o financiamento do imóvel. É uma mudança pontual para que o programa não seja comprometido [...]. Quanto maior a oferta, menor será o preço, e o mercado será equilibrado de forma saudável (CAULYT, 2012, grifo nosso).

Como discutido no Capítulo 1, a naturalização dessa dinâmica desconsidera que a valorização da terra, enquanto mercadoria que não é produzida, não decorre do simples desequilíbrio entre oferta e demanda, como sugere a expectativa de que no futuro o mercado fosse se equilibrar “de forma saudável”, mas do aumento da capacidade da demanda solvente, impulsionada pela política de crédito subsidiado. Prova disso é que o programa se manteve a reboque do mercado de terras, a despeito da agressiva política de reajustes de preços máximos de aquisição. Entre junho de 2009 e junho de 2018, eles foram reajustados pelo menos seis vezes na modalidade PMCMV-Empresas, totalizando um aumento médio aproximado de 85%²³⁰. No município de São Paulo e no Distrito Federal, o salto foi de 84,6% (de R\$ 52.000,00 para R\$ 96.000,00) e, no município de Rio de Janeiro, o salto foi de 88% (de R\$ 51.000,00 para R\$ 96.000,00). No mesmo período, o CUB subiu 67%, o IPCA, 70% e o INCC, 75%. O que revela que a viabilidade econômica do programa continuou se deteriorando, mesmo que os reajustes tenham se mantido acima dos principais indicadores econômicos do setor.

Deterioração da viabilidade econômica versus competição política no PMCMV

Além do nexos perverso, também contribuiu para a deterioração da viabilidade econômica do programa e, conseqüentemente, para a difusão do aporte voluntário de recursos, a competição política entre os entes subnacionais.

Em análise sobre o programa, Rufino et al. (2015, p. 122) afirmaram que “o programa [tendia] a favorecer a adoção de uma postura de ‘empresariamento urbano’ (HARVEY, 1996) pelas prefeituras municipais, impondo uma competitividade na atração de investidores para a produção de habitações de interesse social”. Curiosamente, a literatura da Ciência Política que

²³⁰ Na modalidade PMCMV-Empresas o aumento dos preços máximos de aquisição foi objeto das portarias MCID: nº 139, de 13 de abril de 2009; nº 325, de 07 de julho de 2011; nº 435, de 28 de agosto de 2012; nº 521, de 22 de outubro de 2012; nº 168, de 12 de abril de 2013; nº 158, de 6 de maio de 2016; e nº 267, de 22 de março de 2017.

trata da competição política²³¹ costuma atribuir a formação de ambientes competitivos à progressiva retirada do governo federal das ações de coordenação inter-regional (AMIN, 2007, VARZANO, 1997; PRADO & CAVALCANTI, 2000; DULCI, 2002; VIEIRA, 2012). Mas esse não foi o caso do PMCMV, pois o que se observou foi uma inversão de papéis. O ambiente competitivo não foi expressão do livre-mercado, mas da estratégia de implementação adotada pelo governo federal, que priorizou a velocidade de contratação em ritmo condizente com a função anticíclica atribuída ao programa.

Promotores privados, na qualidade de proponentes exclusivos nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, dominaram a alocação dos recursos do programa. O seu empoderamento foi reforçado pela forma como os recursos do programa foram distribuídos no território nacional. Enquanto a lei que criou o programa estabeleceu como diretriz a distribuição equitativa dos recursos do programa no território, as normativas infralegais de cada modalidade permitiram o remanejamento entre as unidades da federação “em função da demanda qualificada para contratação”, mediante justificativa da IF²³². Tratava-se de um expediente corriqueiro na alocação dos recursos do FGTS (ALAS; ROYER, 2020), mas o uso da mesma justificava para a modalidade PMCMV-Empresas não parece coerente, tendo em vista que nessa modalidade a “demanda” foi do próprio governo federal, responsável por adquirir a produção no mercado, através do FAR, para posterior alienação à população.

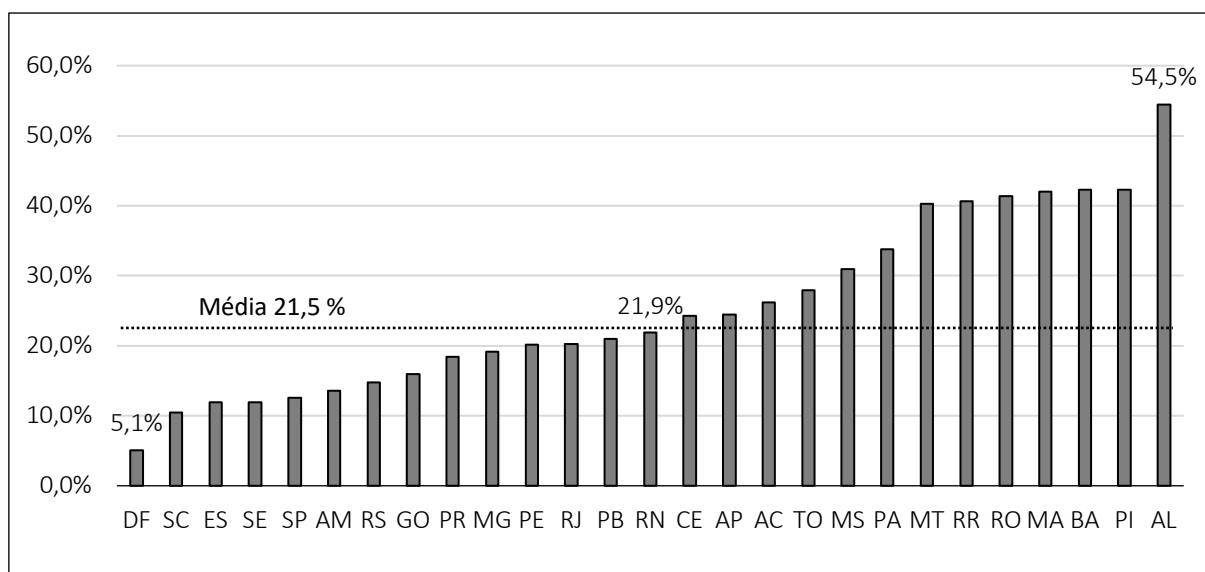
Em vista disso, a distribuição equitativa dos recursos no território foi severamente comprometida (Gráfico 4.2). Especificamente na modalidade PMCMV-Empresas, a contratação de 1,26 milhão de habitações nas Fases 1 e 2 do programa possibilitaria uma contratação média por UF equivalente a 21,5% do Déficit Habitacional Urbano (DHU)²³³. O que se observou, entretanto, foi o subatendimento das regiões Sul e Sudeste e o sobre-atendimento das regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste do país. Nos extremos, o Distrito Federal (5,1%) e Santa Catarina (10,55) de um lado, e Piauí (42,3%) e Alagoas (54,5%) do outro.

²³¹ A literatura que trata da competição política faz parte do campo de estudos da difusão de políticas públicas, que se dedica a explicar “por quê e como novos desenhos institucionais lançados por um governo se disseminam no sistema político” (COELHO, 2012, p. 37).

²³² A distribuição de recursos foi tema do art. 15 do Decreto nº 6.962, de 17 de setembro de 2009; e das portarias MCID nº 93, de 24 de fevereiro de 2010, e nº 325, de 7 de julho de 2011.

²³³ No Censo 2010, o DHU foi estimado em 5.885.528.

Gráfico 4.2 – Contratação na modalidade PMCMV-Empresas em relação ao déficit habitacional urbano, 2009-2014



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do MCID e FJP (2020).

As disparidades foram ainda maiores no nível municipal. Nessa escala, uma distribuição equitativa dos recursos conduziria ao atendimento de 30% do DHU nos 1.000 municípios elegíveis à modalidade PMCMV-Empresas²³⁴. Contudo, 243 municípios elegíveis não receberam nenhuma contratação, e capitais estaduais como Rio de Janeiro, Brasília e Salvador tiveram desempenho muito abaixo do esperado, 15,7%, 13,1% e 17,6% de seus DHU, respectivamente. Na outra ponta, 325 municípios tiveram percentual de contratação superior a 50% de seu DHU, 85 dos quais superior a 100% de seu DHU. Nas primeiras posições, São José do Ribamar/MA e Rio Largo/AL tiveram contratação de 11 mil moradias cada, equivalente a 600% e 490% dos respectivos DHUs.

É possível supor que, se seguido à risca, o desdobramento da meta nacional de contratação em metas estaduais e municipais equitativas nas Fases 1 e 2 do programa poderia ter funcionado para reorientar os promotores imobiliários para mercados menos atrativos. Mas a flexibilização dessa diretriz acabou frustrando essa possibilidade. E, se por um lado, assegurou o ritmo de contratação compatível com o dinamismo econômico a que o PMCMV se prestava, por outro, possibilitou aos promotores imobiliários priorizar a produção em municípios que lhe oferecessem maiores vantagens. Isso fez com que fosse real tanto o risco de ser subatendido, como a oportunidade de ser sobre-atendido, estimulando o comportamento empresarial dos

²³⁴ O percentual corresponde à somatória do DHU dos 1.000 municípios elegíveis à modalidade PMCMV-Empresas, durante as Fases 1 e 2 do programa, dividido pelo déficit habitacional urbano nacional.

entes subnacionais. É verdade que durante a Fase 3 do programa o governo federal instituiu regras para remediar a situação – por exemplo, vetando a contratação de novos empreendimentos nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades em municípios que já haviam recebido investimentos superiores a 50% de seu DHU –, mas elas tiveram efeito limitado, dada a meta de contratação reduzida.

Ao dissertar sobre a competição política, Berry e Berry (2007) afirmaram que a adoção de uma estratégia política busca equiparar ou superar os benefícios decorrentes de uma estratégia política adotada por um governo vizinho. Nesse sentido, sustentamos que um contexto local favorável incluía a disponibilidade de terrenos baratos, mas também leis municipais complacentes de uso e ocupação do solo. Por isso, não é de se surpreender que na tentativa de atrair promotores imobiliários, governos municipais e estaduais tenham optado por reduzir ou eliminar barreiras e restrições urbanísticas que originalmente serviam para garantir a construção de empreendimentos mais bem inseridos na malha urbana. Em entrevista conduzida por Leonelli e Campos (2018, p. 40), o responsável técnico da prefeitura municipal de Campinas declarou que “os principais agentes que direcionam a expansão e novos empreendimentos em Campinas não são legislativos: o direcionamento ocorre a partir de forças do mercado, dos próprios empreendedores e da implantação do Minha Casa, Minha Vida”. Na mesma linha, Martins e Otero (2017, p. 42) observaram a prevalência dos interesses privados na demarcação das ZEIS no interior paulista durante a vigência do PMCMV:

[...] a demarcação da ZEIS 2, destinada à promoção habitacional de interesse social (Faixa 1 do PMCMV), acabou por atender fundamentalmente os interesses dos proprietários fundiários que, por meio do instrumento, buscaram canalizar investimentos para suas terras, viabilizando empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. Com isso ampliavam-se as perspectivas de apropriação das rendas fundiárias pelos proprietários dessas glebas.

Não obstante, sustentamos que com o acirramento da competição política, as estratégias de empresariamento adotadas pelos entes subnacionais não se restringiram a medidas de flexibilização da legislação urbanística e cada vez mais um contexto favorável incluiu também o aporte voluntário de recursos. O que só foi efetivo, cabe destacar, porque esses recursos se sobrepuseram aos recursos aportados pelo governo federal.

Com isso, como aponta a literatura da difusão de políticas públicas, os recursos aportados pelos entes foram perdendo o ser caráter voluntário original para, de certa forma, adquirir um

caráter compulsório, sem o qual a produção se fazia inviável – o que ajuda a explicar porque o fenômeno da produção PMCMV em terra pública foi intensificando ao longo da implementação do programa, alcançando na Fase 3 do programa 40% da produção na modalidade PMCMV-Empresas e 79% da produção na modalidade PMCMV-Entidades.

Deterioração da viabilidade econômica ou acumulação de capital?

Se os recursos aportados pelos entes subnacionais realmente objetivaram fazer frente à valorização do insumo terra durante a implementação do PMCMV, a questão que surge é: o que acontece quando o recurso aportado é o próprio insumo terra? Nesse caso, retomando a Condição da Hipótese 3, o aporte de terra pública não deveria resultar em uma economia ao governo federal, na exata medida do custo da terra privada que não precisou ser adquirida?

Entendemos que não necessariamente. Ainda restaria a possibilidade de que os preços máximos de aquisição estabelecidos pelo governo federal não fossem suficientes para custear a edificação e que os recursos poupados com o aporte de terra pública tenham sido orientados ao custeio do material de construção e serviços. O que configuraria um desvirtuamento da função original desses recursos, de custeio da terra, mas não uma apropriação de sobrelucros pelo agente privado. Mas seria essa uma interpretação razoável dos resultados encontrados?

Na modalidade PMCMV-Entidades, a natureza sem fins lucrativos das EOs e os dados de contratação sugerem que sim. A explicação para isso estaria no fato do desenho da modalidade não ter contemplado as particularidades da promoção imobiliária empreendidas pelas entidades. Na criação do programa, PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades foram apresentadas como modalidades análogas, que compartilharam procedimentos de contratação e, entre outras, os preços máximos de aquisição por habitação.

Essa foi uma equiparação equivocada. Por um lado, desconsidera que as EOs não partilhavam da mesma *expertise* e dos mesmos ganhos de escala que as empresas do setor da construção civil; e, por outro lado, que a modalidade apresenta um ciclo de produção prolongado, determinado também pela participação direta dos futuros moradores na concepção, construção e entrega das habitações. O que se revelou um problema ainda mais grave, uma vez que os preços de contratação em ambas as modalidades não foram sendo reajustados pela inflação ao longo do tempo. Com prazos mais longos de produção, ficou praticamente

impossível custear a produção do empreendimento na modalidade PMCMV-Entidades pelo montante inicialmente acordado. O MCID propôs até a atualização dos valores das contratações antigas por aqueles vigentes²³⁵. Uma medida que, porém, se mostrou insuficiente, tendo em vista que até março de 2021 haviam sido entregues apenas 18,1% das unidades contratadas na modalidade PMCMV-Entidades, contra 82,7% na modalidade PMCMV-Empresas (Tabela 2.2).

Na modalidade PMCMV-Empresas, que sozinha respondeu por 71% da produção PMCMV em terra pública, a possibilidade de que a parte do montante pago pelo governo federal originalmente destinada à aquisição do insumo terra tenha sido orientada ao custeio do material de construção e de serviços parece menos plausível. Eventualmente, isso pode ter ocorrido e somente uma avaliação caso a caso poderia descartar de vez essa possibilidade. Mas o volume de empreendimentos contratados e entregues em terra privada indica que nessa modalidade o preço máximo de aquisição custeado pelo governo federal foi suficiente ao menos para fazer frente à construção.

Essa conclusão ganhou força quando comparamos as contratações PMCMV-Empresas em terra pública e em terra privada, em um mesmo momento e recorte territorial. Entre 12 de abril de 2013 e 06 de abril de 2016, durante a vigência da Portaria MCID nº 168, de 2013, verificamos que 32 municípios receberam contratações em terra pública e em terra privada, totalizando 89.273 habitações. Ao segregar essa produção por natureza da terra (Tabela 4.1), não apenas constatamos que todos os empreendimentos foram adquiridos pelo preço máximo de aquisição – confirmando que, na prática, o preço máximo de aquisição virou o preço-base –, como também que não houve economia em função do aporte de terra pública, à exceção do que aconteceu nos municípios de Arapongas (19%) e de Curitiba (18%). Nesse cenário, o fato de ter sido viável produzir em um mesmo recorte territorial, em um mesmo momento, em terra privada, indica que os recursos acumulados em função do aporte de terra pública podem ter sido capitalizados pelo promotor privado. Todavia, para os objetivos desta tese basta que fique claro que a sobreposição de subsídios federais e subnacionais foi um fato.

²³⁵ Portaria MCID nº 524, de 9 de agosto de 2018.

Tabela 4.1 – Contratações na modalidade PMCMV-Empresas, por natureza da terra, durante a vigência da Portaria MCID nº 168, de 2013

| Municípios | UF | Preço máximo | Terra privada | | Terra pública | | (A-B) / A |
|------------------------|----|--------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------|
| | | | UH | Preço médio (A) | UH | Preço médio (B) | |
| Ananindeua | PA | 62.000,00 | 3.748 | 62.878,29 | 2.092 | 61.976,98 | 1% |
| Anápolis | GO | 57.000,00 | 640 | 57.000,00 | 658 | 56.984,20 | 0% |
| Angra dos Reis | RJ | 69.000,00 | 1.260 | 68.655,00 | 240 | 69.000,00 | -1% |
| Arapongas | PR | 60.000,00 | 340 | 59.999,95 | 216 | 48.893,16 | 19% |
| Belém | PA | 62.000,00 | 4.686 | 62.145,73 | 4.352 | 61.986,45 | 0% |
| Belo Horizonte | MG | 65.000,00 | 180 | 65.000,00 | 1.014 | 63.753,45 | 2% |
| Campinas | SP | 76.000,00 | 260 | 76.000,00 | 660 | 76.000,00 | 0% |
| Corumbá | MS | 57.000,00 | 840 | 57.000,00 | 200 | 57.000,00 | 0% |
| Curitiba | PR | 64.000,00 | 320 | 64.000,00 | 131 | 52.690,14 | 18% |
| Duque de Caxias | RJ | 75.000,00 | 2.655 | 74.999,69 | 900 | 74.976,72 | 0% |
| Embu das Artes | SP | 76.000,00 | 610 | 77.563,36 | 148 | 76.000,00 | 2% |
| Gravataí | RS | 64.000,00 | 2.025 | 64.000,00 | 99 | 64.000,00 | 0% |
| Guarulhos | SP | 76.000,00 | 1.408 | 73.246,19 | 1.600 | 76.000,00 | -4% |
| Hortolândia | SP | 76.000,00 | 880 | 76.000,00 | 672 | 76.000,00 | 0% |
| Iturama | MG | 58.000,00 | 250 | 58.000,00 | 169 | 58.000,00 | 0% |
| João Pessoa | PB | 61.000,00 | 3.928 | 60.884,32 | 1.120 | 61.000,00 | 0% |
| Luís Eduardo Magalhães | BA | 60.000,00 | 1.500 | 60.000,00 | 176 | 60.000,00 | 0% |
| Manaus | AM | 62.000,00 | 784 | 62.000,00 | 2.000 | 62.000,00 | 0% |
| Mossoró | RN | 61.000,00 | 1.744 | 61.000,00 | 410 | 60.990,00 | 0% |
| Natal | RN | 61.000,00 | 1.792 | 63.002,11 | 200 | 61.000,00 | 3% |
| Palmas | TO | 62.000,00 | 512 | 62.000,00 | 306 | 61.730,52 | 0% |
| Porto Velho | RO | 62.000,00 | 5.453 | 60.927,19 | 2.736 | 62.000,00 | -2% |
| Quixeramobim | CE | 59.000,00 | 412 | 58.115,00 | 540 | 58.115,00 | 0% |
| Rio de Janeiro | RJ | 75.000,00 | 2.840 | 74.996,51 | 4.220 | 74.822,27 | 0% |
| Salvador | BA | 64.000,00 | 2.920 | 64.000,00 | 1.500 | 64.000,00 | 0% |
| São Gonçalo | RJ | 75.000,00 | 1.100 | 74.999,92 | 1.240 | 75.000,00 | 0% |
| São Luís | MA | 61.000,00 | 6.520 | 60.629,97 | 304 | 60.452,43 | 0% |
| São Paulo | SP | 76.000,00 | 5.048 | 75.950,11 | 846 | 75.964,33 | 0% |
| Simões Filho | BA | 64.000,00 | 2.364 | 64.000,00 | 300 | 64.000,00 | 0% |
| Sorocaba | SP | 76.000,00 | 144 | 76.000,00 | 416 | 76.000,00 | 0% |
| Timon | MA | 57.000,00 | 2.000 | 56.771,53 | 239 | 56.291,66 | 1% |
| Vigia | PA | 60.000,00 | 280 | 59.200,00 | 126 | 59.870,00 | -1% |

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do SISHAB/MDR (09/2022).

Assim, a investigação nos permitiu concluir que a terra pública aportada no PMCMV, enquanto subsídio e componente do fundo público, desempenhou dupla função: como “hipotetizado”, restringiu a acumulação rentista na provisão da habitação popular; mas, sobrepondo-se ao subsídio ao crédito federal, eventualmente impulsionou os ganhos do promotor privado – presumível nas situações em que, em contextos semelhantes, o aporte de terra pública não levou a uma redução do custo de produção ou à melhoria da habitação. Contribuiu para isso o fato da terra pública, assim como os demais recursos aportados voluntariamente pelos entes, terem circulado de forma quase invisível, à parte da contabilidade oficial do governo federal – ao que aqui conceituamos chamar de circulação invisibilizada da terra pública no PMCMV. No item seguinte, passamos à interpretação desse movimento.

4.2 A INVISIBILIZAÇÃO DA TERRA PÚBLICA

“Toda a habitação é habitação pública.” A declaração, feita por Reinhold Martin no workshop *Public housing: a new conversation*²³⁶ e referenciada por Peter Marcuse em *In defense of housing* (2016, p. 76) é, obviamente, uma provocação, sobretudo quando proferida nos EUA, país onde a habitação estatal foi considerada um fracasso por alguns (BLOOM, 2008). No prospecto do evento, Martin prestava o devido esclarecimento: “na verdade, todas as habitações deste país existem ao longo de um espectro de subsídios; casas de propriedade ‘privada’, moradias ‘acessíveis’ de construção privada, empreendimentos e moradias de ‘baixa renda’ são todos auxiliados por créditos fiscais.” (2009, p. 13, tradução nossa). Ao questionar o senso comum, o que Martin e Marcuse buscaram fazer foi chamar a atenção para a multiplicidade de formas pelas quais se dá o financiamento público na habitação na atualidade, colocando em xeque a falácia de que o projeto neoliberal para a habitação prescinde do fundo público.

Na mesma linha, a tese que aqui se descortina é a de que a terra pública e os demais recursos aportados voluntariamente pelos entes subnacionais, enquanto subsídios e parte do fundo público, circularam invisibilizados no PMCMV. Como esses recursos tiveram por função primordial fazer frente à dinâmica de valorização da terra que acompanhou a implementação do programa, sustentamos ainda que a circulação invisibilizada de recursos públicos no PMCMV obscureceu a dinâmica rentista que atravessa a provisão capitalista da habitação popular – o nexo perverso entre a valorização da terra e o subsídio ao crédito – contribuindo para a incompreensão dos riscos e contradições do projeto neoliberal para a habitação.

A dinâmica aponta para a política habitacional federal como um espaço de acumulação. Nesse sentido, argumentamos que, ao longo de sua implementação, a estrutura de subsídios do PMCMV se complexificou de tal maneira, a ponto de ser quase impossível compreender como cada um dos subsídios – federais ou subnacionais, monetários ou não-monetários – efetivamente contribuiu para a ampliação do acesso da população ao mercado; ou, do contrário, simplesmente alavancou a acumulação rentista que atravessa a produção capitalista

²³⁶ O workshop *Public housing: a new conversation* ocorreu em 12 de junho de 2009, no Columbia University’s Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, sob a direção de Reinhold Martin. Agradeço a referência à Profa. Dra. Mariana Fix.

da habitação popular. Nesse ambiente, a celebrada eficiência do setor privado deixou de ser fato para ser dogma, pois já não é possível comprová-la. Abre-se assim uma brecha para que a política habitacional se converta em um espaço privilegiado de acumulação, onde a reprodução do capital particular se dá em condições vantajosas em relação às encontradas no livre-mercado. Em particular, como observado, para o capital rentista.

À luz da literatura que trata do financiamento público da economia, sustentamos que a circulação invisibilizada de recursos no PMCMV não é singular, mas expressão da circulação invisibilizada do próprio do fundo público no atual estágio do capitalismo. Recorrente e longe de ser fortuita, ao tempo que desvaloriza o esforço feito pelo Estado, supervaloriza os resultados alcançados pelo mercado – reforçando a narrativa de mercados autorregulados e Estado Mínimo que acompanha a ideologia neoliberal.

Reconhecemos a circulação invisibilizada do fundo público no debate proposto por Martin e Marcuse e também em uma série de estudos recentes que, para além da habitação, dedicaram-se a investigar a ação do Estado no contexto neoliberal vigente. Essa produção abrange autores de todos os espectros do campo progressista, dentre os mais conhecidos, Harvey (2005a), discutindo como o Estado tem promovido a redistribuição do excedente à elite, atualizando o conceito de acumulação primitiva; Chang (2004), recorrendo ao passado histórico das grandes potências europeias e dos EUA, para mostrar como o investimento público e as políticas protecionistas foram fundamentais para que essas nações se desenvolvessem e ocupassem posição de liderança na economia internacional, contradizendo as próprias recomendações; Mazzucato (2014; 2019), evidenciando o papel crucial dos recursos fiscais americanos no financiamento do capital de risco das *big techs* no Vale do Silício, em sua argumentação em prol do Estado empreendedor; e Christophers (2018), revelando o “sumiço” de grandes parcelas de terra pública na Inglaterra, privatizadas na surdina desde a década de 1980.

Dentre aqueles que, como nós, buscaram questionar os fundamentos das políticas habitacionais e urbanas alinhadas à estratégia de financiamento indireto no contexto brasileiro, destacamos as obras de: Royer (2009), que em tese sobre a financeirização da política habitacional, provou que a elegia do “mais mercado, menos Estado” que guiou a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)²³⁷ escondia a dependência desse para com os

²³⁷ Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

recursos desvalorizados do FGTS – com o agravante de afastá-los de sua função social original; Da Costa (2021), ao investigar a isenção da cobrança de outorga onerosa como medida de incentivo à produção de habitação popular no município de São Paulo, evidenciou que não é possível responder com segurança, mesmo após intensa investigação, se compensou abrir mão da receita fiscal para incentivar essa produção; Fix (2001) questionou a autossuficiência das operações urbanas, mostrando que a renovação imobiliária da região da Avenida Berrini exigiu a antecipação de recursos públicos para a realização de obras de grande porte, que em muito pouco contribuíram para a promoção dos direitos sociais dos moradores originais da área; e, na mesma temática, Stroher (2019) questionou a precificação dos certificados de potencial adicional de construção, CEPACs, por meio dos quais o Estado deveria se apropriar de parte da valorização imobiliária:

O léxico utilizado nos estudos representa uma barreira adicional à linguagem tecnocrática do planejamento urbano, ampliando os obstáculos para que a população se aproprie dos debates sobre as políticas urbanas. Ainda, as descrições dos métodos de cálculo são pouco autoexplicativas, considerando qualquer leitor não familiarizado com técnicas de valoração de ativos. *Na maioria dos estudos as informações são bastante resumidas, há apenas parte dos parâmetros de cálculo utilizados e não são apresentadas memórias de cálculo.* (2019, p. 153, grifo nosso)

A circulação invisibilizada do fundo público como paradigma analítico

É na convergência desses estudos que acreditamos que a circulação invisibilizada do fundo público pode vir a configurar um paradigma analítico para a pesquisa acadêmica sobre o financiamento público da economia. Mais que apenas um ponto de chegada, também um ponto de partida; uma lente de análise de médio alcance, que dialoga com os princípios de transparência e de eficiência dos gastos públicos, encontrando respaldo no compromisso constitucional dos três poderes em “avaliar os resultados, quanto à eficácia e eficiência, da gestão orçamentária, financeira e patrimonial nos órgãos e entidades da administração federal, bem como da aplicação de recursos públicos por entidades de direito privado”²³⁸ e na instrumentalização do controle social, “compromisso fundado na ética profissional, que pressupõe o exercício cotidiano de fornecer informações que sejam compreensíveis e úteis aos

²³⁸ Nos termos do inciso II do art. 74, da Constituição Federal (1988).

cidadãos no desempenho de sua soberana atividade de controle do uso de recursos e do patrimônio público pelos agentes públicos”²³⁹.

Se retomarmos a dimensão teórica do termo fundo público, “como conceito construído para a investigação dos processos pelos quais o capitalismo perdeu sua [suposta] capacidade auto-regulatória” (OLIVEIRA, 1998, p. 49), podemos afirmar que, como paradigma analítico, a circulação invisibilizada do fundo público busca investigar os processos pelos quais a crença na suposta capacidade auto-regulatória do capitalismo segue vigente. E se recorrermos à sua dimensão material, como conjunto de bens e de direitos de propriedade do Estado, podemos afirmar que ela busca investigar os processos pelos quais a capitalização do fundo público para a reprodução do capital particular é obscurecida.

Dessa forma, a circulação invisibilizada do fundo público é, principalmente, uma lente de análise que amplifica as dinâmicas de acumulação. No linguajar da administração pública, reporta-se ao “E” de eficiência, dos “Três Es” da gestão: eficiência, eficácia e efetividade. Neste trabalho, por exemplo, não abordamos a perspectiva da eficácia, mas afirmamos que o aporte de recursos pelos entes foi fundamental para fazer frente à dinâmica de valorização da terra e para a contratação do PMCMV nos grandes centros urbanos. Dessa forma, é possível dizer que se trata de uma prática eficaz, tendo contribuído para que o governo batesse as metas estabelecidas para o programa. Também não abordamos a perspectiva da efetividade, mas, como discutido no item 4.3 a seguir, o já mencionado Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida (ME, 2020) indicou que a produção PMCMV em terra pública apresentou uma melhor inserção urbana, em comparação à produção PMCMV em terra privada. Dessa forma, ao aumentar o benefício entregue à população, pode-se dizer que ela foi uma prática efetiva. É uma maneira didática de ilustrar como, a depender da problematização, um mesmo objeto empírico pode dar origem a diferentes objetos teóricos.

Há diversos processos que concorrem para a circulação invisibilizada. Por exemplo, o dimensionamento da produção PMCMV em terra pública foi uma contribuição específica deste trabalho. Todavia, não se pode dizer que essa produção era completamente desconhecida do governo federal e da universidade, e muito menos dos entes que aportaram terra pública. Por isso, esse processo de invisibilização se caracterizou não pela invisibilização dos recursos em si,

²³⁹ Definição dada pela norma de contabilidade NBC T 16.1, revogada com a publicação da NBC TSP.

mas pela sua não-contabilização na precificação das habitações. Nesse sentido, pode-se dizer que esses recursos circularam invisibilizados por uma gestão falha de estrutura de subsídios que se mostrou heterogênea, dinâmica e multinível²⁴⁰.

Já os estudos acima referenciados sugerem outros processos de invisibilização do fundo público. Martin e Marcuse, Royer e Fix apontam um obscurecimento do fundo público pela forma como determinados arranjos de financiamento público são comunicados, buscando moldar o senso comum. Nesses casos, pode-se dizer que a invisibilização se deu pela difusão da ideologia neoliberal, no sentido marxista do termo ideologia, que enaltece o mercado, dinâmico e eficiente, que se contrapõe ao Estado, lento e dispensável. Apesar disso, os recursos públicos em si foram visíveis e contabilizados, o que, inclusive, permitiu que esses autores, após uma pesquisa extensiva, provassem com clareza suas teses. Da Costa e Stroher, por sua vez, indicam a invisibilização pela ausência dos dados necessários para que se apure se a OODC e os CEPACs, na qualidade de subsídios e componentes do fundo público, cumpriram a sua função social. Interessante que, nesse caso, as informações que faltam são aquelas do mercado, que deveriam ser públicas na medida que o objetivo primordial desses instrumentos é impulsionar o mercado. Aqui, evidenciam-se algumas contradições insuperáveis dos arranjos público-privados: apesar de parceiro, a viabilidade econômica que ancora a estratégia de financiamento indireto é tratada como segredo empresarial guardado a sete chaves, sendo o sucesso do parceiro privado proporcional ao sigilo – no mais simples raciocínio utilitarista.

Aplicada à própria investigação, essa lente evidenciou que a circulação invisibilizada não esteve limitada à terra pública, mas acometeu de diferentes formas toda a estrutura de subsídios do PMCMV. Foi, sem dúvida, o caso dos recursos aportados voluntariamente pelos entes subnacionais, mas também foi o de parte dos recursos investidos pelo FGTS.

A circulação invisibilizada do fundo público e o desconto equilíbrio no FGTS

Ao reconstituir a estrutura de subsídios do PMCMV, identificamos uma forma de circulação invisibilizada do fundo público, associada à definição de desconto equilíbrio adotada pelo CCFGTS e pelo governo federal (ALAS; ROYER, 2022).

²⁴⁰ Ver item 2.3 ESTRUTURA DE SUBSÍDIOS.

No Capítulo 2 deste trabalho, definimos desconto equilíbrio como o desconto à taxa que incide na operação de empréstimo imobiliário. Entretanto, a normativa do FGTS classifica como desconto equilíbrio apenas os recursos oferecidos pelo fundo para o custeio da remuneração dos agentes financeiros especificamente, para a cobertura da taxa de administração, R\$ 25,00 a.m., e do diferencial da taxa de juros, 2,16% (CCFGTS, 2017). Em nossa opinião, essa é uma classificação problemática, pois não leva em consideração a natureza descontada da taxa de juros-base praticada pelo fundo.

Como discutido no item 2.3 deste trabalho, nas operações de empréstimo vinculadas à área orçamentária de Habitação Popular a taxa nominal de juros praticada pelo FGTS partiu de 5% a.a. – patamar muito inferior ao praticado pelo mercado. Mesmo assim, o CCFGTS e o governo federal não consideram essa uma taxa de juros subsidiada, pois a prática prescinde do aporte de subsídio financeiro adicional, graças ao baixo custo de captação dos recursos do fundo, fixado em TR + 3%. O que esse entendimento obscurece, advertimos, é que esse custo de captação é baixo não por decisão dos cotistas do fundo ou do conselho curador. Ele é um critério determinado em lei federal²⁴¹, justificado no compromisso outorgado ao FGTS, de incentivar a produção e aquisição da habitação popular. Em comparação, é interessante notar que o cálculo do custo de oportunidade do Tesouro Nacional se baseia no custo médio de emissão dos títulos públicos federais, ou seja, quando o subsídio creditício é custeado com recursos do OGU, a referência é a Taxa Selic.²⁴²

O imbróglio motivou a abertura de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, ADI nº 5.090/2014, ainda pendente de julgamento, que motivou que, a partir de 2017, fosse instituída uma política de distribuição de lucros²⁴³, a fim de compensar as perdas do trabalhador. Sem encerrar o debate, entendemos que os rendimentos do fundo estão sob controle do governo federal e, por isso, que a taxa de juros-base praticada pelo FGTS é, sim, subsidiada, com base em renúncia de direitos creditícios (juros) sobre o capital de terceiros. Ou seja, que as operações de empréstimo realizadas pelo FGTS configuram um subsídio creditício.

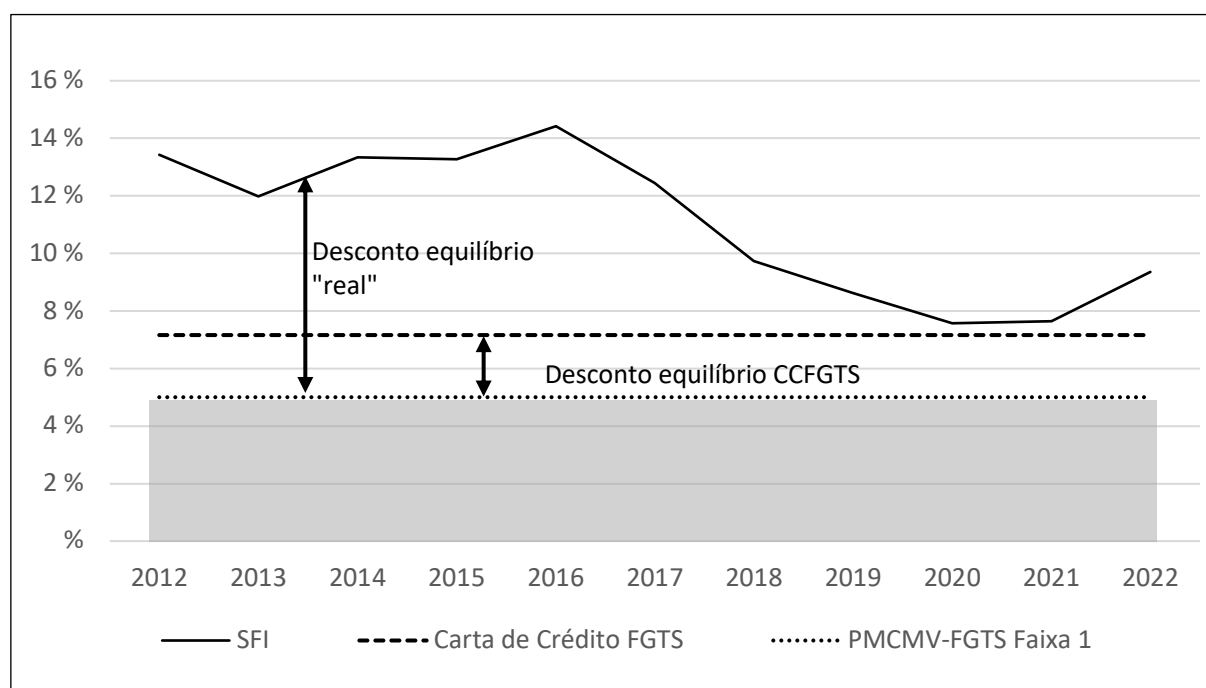
²⁴¹ Nos termos do art. 13 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990: Os depósitos efetuados nas contas vinculadas serão corrigidos monetariamente com base nos parâmetros fixados para atualização dos saldos dos depósitos de poupança e de capitalização de juros de 3% a.a.

²⁴² Nos termos do art. 3º da Portaria do Ministério da Fazenda nº 379, de 13 de novembro de 2006, com nova redação dada pela Portaria MF nº 57, de 27 de fevereiro de 2013.

²⁴³ Lei nº 13.446, de 25 de maio de 2017.

Mas não se trata de uma questão terminológica, pois dessa definição depende a correta quantificação do esforço feito pelo Estado no financiamento à habitação. Se considerarmos a natureza descontada da taxa de juros-base, a referência para o cálculo do desconto equilíbrio no FGTS passa a ser o custo de oportunidade para o fundo²⁴⁴, determinado pela diferença entre a taxa de juros-base e a Taxa Média de empréstimo imobiliário PF com taxas de mercado, (TJ-SFI). Infelizmente, quantificar o montante é uma tarefa complexa, que excederia o escopo deste trabalho, até porque calculá-lo exigiria dados que hoje não são de acesso público. O que não há dúvidas, porém, é que o desconto equilíbrio no PMCMV não totalizou apenas R\$ 49,9 bilhões (Tabela 2.3), como indica a contabilidade oficial. A Figura 4.3 explicita essa diferença:

Gráfico 4.3 – Evolução da taxa média de juros, crédito imobiliário pessoa física, 2012-2022



Fonte: Elaboração própria, a partir de dados do Canal do FGTS e do SIC BACEN.

No gráfico, a linha contínua indica a taxa de empréstimo no SFI²⁴⁵; a linha tracejada, a taxa de empréstimo sem desconto no programa Carta de Crédito do FGTS, para uma família com renda enquadrada na Faixa 1 – constante em 7,16%; e a linha pontilhada, a taxa de empréstimo PMCMV-FGTS para uma família enquadrada na Faixa de renda 1 – constante em 5%, devido ao desconto equilíbrio. Por exemplo, argumentamos que em 2013, quando a TJ-SFI estava em

²⁴⁴ Nos termos do art. 2º da Portaria ME nº 2.877, de 1º de abril de 2022.

²⁴⁵ Nos dados publicizados pelo BACEN, a categoria SFI, engloba todas as operações de financiamento habitacional contratadas fora do programa SFH. SIC BACEN nº 18810.000773/ 2023-11.

12%, o desconto equilíbrio foi de 7% [12% (-) 5%]; já em 2016, quando a TJ-SFI alcançou 15%, o desconto equilíbrio subiu para 10% [15% (-) 5%]. O desconto equilíbrio só se aproximou dos 2,16% contabilizados pelo CCFGTS no final de 2020, quando a Taxa Selic, que serve de parâmetro para a definição TJ-SFI, foi reduzida pelo BACEN como medida de estímulo econômico no contexto da pandemia – uma situação atípica, já tendo a Taxa Selic retornado aos níveis habituais.

Ao problematizar a questão, verificamos que a definição restrita de desconto equilíbrio adotada pelo governo federal e pelo CCFGTS reforça a narrativa de mercados autorregulados e Estado Mínimo que acompanha a ideologia neoliberal. Atribuímos a ela a visão equivocada a respeito da maior eficiência dos arranjos de provisão de habitação, baseados no empréstimo subsidiado, evidente na denotação “de mercado” dada à modalidade PMCMV-FGTS: uma espécie de “selo de qualidade”, que a colocou em um patamar diferente em relação às demais. Inclusive, como a modalidade PMCMV-FGTS foi a única que fez uso do desconto equilíbrio, e a definição restrita de desconto equilíbrio inevitavelmente leva a comparações equivocadas, que depreciaram injustamente as demais modalidades.

Compreender a natureza descontada da taxa de juros-base praticada pelo fundo ajuda a repensar a política habitacional de empréstimo subsidiado empreendida pelo FGTS. O que lhe permite custear os descontos complemento e equilíbrio (aqui, apenas os custos do agente bancário) é a parte dos recursos do fundo que não são orientados às operações de empréstimo habitacional, mas, investidos no mercado, têm o lucro revertido para a política de descontos. Dessa forma, nada impediria, abstratamente falando, que mais recursos do fundo fossem investidos no mercado e que os lucros fossem orientados para a prática de descontos complemento em modalidades de maior alcance social. Inclusive, a porta para isso foi aberta em 2015 e 2016, quando o CCFGTS utilizou parte do rendimento para custear R\$ 7,75 bilhões em desconto complemento na modalidade PMCMV-Empresas²⁴⁶.

Por fim, ao não considerar a natureza descontada da taxa de juros-base praticada pelo fundo, o acesso aos dados das operações de empréstimo realizadas pelo fundo ficou limitado àquelas que, segundo a definição do CCFGTS, receberam descontos, ou seja, as operações PMCMV-

²⁴⁶ Ver nota de rodapé 135.

FGTS voltadas ao atendimento das famílias com renda enquadrada na Faixas de 1 e 2²⁴⁷. Além das operações PMCMV-FGTS voltadas ao atendimento das famílias com renda enquadrada na Faixa 3, ficaram de fora as contratações nos programas Apoio à Produção do FGTS²⁴⁸, FIMAC e Pró-Cotista. Ao negar o acesso aos dados, a CAIXA prestou o seguinte esclarecimento²⁴⁹:

1.1. As informações do Programa Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde Amarela – FAIXA 1 tem como *funding* recursos públicos e, portanto, estão disponíveis ao cidadão. (...)

1.4. Quando se tratar de imóveis do PMCMV/PCVA Faixa 1,5; 2 ou 3, a CAIXA encontra o amparo no Decreto nº 7.724/2012, art. 5º, § 1º, para não disponibilizar as informações granulares, mesmo se tratando de *funding* do FGTS, pois neste caso o *funding* pode ser explorado comercialmente por qualquer IF. (...)

1.6. Posto isso, ratificamos a negativa de disponibilização dos dados solicitado pelo cidadão amparado no art. 5º, §1º, e no art. 6º, inciso I, do Decreto 7.724/12, *sendo certo que com isso a CAIXA se preserva o direito de não fornecer informações internas e que possuem caráter estratégico, considerando a sua atuação em regime de concorrência com outras instituições.* (grifo nosso)

Os referidos arts. 5º e 6º do Decreto nº 7.724, de 16 de maio de 2012, que regulamentam a Lei de Acesso à Informação, fazem menção ao sigilo que resguarda as operações e serviços no mercado de capitais. Os mesmos artigos foram invocados pela CAIXA e pelo BACEN quando solicitados os dados acerca do SBPE²⁵⁰. Lembrando que o custo de captação reduzido dos recursos do SBPE também tem origem na renúncia de direito fiscal do governo federal, nesse caso, fruto da isenção do pagamento de imposto de renda nos investimentos feitos na poupança – configurando, em nosso entender, um subsídio tributário.

É patente que tal sigilo apresenta um custo alto para a sociedade, tendo em vista que o SFH historicamente responde por mais de 85% das operações de empréstimo no país (Gráfico 2.3). Com isso, a política habitacional federal de subsídio ao crédito perde em transparência, reduzindo as possibilidades de controle social, mas também se inibe a realização de estudos que, eventualmente, poderiam servir para aprimorar a política – hoje dependes de bases de dados privadas, de acesso pago, e de abrangência circunscritas aos interesses do mercado, como as fornecidas pelas empresas EMBRAESP e FIPEZAP.

²⁴⁷ Apesar da CAIXA negar o acesso às informações das contratações PMCMV-FGTS Faixas 1,5, 2 e 3, o MDR disponibilizou parcialmente as informações nas Faixas 1,5 e 2.

²⁴⁸ Especificamente, as operações do programa Apoio à Produção do FGTS-Pessoa Jurídica.

²⁴⁹ SIC CAIXA nº 18840.001575/2022-37.

²⁵⁰ SIC CAIXA nº 18840.000139/2023-21.

4.3 TERRA PÚBLICA E POLÍTICA HABITACIONAL

Ao longo deste trabalho, evitamos adotar uma postura normativa em relação à produção PMCMV em terra pública. Tomado esse cuidado, ficaram claras para nós as potencialidades desse arranjo de produção para o aprimoramento da política habitacional federal. Acima de tudo, ele inibe a acumulação rentista que atravessa a provisão capitalista da habitação popular. Também reorganiza as funções entre os entes, aproximando a política habitacional federal da política urbana local e aumentando o controle do governo federal sobre os recursos por ele investidos. E, não menos importante, é escalável e compatível com o ambiente institucional existente – como provam as mais de 373 mil habitações produzidas em terra pública no PMCMV.

Entretanto, a investigação mostrou que nenhuma das modalidades PMCMV apresentou um arranjo ideal, já que todas sofreram, em maior ou menor grau, com os efeitos negativos da circulação invisibilizada da terra pública. Diante disso, é primordial pensar um novo arranjo a partir do combate à invisibilização, recomendação que não se limita à terra pública, mas se estende a todos os bens e direitos do Estado, que venham a subsidiar essa produção. Isso significa que o aporte de terra pública não deve ocorrer de forma incidental, como ocorreu no PMCMV, mas se dar dentro de um arcabouço normativo que contemple e articule os diversos subsídios municipais, estaduais e federais, evitando a sua sobreposição. Também parece fundamental que, mesmo que doada ao beneficiário, a terra pública e os demais recursos não-monetários aportados sejam precificados; e que seus preços sejam considerados no preço final da habitação produzida. Em primeiro lugar, para que a sociedade tenha consciência da real dimensão do fundo público mobilizado pela política habitacional. Em segundo lugar, porque desse preço depende uma avaliação objetiva de custo-benefício de cada arranjo de provisão. E, em terceiro lugar, porque dessa precificação depende a eficácia das cláusulas contratuais que buscam inibir a comercialização antecipada da habitação pelo beneficiário – quando apenas os subsídios precificados são objeto de restituição.

Feita a ressalva, dedicamos o último item do capítulo final deste trabalho a elementos teóricos e práticos que nos ajudem a pensar esse novo arranjo, ao mesmo tempo em que colocamos em perspectiva os desafios e as contradições do arranjo-padrão em terra privada – reforçando

o compromisso deste trabalho de investigar o papel desempenhado pela mercadoria terra, seja ela pública ou privada, na provisão capitalista da habitação popular

Terra pública ociosa *versus* terra privada desapropriada

Neste trabalho, a questão da origem da terra pública ficou, até então, em segundo plano, abordada apenas nos casos. A justificativa para isso foi o recorte da pesquisa, que enfocou as dinâmicas de acumulação envolvidas na provisão da habitação. Todavia, para discutir a sustentabilidade desse novo arranjo, essa passa a ser uma questão primordial.

Pela sua origem, propusemos categorizar a terra pública destinada à habitação em: terra pública ociosa, que inclui edificações públicas ociosas, que há muito integram o patrimônio público, mas se encontram sem uso – como no caso dos empreendimentos aqui investigados PMCMV-FGTS Parque do Riacho e PMCMV-Oferta Pública Vila Aparecida II; e terra estatizada, fruto de desapropriação onerosa²⁵¹, com o objetivo específico e imediato de produzir habitação popular – como nos casos dos empreendimentos aqui investigados, PMCMV-Empresas Cidade do Povo e PMCMV-Entidades Residencial Cambridge.

Nos últimos anos, os raros esforços para a construção de uma política habitacional em terra pública focalizaram a terra pública ociosa. Em pesquisa sobre o tema, Neuhold (2009, p. 71) atribuiu a orientação à ação dos movimentos paulistanos de moradia que, conforme levantamento da autora, foram responsáveis pela ocupação de 33 imóveis públicos ociosos entre 1997 e 2007. Foram os movimentos de luta pela moradia os principais responsáveis para a consolidação do princípio da função social da propriedade²⁵², ratificado com a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2003. Com a disseminação desse princípio, ganhou força a tese de que os imóveis públicos ociosos faziam do Estado partícipe do processo de retenção especulativa da terra. Associada à emergência habitacional e ao reconhecimento do direito à

²⁵¹ Outras formas de estatização incluem, por exemplo, a “dação em pagamento” para quitação de dívida e o recebimento em doação.

²⁵² A função social da propriedade foi primeiramente referenciada no art. 182, da Constituição Federal (1988), dedicado ao tema Política Urbana, e desenvolvido no art. 39 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.”

moradia, em 2000, os movimentos de moradia de todo o país, juntamente com representantes das universidades e da administração pública, passaram a advogar uma política que destinasse os imóveis públicos ociosos à provisão de habitação popular. E, partilhando desse entendimento, o IPEA elaborou a Nota Técnica nº 24, *As condições de acessibilidade urbana dos terrenos vazios da União nos centros urbanos* (PEREIRA; BRAGA, 2021), analisando “a inserção urbana de terrenos da União que poderiam ser utilizados no novo programa habitacional”.

Mas sob o argumento da “dilapidação do patrimônio público”, a alienação dos imóveis públicos ociosos tem sido motivo de debate. Sapata (2019), em investigação sobre a alienação de terras pelo governo do estado de São Paulo, entre 2016 e 2019, resume o dilema:

Deve-se questionar a pertinência de vender tais bens públicos e submetê-los à lógica de mercado. Em uma situação hipotética, se imóveis públicos bem localizados forem vendidos por preços abaixo do mercado, desocupando famílias e depois, sem imóveis disponíveis para implantar políticas de habitação, desapropriam-se imóveis mal localizados a preços exorbitantes, a pertinência de toda essa operação é questionável. (SAPATA, 2019, p. 141)

Em razão disso, já se verifica a formação de um consenso entre especialistas na área de que imóveis públicos ociosos bem localizados deveriam servir, prioritariamente, à construção de um estoque de habitação estatal, por meio do qual o acesso à habitação se daria via locação social (LUFT; LIMA, 2021). Tal como sugeriu João Sette Whitaker Ferreira, às vésperas de se tornar Secretário de Habitação do município de São Paulo²⁵³:

Como a Prefeitura pagará bastante caro por estes edifícios e os apartamentos reformados, faz sentido que capitalize esse investimento, construindo um parque habitacional próprio, *sobre o qual sempre terá o controle e a gestão*. Os apartamentos deveriam ser destinados à locação, para as mesmas famílias cadastradas, mas que então os ocupariam como inquilinos da Prefeitura, e não como proprietários. (FERREIRA, 2014, grifo nosso)

Sem recair no debate sobre alienar ou locar, por entendermos que o equacionamento das necessidades habitacionais demanda diferentes arranjos de provisão, entendemos que o argumento da dilapidação do patrimônio público não pode ser desconsiderado. E, por esse

²⁵³O Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira foi nomeado Secretário de Habitação do Município de São Paulo na gestão Haddad, ocupando o cargo entre novembro de 2015 e dezembro de 2016.

ângulo, um arranjo de produção pautado na alienação da *terra pública ociosa, ou de imóveis públicos ociosos*, apresenta limitações insuperáveis quanto à escalabilidade e sustentabilidade.

Mas, a partir da terra estatizada, o debate é completamente reposicionado, incorporando ao arranjo uma sistemática de aplicação dos instrumentos de gestão urbana e de desapropriações, que garante a ele escalabilidade e sustentabilidade. O que não descarta a possibilidade de que, eventualmente, essa produção também se dê em terra pública ociosa, quando estiver claro que essa é a destinação mais adequada. Assim como não descarta a possibilidade de que a terra estatizada seja destinada à construção de um estoque de habitação estatal. Sempre lembrando que no arranjo padrão, em terra privada, é o governo federal quem indiretamente custeia a aquisição da terra, pela política de subsídio ao crédito.

Reorganizando as funções entre os entes: integrando a política habitacional à política urbana

Os empreendimentos PMCMV em terra pública apresentaram melhor inserção urbana que aqueles produzidos em terra privada. Essa foi a conclusão apresentada no já referenciado Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida (ME, 2020). Curiosamente, esse foi um dos raros estudos que referenciam a produção PMCMV em terra pública, mas, atendo-se à definição oficial de subsídio financeiro, não classificou a terra pública aportada pelos entes como tal²⁵⁴. Ao analisar os dados do entorno dos empreendimentos contratados nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades, entre 2017 e 2018, o ME identificou correlações positivas entre aqueles produzidos em terra pública e características urbanísticas consideradas desejáveis:

Percebe-se que terrenos doados compõem propostas com proporção levemente maior de presença de coleta de lixo (91% contra 82%) e transporte público (88% contra 82%) e significativamente maior de presença de rede de esgoto (72% contra 49%). Quanto à rede de abastecimento de água, os terrenos doados têm relativa vantagem (84% contra 76%) sobre os não doados. A rede de energia elétrica está presente na grande maioria dos terrenos doados (95%), enquanto nos terrenos não doados a presença de energia é pouco menor (82%). Também é observada vantagem dos terrenos doados quando se trata de pavimentação prévia.

No que tange à presença de creche, a proporção de terrenos com creche mais próxima (até 1.500 metros) é também maior para terrenos doados (69% contra 50%).

²⁵⁴ Nos termos da já referenciada Portaria ME nº 2.877, de 2022, subsídios financeiros são “*desembolsos efetivos realizados por meio de equalizações de juros, preços ou de outros encargos financeiros, bem como assunção de dívidas decorrentes de saldos de obrigações do Tesouro Nacional, cujos valores constam do orçamento da União*”.

A presença de escolas em todas as faixas de ensino (fundamental, infantil e médio) é maior e mais próxima em terrenos doados do que em terrenos não doados. (ME, 2020, p.102).

É verdade que o relatório apresenta limitações metodológicas importantes²⁵⁵ e o comitê foi cauteloso em suas recomendações: “parece ser um elemento importante para se manter no desenho do Programa, e que deveria ser explorado mais a fundo para reduzir custos e elevar a qualidade das entregas.” Múltiplos fatores podem ter concorrido para a melhor inserção urbana dessa produção. Uma hipótese plausível é que os ritos que envolvem a desapropriação e doação de terra pelos entes ampliam as possibilidades de participação da população no processo decisório, o que pode ter ajudado na qualificação dessa produção. Mais uma vez, o Residencial Cambridge serve de exemplo, já que a desapropriação do imóvel que deu origem ao empreendimento ocorreu por pressão dos movimentos de moradia.

Mais importante, entretanto, é ressaltar que o arranjo de provisão em terra pública aproxima a política habitacional da política urbana. Se por um lado o governo federal recomenda que os municípios façam uso de instrumentos urbanísticos para administrar as dinâmicas imobiliárias locais em favor da produção da habitação popular²⁵⁶, por outro lado, já está claro que o arranjo-padrão não oferece incentivos concretos para que eles sejam aplicados. Abordando a questão, Fix e Arantes (2009, p. 10) fizeram o seguinte comentário no lançamento do PMCMV:

O pacote não prepara nem estimula os municípios a aplicarem os instrumentos de reforma urbana previstos no Estatuto da Cidade. Pode-se dizer que isso não é papel do governo federal, mas dos poderes locais e, de acordo com a correlação de forças em cada município, já foram ou podem vir a ser implementados. Mas o problema é que o pacote estimula um tipo de urbanização e de captura dos fundos públicos que, por si só, torna mais difícil a aplicação desses instrumentos.

Os custos políticos envolvidos na aplicação desses instrumentos são sabidamente altos, sobretudo em uma sociedade que tem por traço o patrimonialismo (FERREIRA, 2022). Mas o arranjo-padrão também serve de desestímulo na medida em que o ônus da não aplicação recai

²⁵⁵ A avaliação da política se baseou nos dados dos entornos dos empreendimentos, tornados públicos com a instituição do processo de enquadramento e seleção de propostas nas modalidades PMCMV-Empresas e PMCMV-Entidades. Essa é uma amostra reduzida, que responde por apenas 7% do que foi contratado nas modalidades, não sendo representativa do universo de contratações. Além disso, a avaliação do comitê não apresenta os mecanismos causais, para que sejam descartadas possíveis correlações espúrias.

²⁵⁶ Dentre as iniciativas empreendidas pelo MCID para estimular a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, destacamos a publicação *Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida?* (ROLNIK et al., 2010).

de forma desigual entre os entes federados. Menos sobre os entes subnacionais e mais sobre a União, na forma de uma política habitacional de subsídio ao crédito que assume os custos das dinâmicas rentistas.

À primeira vista, o arranjo em terra pública também prescinde da aplicação desses instrumentos urbanísticos. Mas em longo prazo ele demanda uma sistemática de estatização de terras, sem o qual ele se faz economicamente inviável. Do contrário, cresce o risco de não se receber os recursos da política habitacional federal – lembrando que foi justamente esse risco uma das causas do fenômeno do aporte voluntário de recursos no PMCMV.

Nesse sentido, pode-se dizer que o arranjo em terra pública contribui para o fortalecimento da política urbana. A partir dela, a estatização de terras depende menos de espaço fiscal e mais de uma engenharia fiscal-imobiliária, que promova o subsídio cruzado entre a dinâmica imobiliária local e o financiamento da habitação popular. Uma possibilidade cogitada no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE-SP 2014), onde se determinou que ao menos 30% dos recursos arrecadados pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), dentre os quais, os recursos advindos da cobrança da outorga onerosa de potencial construtivo, deveriam ser “destinados a projetos e produção de Habitação de Interesse Social, inclusive na aquisição de terrenos para este fim”²⁵⁷.

Obviamente, nem todos os municípios apresentam um mercado imobiliário pulsante, do qual depende a aplicação da maioria dos instrumentos urbanísticos – especificamente daqueles baseados na recuperação da valorização imobiliária. Mesmo que a investigação tenha mostrado que foi justamente nas capitais estaduais e nas capitais das regiões metropolitanas que a contratação no PMCMV ficou abaixo do esperado. Ainda assim, o arranjo em terra pública não deve ser visto como um empecilho para o atendimento de municípios de pequeno e médio portes. Em primeiro lugar, porque a contratação PMCMV em terra pública nesses municípios foi bastante expressiva, o que significa que muitos deles encontraram formas de viabilizar a prática. Em segundo lugar, nem todos os instrumentos urbanísticos dependem de um mercado pulsante e o arranjo poderia servir de estímulo para o aumento da arrecadação do IPTU, considerada excessivamente baixa por diversos estudos que se dedicaram ao tema (CARVALHO, 2017; ORAIR; ALBUQUERQUE, 2016; DE CESARE et al., 2014).

²⁵⁷ Art. 339 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Por fim, nada impediria que o próprio governo federal financiasse a estatização, uma vez que, cabe sempre reforçar, é ele quem hoje está custeando a terra, por intermédio do subsídio ao crédito. Sendo assim, seria menos uma questão fiscal e mais uma questão organizacional, de reformulação da política habitacional federal, transferindo aos entes subnacionais parte dos recursos financeiros economizados na política de crédito subsidiado, para que adquiram terras no mercado.

Reorganizando as funções entre os entes: aclarando a precificação da habitação

Como discutido, a definição dos preços máximos de aquisição no PMCMV se tornou uma questão importante para o governo federal. Sem que fosse publicizada a metodologia de cálculo, a precificação apresentou variações que não puderam ser explicadas senão pela variação dos preços da terra, mas que não necessariamente refletiram a realidade dos mercados locais. O arranjo em terra pública, entretanto, parece solucionar o problema. Ao transferir a responsabilidade pela disponibilização da terra para o ente subnacional, ele possibilita que o governo federal baseie o preço da habitação apenas nos custos da edificação. O que, além de dar maior transparência e simplificar o processo de contratação de empreendimentos, impede que o promotor imobiliário busque reduzir a qualidade construtiva da edificação a fim de acomodar os custos da terra, como alerta a literatura especializada (BALL, 1981; JARAMILLO, 1982).

A racionalidade não é de todo nova e foi colocada em prática pela CODHAB-DF na elaboração do Edital de Chamamento nº 15/2011, que deu origem ao empreendimento PMCMV-FGTS Parque do Riacho. Inclusive, a terminologia adotada no edital foi, precisamente, “preço máximo de construção”, compreendendo “os custos de elaboração dos projetos urbanísticos e de infraestrutura e a execução desses serviços, bem como os relativos à regularização fundiária e a construção das unidades, aos documentos cartoriais, às obras de infraestrutura internas ao lote, às áreas comuns, às áreas de garagem ou estacionamento, às obras de interligação de serviços públicos (água potável, água pluvial, esgoto, energia e telefonia).” Ao questionar a CODHAB-DF sobre o método de precificação²⁵⁸, fomos informados que para o empreendimento Parque do Riacho “a metodologia consistiu na elaboração de um anteprojeto, e dele se elaborou um orçamento estimativo baseado no SINAPI”. E, nos

²⁵⁸ Solicitação de acesso a informação nº 003.9200.0092-2022/85.

chamamentos seguintes, ela se baseou no “orçamento estimativo parametrizado, utilizando os conceitos da NBR 12.721, o CUB/DF para sua composição, tabelas referenciais da CAIXA e pesquisas de preço, elaborado pela própria CODHAB.”

Mas talvez a melhor referência na esfera federal de separação entre edificação e a terra seja o Programa Nacional de Reestruturação e Aquisição de Equipamentos para a Rede Escolar Pública de Educação Infantil (Proinfância), conduzido pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE). Vigente desde 2007, o programa atua na construção de creches e pré-escolas, por meio de assistência técnica e financeira do fundo. Em contrapartida, o ente subnacional deve disponibilizar a terra e a infraestrutura incidente, *conforme o que rege o Manual de orientações técnicas* (FNDE, 2007)²⁵⁹, especificamente em seu subitem 2.1.4:

O terreno selecionado deverá estar desembaraçado de qualquer óbice jurídico ou fiscal, devendo, inclusive, ser apresentada a certidão de registro do terreno selecionado, obtida no Cartório de Registro de Imóveis competente, antes de iniciada a análise do projeto de implantação, comprovação de exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel ou atendimento das hipóteses alternativas estabelecidas na IN/STN 01/1997;

(...)

As despesas inerentes à execução do projeto de implantação da unidade escolar, como aquisição, limpeza e terraplenagem do terreno, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água e energia elétrica, ligação da rede de esgotamento sanitário à rede pública, cerca/muro de fechamento, calçada de acesso aos blocos e paisagismo, correrão por conta do Proponente. Serão, ainda, custeados a título de contrapartida qualquer item acrescentado ao projeto que não esteja contemplado na planilha-padrão repassada pelo FNDE quando da disponibilização do projeto.

Para subsidiar o ente na escolha do terreno, a autarquia publicou o *Manual de orientações técnicas – Volume I: seleção de terrenos para edificações escolares e implantação de obras* (FNDE, 2017). No documento, discute-se a inserção urbana do equipamento, tanto no contexto bioclimático, como no entorno imediato; e se apresentam parâmetros físicos para o terreno, como topografia, solo e vegetação; bem como parâmetros para a implantação do edifício. Mas a responsabilidade pela disponibilização da terra não eximiu o governo federal de intervir na escolha, que deve ser aprovada pelo FNDE, mediante visita técnica e relatório substanciado.

Excluindo a aquisição da terra e da infraestrutura incidente, o FNDE utilizou o SINAPI para determinar os valores máximos por equipamento educacional. O SINAPI serve de base para a realização do orçamento de referência, “busca refletir o valor que se espera pagar pela

²⁵⁹ Anexo 2 da Resolução FNDE nº 6, de 24 de abril de 2007.

contratação de determinado empreendimento” (CAIXA, 2020, p. 21). Ele apresenta custos unitários dos principais insumos empregados na construção civil, excluindo “as despesas com projetos em geral, licenças, seguros, instalações provisórias, depreciações dos equipamentos, compra de terreno, administração, financiamento e aquisição de equipamentos” (IBGE, 2023)²⁶⁰. Curiosamente, ele foi instituído pelo governo federal em 1969, em parceria do BNH com o IBGE, para subsidiar a política habitacional. A partir de 1994, por orientação do CCFGTS, ele foi ampliado e “passou a ser utilizado como balizador não apenas para empreendimentos habitacionais, mas também para outros empreendimentos financiados com recursos do Fundo.” (CAIXA, 2020, p. 13). E desde 2013²⁶¹, o governo federal estabeleceu que a elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, seria balizada pela média dos preços do SINAPI.

Não obstante, como mostrou a Figura 4.2, o fato de o governo federal não desagregar o preço da terra nas operações de empréstimo imobiliário intermediadas pelo SFH fez com que os índices de custos de construção, CUB e SINAPI, acabassem perdendo parte da função explicativa na condução da política habitacional.

Exercendo o poder de monopólio

Há diversos fatores que concorrem para que o arranjo de provisão em terra pública possa vir a ser mais econômico que o arranjo-padrão, de subsídio ao crédito em terra privada. Entre aqueles já pontuados, argumentamos que ele é mais econômico que o segundo na exata medida das rendas eventualmente desbloqueadas, que não são apropriadas pelo agente privado, visto que a terra pública opera como capital estatal desvalorizado. Também sustentamos que, ao restringir a operação de empréstimo imobiliário à aquisição da habitação, o arranjo em terra pública contribui para a quebra do nexo perverso entre o subsídio ao crédito e a valorização da terra. O que, como prova a literatura, não só contribui para economia dos recursos públicos, como beneficia as famílias que não são diretamente atendidas pela política habitacional federal, mas que, indiretamente, pagam pela valorização imobiliária estimulada por ela. E, por fim, argumentamos que a vinculação da política habitacional à política urbana

²⁶⁰ <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=conceitos-e-metodos>.

²⁶¹ Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013.

local pode trazer economias, uma vez que os governos locais têm à disposição instrumentos urbanísticos que lhes permitem adquirir a terra a preços mais baixos que os próprios promotores privados ou que o próprio governo federal.

Mas há ainda um quarto argumento, ainda não explorado, com o qual mais uma vez colocamos em evidência as contradições do projeto neoliberal para a habitação: no arranjo de provisão capitalista da habitação popular em terra privada, o Estado renuncia ao seu poder de monopólio – conceito desenvolvido pela economista Joan Robinson na obra *The economics of imperfect competition* ([1933]1969). Monopólio refere-se aos mercados onde existem poucos compradores, para muitos vendedores. E poder de monopólio, em oposição ao poder de monopólio, refere-se à influência que esses compradores podem exercer sobre os preços praticados pelo mercado (PINDYCK, 2013). Já o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) define poder de monopólio como “o poder de mercado na compra de insumos usado pelo comprador para se apropriar de parte do excedente do fornecedor” (2016, p. 41).

O poder de monopólio se manifesta de forma particular a depender da mercadoria. No caso de mercadorias comuns, que têm seu preço baseado no custo de produção, o poder de monopólio tem pouca influência, com risco de, ao pressionar o preço para baixo, simplesmente inviabilizar a produção dessa mercadoria. Ele é especialmente eficaz em duas situações: para mercadorias que não são produzidas e para mercadorias que apresentam preço de monopólio. O exemplo clássico na literatura é o da companhia de mineração, que exerce seu poder de monopólio para rebaixar os salários dos mineiros em uma determinada região. Entretanto, ele vem sendo cada vez mais debatido no contexto das políticas públicas, quando fica claro que o Estado é o grande comprador da economia capitalista, apesar de nem sempre tirar proveito dessa posição.

Um exemplo recorrente do exercício desse poder pelo Estado é dado pelas aquisições planejadas de remédios, vacinas e insumos pelo sistema de saúde SUS (SILVA, 1999; DINIZ; MEDEIROS; SCHWARTS, 2012; CHAVES et al., 2018). Por um lado, as empresas farmacêuticas que produzem e comercializam medicamentos possuem poder de monopólio, em razão das patentes e tecnologias envolvidas em sua fabricação. E exercendo o seu poder de monopólio, tais empresas podem oferecer esses medicamentos a preços muito acima do seu custo de produção. Inclusive, esse é o preço pago pela população em geral. Por meio do SUS, entretanto,

o Estado intermedia o acesso da população aos medicamentos, apresentando-se como o principal comprador, se não o único comprador, para forçar a redução de seu preço. O exemplo mais recente dessa estratégia se deu durante a pandemia de COVID-19, onde governos de todo mundo simplesmente fizeram uso do poder de monopólio para proibir que laboratórios comercializassem vacinas diretamente com o público e, assim, garantir a aquisição de vacinas por um preço muito inferior ao que seria ofertado ao consumidor final.

No caso da política habitacional, a questão se torna mais complexa. O mercado da habitação popular pode ser compreendido como um monopólio, na medida em que o Estado é o seu principal (co)comprador, responsável por qualificar a demanda latente. Todavia, ele renuncia ao seu poder de monopólio quando, em vez de intermediar a compra da habitação popular, opta, via crédito subsidiado, por aumentar a capacidade de compra de cada potencial beneficiário da política. O resultado disso é que cada potencial beneficiário compete um com o outro pela aquisição da mesma habitação, em uma guerra de lances que se dá às custas do fundo público e da eventual poupança da família, em benefício exclusivo de donos da terra e promotores imobiliários. Uma competição que, mais uma vez, ilustra o nexo perverso entre o crédito subsidiado e a valorização da terra.

Isso não significa que o Estado deva assumir a produção da habitação como um todo. Mais uma vez, é preciso entender a habitação como a soma de duas partes: a terra e a edificação. Em tese, o poder de monopólio não se manifesta na aquisição da edificação, que, como mercadoria comum, tem seu preço determinado pelo custo de produção. E, sob essa premissa, a participação do Estado na intermediação da aquisição de materiais de construção poderia trazer mais ônus que benefícios. Mas ele se manifesta na aquisição da terra, uma mercadoria excepcional, que como discutido, não é produzida, logo não tem seu custo determinado pelo custo de produção, mas pela capacidade de compra da demanda. No arranjo em terra pública, por exemplo, é o fato do ente subnacional ser o responsável por disponibilizar a terra pública que acaba por conferir a ele poder de monopólio. Se o proprietário não vender a terra para o governo municipal ou estadual, ele deverá vender a sua terra no mercado, e é sabido que, sobretudo nas cidades de pequeno e médio porte, a terra que foi destinada ao PMCMV, amíde, periférica, não competia com outros usos mais lucrativos. Em escala, esse arranjo praticamente terminaria com a guerra de lances por meio do qual se dá a acumulação rentista.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste trabalho, buscamos problematizar a produção PMCMV em terra pública a partir das estratégias que concorrem para o financiamento público da habitação. Como originalmente concebido, argumentamos que o PMCMV se alinhou à estratégia de financiamento indireto, na qual o Estado adota uma posição de facilitador, subsidiando o acesso da população aos bens e aos serviços sociais ofertados pelo mercado. Hoje pilar do projeto neoliberal para a habitação, a estratégia é o paradigma da política habitacional federal desde a criação do SFH, em 1964. No entanto, foi no PMCMV onde ela alcançou os melhores resultados, tanto em quantidade de habitações produzidas, como no atendimento à população de menor renda – o que, cabe enfatizar, deveu-se menos à eficiência do mercado e mais ao volume inédito de subsídios investidos.

Já a produção PMCMV em terra pública, que segundo os nossos cálculos totalizou aproximadamente 373 mil habitações, trouxe à baila um novo arranjo de provisão, inédito na trajetória da política habitacional brasileira, que se alinhou à estratégia de financiamento direto. Essa estratégia se caracteriza pela ação direta do Estado na provisão dos bens e dos serviços sociais, nesse caso, com os entes subnacionais responsabilizando-se pela prospecção, aquisição e aporte do insumo terra, doada em espécie ao beneficiário da política. Como a terra é um insumo essencial para a produção da habitação, mas também estratégico para a reprodução do capital imobiliário, neste trabalho buscamos compreender e interpretar a influência desse novo arranjo nas dinâmicas de acumulação que atravessam a provisão capitalista da habitação popular.

Em síntese, constatamos que a terra pública aportada no PMCMV desempenhou dupla função: como “hipotetizado”, restringiu a acumulação rentista na provisão da habitação popular; mas, sobrepondo-se ao subsídio ao crédito federal, eventualmente impulsionou os ganhos do promotor privado – presumível nas situações em que, em contextos semelhantes, o aporte de terra pública não levou a uma redução do custo de produção ou à melhoria da habitação. Atribuímos esse desvirtuamento à não-precificação e à não-contabilização da terra pública pelo governo federal. Fora do radar dos instrumentos de controle de transparência e de eficiência que guiam a administração pública, ela circulou de forma quase invisível, no que aqui conceituamos chamar de circulação invisibilizada da terra pública no PMCMV.

Constatamos também que o aporte de terra pública fez parte de um fenômeno maior, o do aporte voluntário de recursos pelos entes subnacionais, que também incluiu desconto complementar, dispensa de outorga onerosa e dotação de infraestrutura incidente, entre outros. A prática do aporte voluntário de recursos pelos entes subnacionais se difundiu em resposta à deterioração da viabilidade econômica do PMCMV. Apesar dos reajustes oferecidos pelo governo federal ficarem acima dos principais indicadores econômicos, os preços máximos de aquisição permaneceram a reboque da valorização fundiária que acompanhou o programa. A dinâmica revela que o PMCMV foi “vítima” de seu próprio sucesso, colocando em perspectiva o fenômeno da capitalização do subsídio ao crédito imobiliário pela terra, discutida em profundidade no item 1.4 desta tese. O reconhecimento desse “nexo perverso” coloca em xeque a sustentabilidade da política habitacional federal. Em longo prazo, indica que o subsídio tende a deixar de cumprir a sua função original, de qualificação da demanda latente, para cada vez mais sustentar a valorização da terra – mesmo quando periférica, como costuma ser aquela destinada à produção da habitação popular. Conforma-se assim um ciclo vicioso de valorização, onde o preço da habitação popular alcança patamares artificialmente altos e, novamente, inacessíveis, que acirra a crise habitacional: por um lado, exige subsídios cada vez mais volumosos, como prova o caráter compulsório adquirido pelos recursos aportados voluntariamente pelos entes subnacionais no PMCMV; por outro, subsídios em maior quantidade, já que a valorização da terra e, conseqüentemente, da mercadoria habitação popular, amplia o percentual da população que precisará de ajuda para satisfazer as suas necessidades de moradia.

Não obstante, o fato da terra pública e os demais recursos aportados voluntariamente pelos entes subnacionais terem circulado de maneira quase invisível acabou por encobrir o fenômeno da capitalização do subsídio ao crédito imobiliário pela terra. E foi partindo desse achado que chegamos à tese aqui defendida: a de que a circulação invisibilizada da terra pública no PMCMV é expressão da circulação invisibilizada do próprio fundo público no atual estágio do capitalismo. Recorrente e longe de ser fortuita, ao tempo que desvaloriza os recursos investidos pelo Estado, reforça a narrativa de eficiência dos mercados e do Estado Mínimo, próprios da ideologia neoliberal. Ao mesmo tempo que dissimula a dinâmica rentista que atravessa a produção capitalista da habitação popular, obscurece as contradições do financiamento indireto à habitação.

Nessa conjuntura, a subordinação da reprodução social à acumulação, *modus operandi* da estratégia de financiamento indireto, transmuta-se na subordinação da acumulação produtiva à acumulação rentista. O compromisso com a acumulação rentista, em oposição à acumulação produtiva, foi normalizado na produção capitalista da habitação a ponto do promotor imobiliário ser definido como o agente que “investe nas bases em que rendas fundiárias são formadas” (SMOLKA, 1987, p. 47). Entretanto, esse compromisso se torna particularmente incômodo quando se compreende que a acumulação rentista na provisão da habitação popular nada tem a ver com o desbloqueio e com a capitalização das rendas futuras, mas se sustenta no desbloqueio, ou na captura, do próprio fundo público. Com isso, como colocou em perspectiva os cálculos apresentados no caso PMCMV-FGTS Parque do Riacho, a função primordial do fundo público vai deixando de ser a de financiar a produção e a aquisição da edificação em si, a ser custeada com recursos do próprio beneficiário, para cada vez mais ser a de financiar a aquisição da terra. Curiosamente, uma diferenciação que os cálculos do governo que buscam aferir os efeitos multiplicadores da política habitacional na economia não parecem levar em consideração.

Não se trata de desacreditar a política de incentivo à provisão capitalista da habitação popular. Até porque, em nossa opinião, não há alternativa à mesa que possa competir em velocidade, escala ou economicidade, dado o contexto institucional e a emergência da questão habitacional no Brasil. Trata-se antes de reconhecer as limitações do subsídio ao crédito imobiliário na ampliação do acesso à “terra para habitação popular” – uma mercadoria especial, que além de não ser produzida, apresenta um preço de monopólio, em grande medida determinado pela capacidade de pagamento dos compradores, neste caso, o Estado. De ter em conta que, podendo exercer a função de alavanca da acumulação rentista, esse instrumento pode acabar acirrando a crise habitacional. Da mesma forma, não se trata de desacreditar a participação do mercado imobiliário na provisão da habitação popular, mas de reconhecer que o obscurecimento da acumulação rentista, que respondem por parte importante dos ganhos de capital que abastecem o circuito imobiliário, opera em favor dos interesses dos agentes privados. E que a assimetria de informações com o Estado garantiu aos agentes privados o protagonismo não apenas na implementação da política habitacional, mas também em sua formulação e condução: “foi exatamente como pleiteamos”, declarou o então presidente da incorporadora MRV, à época do lançamento do PMCMV (AMBROSIO, 2009).

Em síntese, o financiamento indireto à reprodução social traveste de públicos os interesses do mercado, torna a ação direta do Estado virtualmente desnecessária e ratifica as políticas sociais como espaços de acumulação produtiva e rentista – fazendo do seu desenho um exercício complexo de calibragem de subsídios, para o qual se faz urgente o aprimoramento dos instrumentos de controle sobre o fundo público, bem como o desenvolvimento e disseminação de uma compreensão ampliada sobre o funcionamento dos mercados.

Neste momento, é fundamental dar continuidade às iniciativas que contribuíram para a visibilização do fundo público, a mais relevante delas, a promulgação da Lei de Acesso à Informação (2011) – sem a qual este trabalho não seria possível. No que tange ao financiamento à habitação, também merecem destaque os esforços recentes empreendidos pelo MCID e pela CAIXA, para publicização das operações contratadas no âmbito dos programas habitacionais federais, que levaram à criação dos portais SISHAB e Canal do FGTS, respectivamente. Igualmente fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

O próximo passo, entretanto, diz respeito a tensionar postulados, conceitos e definições que hoje limitam o acesso às informações de evidente interesse público. Nesse sentido, surpreende: a) que não se reconheça a natureza descontada dos recursos operados pelo SFH (FGTS e SPBE), colocando sob sigilo 85% das operações de empréstimo imobiliário no país; b) que não haja uma contabilidade conjunta dos esforços empreendidos por cada ente federativo no financiamento à habitação; c) que as informações de compra-e-venda de imóveis sob responsabilidade dos Registros de Imóveis, apesar de públicas sejam de acesso pago e extremamente complexo – como comprovou este trabalho. Mas também surpreende: d) que com o Estado assumindo o compromisso de ampliar o acesso da população ao mercado, as informações referentes às transações imobiliárias em geral não sejam de acesso público. Na verdade, não é um pleito exótico, visto que a assimetria de informações é uma falha de mercado que justifica porque governos de muitos países que se alinharam ao projeto neoliberal para a habitação criaram instituições dedicadas a divulgar informações detalhadas a respeito do funcionamento do mercado imobiliário: Federal Housing Finance Agency²⁶² (EUA), Office for National Statistics (RU), MLIT (Japão); Deutsche Bundesbank (Alemanha), entre outras.

²⁶² Nos EUA, há uma dezena de empresas especializadas em compilar e oferecer os dados públicos e privados sobre o funcionamento do mercado imobiliário, a exemplo de CoreLogig, Black Knight, National Association of Realtors (NAR), National Association of Homebuilders (NAHB), Zillow, entre outras.

A essa altura, já não restam dúvidas de que o financiamento à habitação é estrutural no capitalismo, mas que o arranjo-padrão de provisão, de subsídio ao crédito e em terra privada, apresenta contradições que precisam ser urgentemente equacionadas. Um arranjo que se manifesta como política fundiária de redistribuição da terra, de redução da base social de exploração, mas o faz sujeitando o fundo público à acumulação rentista, quando a extração de renda da população já não é uma possibilidade. Nesse conjuntura, foi com certo desapontamento que concluímos que uma iniciativa de maior protagonismo dos entes subnacionais na implementação do PMCMV, de potencial de compartilhamento do controle econômico da promoção imobiliária e de combate às dinâmicas rentistas que atravessam a provisão da habitação popular, difundiu-se não apenas pelos possíveis benefícios que têm para a ampliação do acesso à população à mercadoria habitação, mas também por interesses de particulares que viram no novo arranjo a possibilidade de, paradoxalmente, maximizar os seus ganhos. De consolo, uma vez mais recorrendo a Oliveira (1998), a certeza de que esta tese nos lembra que demarcar “de maneira cada vez mais clara e pertinente os lugares de utilização e distribuição da riqueza pública” é um compromisso inadiável: “quando todas as formas de utilização do fundo público estiverem demarcadas e submetidas a controles institucionais, que não é o equivalente ao Superior-Estado ou ao Estado Máximo, então o Estado realmente se transformará no Estado Mínimo.” (OLIVEIRA, 1998, p. 47-48).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Livros e artigos

AALBERS, M. B. The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change*, v. 12, n. 2, p. 148-166, 2008.

ABRAINC. *Perfil* 2016. Disponível em: < https://abrainc.org.br/wpcontent/uploads/2017/01/Perfil_ABRAINC_V7.pdf>. Acesso em: 10 mai. 2021.

ACIOLY, C. Incremental land development in Brasília: can the poor escape from suburbanization? *Third World Planning Review*, v. 16, n. 4, p. 243-261, 1994.

ALAS, P. *O fenômeno dos supercondomínios: verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI*. 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

ALAS, P.; ROYER, L. O. Territorialização dos recursos do FGTS no PMCMV. In: Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 6., 2020, Brasília. *Anais...* Brasília: UnB, 2021. p. 2.786-2.803.

_____. A política de crédito habitacional: entre a eficiência de mercado e a invisibilização do fundo público. In: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 19., 2022, Blumenau. *Anais...* Blumenau: FURB, 2022.

ALDIGHERI, C. R. *Metamorfose da terra na produção da cidade e da favela em Fortaleza*. 2017. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

ALONSO, W. A theory of the urban land market. *Papers in Regional Science*, v. 6, n. 1, p. 149-157, 1960.

AMBROSIO, D. Construtoras já projetam crescimento maior este ano. *Valor Online*, 26 mar. 2009. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/economia/construtoras-ja-projetam-crescimento-maior-este-ano-3133977>>. Acesso em: 17 fev. 2021.

AMIN, A. Política regional em uma economia global. In: DINIZ, C.C. (Org.). *Políticas de desenvolvimento regional: desafios e perspectivas à luz das experiências da União Europeia e do Brasil*. Brasília: Editora UnB, 2007.

AMORE, C. Minha Casa, Minha Vida para iniciantes. In: AMORE, C; SHIMBO, L; RUFINO M. (Org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

AMORE, C; SHIMBO, L; RUFINO M. (Org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ANDRADE, E. S. J. *Política habitacional no Brasil (1964 a 2011): do sonho da casa própria à minha casa, minha vida*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2011.

ANDRADE, D. P. O que é neoliberalismo? A renovação do debate nas ciências sociais. *Revista Sociedade e Estado*, v. 34, n. 1, p. 211-239, 2019.

ANDRADE, D. P.; OTA, N. K. Uma alternativa ao neoliberalismo. Entrevista com Pierre Dardot e Christian Laval. *Tempo Social*, São Paulo, v. 27, n. 1, p. 275-315, 2017.

ARANTES, P. Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970. *Novos Estudos CEBRAP*, São Paulo, n. 83, p. 103-127, 2009.

_____. Cidades à vista: da anti-reforma urbana petista à gestão armada dos territórios. In: SANTOS, PERRUSO e OLIVEIRA (Orgs.). *O pânico como política: o Brasil no imaginário do lulismo em crise*. Rio de Janeiro: Mauad X, 2020.

ARAVECCHIA-BOTAS, N. *Estado, arquitetura e desenvolvimento: a ação habitacional do IAPI*. São Paulo: Editora Unifesp, 2016.

ARRETCHE, M. T. S. *Estado e mercado na provisão habitacional: três modelos de política*. 1990. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, UNICAMP, 1990a.

_____. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. *Espaço & Debates*, v. x, n. 31, p. 21-36, 1990b.

ARRUDA, I. Cidade do Povo é a maior obra do Acre ao movimentar R\$ 1,1 bilhão. *Gazeta do Acre*, 19 mar. 2013.

AZEVEDO, S. D. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. *Revista de Administração Pública*, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, p. 107-119, out./dez. 1988.

BACHRACH, P.; BARATZ, M. *Power and poverty: theory and practice*. Oxford: Oxford University Press, 1970.

BALBIM, R. *Serviço de moradia social ou locação social: alternativas à política habitacional*. Brasília: IPEA, 2015. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5787/1/td_2134.pdf>. Acesso em: 7 de abr. 2023.

BALL, M. The development of capitalism in housing provision. *International Journal of Urban and Regional Research* [Online], v. 5, n. 2, p. 145-177, 1981.

_____. The urban rent question. *Environment and Planning A: Economy and Space*. v. 17, n. 4, p. 503-525, 1985.

BARR, N. *The economics of the welfare state*. 2. ed. Stanford: Stanford University Press, 1993.

BASTOS, P. P. Z. A economia política do novo-desenvolvimentismo e do social desenvolvimentismo. *Economia e Sociedade*, v. 21, n. spe, p. 779-810, 2012.

BASTOS, T. S. *Autogestão Habitacional e a desmercantilização da moradia: análise dos avanços e retrocessos na região metropolitana do Rio de Janeiro*. 2013. Dissertação (mestrado) em Arquitetura e urbanismo. Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2013.

BEEN, V.; ELLEN, I. G.; O'REGAN, K. Supply skepticism: housing supply and affordability. *Housing Policy Debate*, v. 29, n. 1, p. 25-40, 2019.

BEHRING, E. R. Acumulação capitalista, fundo público e política social. In: BOSCHETTI, I. et al (Org). *Política social no capitalismo: tendências contemporâneas*. São Paulo: Cortez, 2009.

_____. Crise do capital, fundo público e valor. In: BOSCHETTI, I. et al (Org). *Capitalismo em crise, política social e direitos*. São Paulo: Cortez, 2010.

BELLUZZO, L. G. Furtado e a compreensão do subdesenvolvimento. *Folha de S. Paulo*, São Paulo, 22 nov. 2004. Caderno Brasil.

_____. *O capital e suas metamorfoses*. São Paulo: Unesp, 2013.

_____. *O tempo de Keynes nos tempos do capitalismo*. São Paulo: Contracorrente, 2021.

BERGER, T. et al. The capitalization of interest subsidies: evidence from Sweden. *Journal of Money, Credit and Banking*, v. 32, n. 2, p. 199-217, 2000.

BERRY, F. S.; BERRY, W. D. Innovation and diffusion models in policy research. In: SABATIER, P. A. (Ed.). *Theories of the policy process*. Boulder: Westview Press, 2007.

BEZERRA FILHO, J. E.; FEIJÓ, P. H. A nova contabilidade aplicada ao setor público: o futuro chegou! *Revista TCE-PE*, Recife, v. 19, n. 19, p. 28-61, dez. 2012.

BIELCHOWSKY, R. *Pensamento econômico brasileiro: o ciclo ideológico do desenvolvimentismo*. Rio de Janeiro: IPEA, 1988.

_____. *Cinquenta anos de pensamento na CEPAL*. Rio de Janeiro: Record, 2000.

BITTENCOURT, J. L. *Institucionalização contraditória da política habitacional no Brasil (2003-2014): entre a práxis insurgente e modelos hegemônicos globais*. 2018. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC, Santo André, 2018.

BLOOM, N. D. *Public housing that worked: New York in the twentieth century*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2008.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, p. 37-70, 1982.

BONATES, M. F. *Ideologia da casa própria... sem casa própria: o Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB*. 2007. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.

BONDUKI, N. G. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: FAPESP, 1998.

BOURDIEU, P.; CHAMBOREDON, J.; PASSERON, J. *Ofício de sociólogo: metodologia da pesquisa na sociologia*. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2010.

BRAAKMANN, N., MCDONALD, S., Housing subsidies and property prices: evidence from England. *Regional Science and Urban Economics*, v. 80, 2018.

BRAMLEY, G. The impact of land use planning and tax subsidies on the supply and price of housing in Britain. *Urban Studies*, v. 30, n. 1, p. 5-30, 1993.

BRENNER, N.; THEODORE, N. Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, v. 34, n. 3, p. 349-379, 2002.

BRESSER-PEREIRA, L. C. As três interpretações da dependência. *Perspectivas*, São Paulo, v. 38, p. 17-48, 2010.

_____. Capitalismo financeiro-rentista. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 32, n. 92, p. 17-29, 2018.

CAMPOS, P. A. Algumas notas sobre Topalov. *Cadernos do IPPUR*. Rio de Janeiro, v. 1, n. 3, p. 95-77, 1987.

CARDOSO, A. C.; ARAGÃO, T. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa, Minha Vida: 25 Anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. C. (Org.). *O Programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A.C.; ARAGÃO, T.; ARAÚJO, F. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 14., 2011, Rio de Janeiro. *Anais...* Rio de Janeiro: UFRJ, 2011.

- CARVALHO JR., P.H.B. Property tax performance and potential in Brazil. 2017. Tese (Doutorado em Tax Policy) – Universidade de Pretória, Pretória, 2017.
- CARVALHO, L. B. *Valsa brasileira: do boom ao caos econômico*. São Paulo: Todavia, 2018.
- CASTIGLIONI, R. The politics of retrenchment: the quandaries of social protection under military rule in Chile, 1973-1990. *Latin American Politics and Society*, v. 43, n. 4., p. 37-66, 2001.
- CAULY, F. Especulação e má infraestrutura são desafios do “Minha Casa, Minha Vida”. *DW*. 19 out. 2012. Disponível em: <<https://www.dw.com/pt-br/especula%C3%A7%C3%A3o-e-falta-de-infraestrutura-s%C3%A3o-desafios-do-minha-casa-minha-vida/a-16236640>>. Acesso em: 6 abr. 2023.
- CFC. *Resolução nº 1128, de 21 de novembro de 2008*. Aprova a NBC T 16.1– conceituação, objeto e campo de aplicação. Disponível em: <https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/RES_1128.pdf>. Acesso em: 23 abr. 2023
- _____. *Resolução nº NBCTSP, de 4 de outubro de 2016*. Aprova a NBC TSP estrutura conceitual. Disponível em: <<https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTSPEC.pdf>>. Acesso em: 23 abr. 2023.
- CHANG, H-J. *Chutando a escada: a estratégia do desenvolvimento em perspectiva histórica*. São Paulo: UNESP, 2004.
- CHAUÍ, M. Os sentidos da democracia. In: OLIVEIRA, F.; PAOLI, M. C. (Org.). *Os sentidos da democracia: políticas do dissenso e hegemonia global*. Petrópolis: Vozes, 1999.
- CHAVES, G.; HASENCLEVER, L.; OLIVEIRA, M. A. Redução de preço de medicamento em situação de monopólio no Sistema Único de Saúde: o caso do Tenofovir. *Physis*, v. 28, n. 01, 2018. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/S0103-73312018280103>>. Acesso em: 8 jan. 2023.
- CHESNAIS, F. A globalização e o curso do capitalismo de fim-de-século. *Economia e Sociedade*, v. 5, n. 2, p. 1-30, 1995.
- _____. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, F. (Org.). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- CHRISTOPHERS, B. *Making finance productive*. *Economy and Society*, v. 40, n. 1, p. 112-140, 2011.
- _____. *The new enclosure: the appropriation of public land in neoliberal Britain*. London: Verso, 2018.
- _____. *Rentier capitalism: who owns the economy, and who pays for it?* London: Verso, 2022.
- CIAIAN, P.; BALDONI, E.; KANCS, A; DRABIK, D. The capitalization of agricultural subsidies into land prices. *Annual Review of Resource Economics*, v. 13, n. 1, p. 17-38, 2021.
- COELHO, D. B. Political competition and the diffusion of conditional cash transfers in Brazil. *Brazilian Political Science Review*, v. 6, p. 56-87, 2012.
- COELHO, R. A. M. *Social democracia: a chantagem do capitalismo*. 1997. Tese (Doutorado em Sociologia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.
- CONTI, J. M. *Federalismo fiscal e fundos de participação*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2001.
- COTELO, F. C. *Revitalização do centro histórico de São Paulo e habitação popular: microeconomia e microgeografia*. 2009. Tese (Doutorado em Economia de Empresas) – Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2009.
- CRENSON, M. A. *The unpolitics of air pollution: a study of non-decisionmaking in the cities*. Baltimore: The Johns Hopkins Press, 1971.

CUNHA, T. F. S. "A conta não fecha": o boom do auxílio aluguel em São Paulo: uma análise a partir do caso da favela de Paraisópolis. 2020. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

DA COSTA; I. L. F. *Isenção de outorga onerosa para HIS*: reflexões da aplicação do incentivo no município. 2021. Trabalho final de graduação (Bacharel em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

DANZIGER, S. HAVERMAN, R., PLOTNIK, R. How income transfers affect work, savings and income distribution: a critical review. *Journal of Economic Literature*, v. 19, n. 3, p. 975-1028, set. 1981.

DARDOT, P.; LAVAL, C. Propriedade, apropriação social e instituição do comum. *Tempo Social*, São Paulo, v. 27, n. 1, p. 261-273, 2015.

DE CESARE, C.M. et al. La diversidad del reto: factores críticos del desempeño del impuesto a la propiedad inmobiliaria en Brasil. In: J. BONET, A. MUÑOS and C.P. MANNHEIM (Eds.). *El potencial oculto factores: determinantes y oportunidades del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina*. Washington: BID, p. 29-58, 2014

DE SOTO, H. *The mystery of capital: why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. London: Basic Books, 2000.

DELFIN NETTO, A. Os subprimes. *Jornal Valor econômico*. São Paulo, 28 ago. 2007, p. A3.

DIAS, E. C. *Rédeas do estado e do investimento*: as trajetórias dos bancos nacionais de desenvolvimento. 2017. Tese (Doutorado em Ciência Política) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

DINIZ, D.; MEDEIROS, M.; SCHWARTS, I. Consequências da judicialização das políticas de saúde: custos de medicamentos para as mucopolissacarídeos. *Cad. Saúde Pública*, Rio de Janeiro, n. 28, v. 3, p. 479-489, mar. 2012.

DOWALL, D. E.; MONKKONEN, P. Consequences of the Plano Piloto: the urban development and land markets of Brasília. *Urban Studies*, v. 44, n. 10, p. 1.871-1.887, 2007.

DRAIBE, S. M. As políticas sociais e o neoliberalismo: reflexões suscitadas pelas experiências latino-americanas. *Revista USP*, São Paulo, n.17, p. 86-101, 1993.

DUNLEAVY, P.; O'LEARY, B. *Theories of the State*. New York: The Meredith Press, 1987.

DULCI, O. S. Guerra fiscal, desenvolvimento desigual e relações federativas no Brasil. *Revista de Sociologia e Política*, Curitiba, n. 18, p. 95-107, jun. 2002.

ELOY, C. M. *O papel do Sistema Financeiro da Habitação diante do desafio de universalizar o acesso à moradia digna*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

ENGELS, F. *Sobre a questão da moradia*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ESPING-ANDERSEN, G. *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge: Polity Press, 1990.

FERNANDEZ, R.; AALBERS, M. B. Financialization and housing: between globalization and varieties of capitalism. *Competition and Change*, v. 20, n. 2, p. 71-88, jan. 2016.

FERREIRA, J. S. W. (Coord.) *Produzir casas ou construir cidades?* desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo: FUPAM, 2012.

_____. *Cidades para que(m)?* (blog) 30 jun. 2014. Disponível em: <<https://cidadesparaquem.org>>. Acesso em: 24 de fevereiro de 2023.

_____. A forma urbana patrimonialista: limites da ação estatal na produção do espaço urbano no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 24, n.p., 2022.

FIPEZAP. *Índice Fipezap: venda residencial*. Informe de dezembro de 2020. 2020.

FIX, M. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FIX, M.; ARANTES, P. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação: Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. *Correio da Cidadania*, 30 jul. 2009. Disponível em: <<https://www.correiodacidade.com.br/especiais/66-pacote-habitacional/3580-31-07-2009-minha-casa-minha-vida-o-pacote-habitacional-de-lula>>. Acesso em: 7 abr. 2023.

FLIERL, B.; MARCUSE, P. Urban policy and architecture for people, not for power. *City*, v. 13, n. 2-3, p. 264-277, 2009.

FRANKEL, T. *The Ponzi Scheme puzzle: a history and analysis of con artists and victims*. New York: Oxford University Press, 2012.

FREITAS, R. *Política social, dialética do valor e luta de classes: um estudo a partir da crítica da economia política*. 2020. Tese (Doutorado em Política Social) – Universidade de Brasília, Brasília, 2020.

FREITAS, C. S.; PEQUENO, L. R. B. Produção habitacional na região metropolitana de Fortaleza na década de 2000: avanços e retrocessos. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 17, n. 1, p. 45-59, abr. 2015.

FRIEDMAN, M.; FRIEDMAN, R. *Free to choose*. London: Secker and Warburg, 1980.

FGV-PROJETOS. *O crédito imobiliário no Brasil: caracterização e desafios*. São Paulo: Fundação Getúlio Vargas 2007.

FJP. Diretoria de estatística e informações. *Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016-2019* (relatório) Belo Horizonte: FJP, 2021.

FURTADO, C. *Desenvolvimento e subdesenvolvimento*. Rio de Janeiro: Contraponto. 2009.

GALSTER, G.; LEE, K. *Housing affordability: a framing, synthesis of research and policy, and future directions*. *International Journal of Urban Sciences*, v. 25, n. 2, p. 1-52, 2020.

GARLAND, D. The welfare state: a fundamental dimension of modern government. *European Journal of Sociology*, v. 55, n. 3, p. 327-364, 2014.

GEORGE, H. *Progress and poverty: an inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth*. New York: Barnes & Noble, 2011. E-book.

GIACOMINI, J. *Orçamento público*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GILBERT, N. *Transformation of the welfare state: the silent surrender of public responsibility*. New York: Oxford University Press, 2002.

GILBERT, N.; GILBERT, B. *The enabling state: modern welfare capitalism in America*. New York: Oxford University Press, 1989.

GLAESER, E. L. and GYOURKO, J. E. *Housing dynamics*. NBER Working Paper n. w12787, dec. 2006. Disponível em: <<https://ssrn.com/abstract=953210>>. Acesso em: 7 abr. 2023.

GRESPLAN, J. *Marx: uma introdução*. São Paulo: Boitempo, 2021.

GYOURKO, J.; MOLLOY, R. Regulation and housing supply. In DURANTON G.; HENDERSON, V.; STRANGE, W. (Eds.). *Handbook of regional and urban economics*. v. 5. Amsterdam: Elsevier, p. 1289-1337, 2015.

G1. Construtoras brasileiras têm 7 dos 10 maiores lucros das Américas em 2010. *G1*, 6 abr. 2010. Caderno Economia.

HARADA, K. *Direito financeiro-tributário*. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço e Debates*, São Paulo, v. 6, p. 7-14, 1982.

_____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 39, p. 48-64, 1996.

_____. *O neoliberalismo: história e implicações*. São Paulo: Loyola, 2005.

_____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005a.

_____. Neoliberalism as creative destruction. In: *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, n. 610, p. 21-44, 2007.

_____. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. *A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI*. São Paulo: Boitempo, 2018.

HAYEK, F. A. *Law, legislation and liberty*. London: Routledge, 2013.

HENDERSHOTT, P. H.; TURNER, B. Estimating constant-quality capitalization rates and capitalization effects of below market financing. *Journal of Property Research*, v. 16, n. 2, p. 109-122, 1999.

HEIMANN, E. *Soziale theorie der kapitalismus*. Frankfurt: Suhrkamp, 1929.

_____. The interplay of capitalism and socialism in the american economy. *Social Research*, v. 24, n. 1, p. 87-111, 1957.

HILBER, C. A. L.; VERMEULEN, W. *The impacts of restricting housing supply on house prices and affordability: final report*. London, UK: Department for Communities and Local Government, 2010.

HILBER, C. A. L.; TURNER, T. The mortgage interest deduction and its impact on homeownership decisions. *Review of Economics and Statistics*, v. 96, n. 4, p. 618-637, 2014.

HILBER, C. A. L.; SCHÖNI, O. Housing policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: lessons learned. *Cityscape*, v. 18, n. 3, pp. 291-332, 2016.

HOEK-SMIT, M. *Subsidizing housing finance for the poor* (paper). Development Initiatives Group, 2008. Disponível em: <<https://www.gtac.gov.za/wp-content/uploads/2022/02/Subsidizing-Housing-Finance-for-The-Poor.pdf>>. Acesso em: 7 abr. 2023.

HULCHANSKI, D. The concept of housing affordability: six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, v. 10, n. 4, p. 471-491, 1995.

JARAMILLO, E. S. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, E. (Org.). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México*. Cidade do México: Latina UNAM, 1982.

_____. Crise de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. In: CUERVO, L. M. JARAMILLO, S. GONZALEZ, J. I. ROJAS, F. *Economía política de los servicios públicos: una visión alternativa*. Bogotá: CIDEP, 1988.

_____. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Uniandes, 2010.

JARDIM, M. C.; SILVA, M. R. *Programa de aceleração do crescimento (PAC): neodesenvolvimentismo?* São Paulo: Editora UNESP, 2015.

KEYNES, J. M. *A tract on monetary reform*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012.

KHADDURI, J.; STRUYK, R. J. Housing vouchers for the poor. *Journal of Policy Analysis and Management*, v. 1, n. 2, pp. 196-208, 1982.

KLINTOWITZ, D. *Entre a reforma urbana e a reforma imobiliária: a coordenação de interesses na política habitacional brasileira nos anos 2000*. Tese (Doutorado em Administração Pública e Governo) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, São Paulo, 2015.

KNOLL, K.; SCHULARICK, M.; STEGER, T. No price like home: global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, v. 107, n. 2, p.331-353, 2017.

KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

KROLAGE, C. The effect of real estate purchase subsidies on property prices. *Int Tax Public Finance*, v. 30, p. 215-246, 2023.

KUNOVAC, D.; ZILIC, I. The effect of housing loan subsidies on affordability: evidence from Croatia. *Journal of Housing Economics*, v. 55, n.p., 2022.

LATRUFFE, L.; LE MOUËL, C. Capitalization of government support in agricultural land prices: what do we know? *Journal of Economic Surveys*, v. 23, n. 4, p. 659-691, 2009.

LEONELLI, G. C. V.; CAMPOS, E. F. R. Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. *Urbe*, v. 10, n. 1, p. 36-48, nov. 2018.

LINDBECK, A. *Work disincentives in the welfare state*. Stockholm: Institute for International Economic Studies, 1981.

LINKLATER, A. *Owning the earth: the transforming history of land ownership*. London: Bloomsbury, 2015.

LOCATELLI, P. B. *As disputas, o desenho e a aplicação dos recursos do FGTS entre 1998 e 2017*. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC, São Bernardo do Campo, 2019.

LOPES, M. I. V. *Pesquisa em comunicação*. 8. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

LUFT, R. M.; LIMA, M. F. V. Locação social como alternativa de moradia: características e experiências para uma política pública habitacional. *Revista da Faculdade de Direito da FMP*, Porto Alegre, v. 16, n. 2, p. 85-99, 2021.

LUXEMBURGO, R. *Reforma ou revolução?* São Paulo: Expressão Popular, 2019.

MACK, E.; GAUS, G. F. Classical liberalism and libertarianism: the liberty tradition. In: GAUS, G. F.; KUKATHAS, C (Eds.). *The handbook of political theory*. London: Sage, 2004.

MADDEN, D.; MARCUSE, P. *In defense of housing: the politics of crisis*. London: Verso, 2016.

MALKIEL, B. *A random walk down wall street*. New York: W. W. Norton & Company, Inc., 1973

MARTINS, M. L. R.; OTERO, E. V. Atividade imobiliária e reestruturação urbana no interior paulista: um formato de parceria público-privada? *Revista de Ciências Sociais*, Bernal, v. 9, n. 32, p. 35-56, 2017.

MARGUTI, B; ARAGÃO, T. Habitação e assentamentos precários no Brasil: trajetória e desafios para o alcance da justiça espacial. In: COSTA, M. A. (Org.). *O Estatuto da Cidade e a Habitat III: um balanço de quinze anos da política urbana no Brasil e a nova agenda urbana*. Brasília: IPEA, 2016.

MARICATO, E. *Política habitacional no regime militar*. Petrópolis: Vozes, 1987.

_____. Nossas cidades estão ficando inviáveis. *Desafios do desenvolvimento* (IPEA), a. 8, ed. 66, jul. 2011.

Disponível em:

<https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2508:catid=28&Itemid=23>. Acesso em: 22 abr. 2023.

_____. Para entender a crise urbana. *Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas*, v.8, n. 1, p. 11-22, 2015.

MARION, J. C. *Contabilidade básica*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MARTIN, R. (Ed.). *Public housing: a new conversation (workshop)*. New York: Columbia University's Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, jun. 2009.

MARX, K. *Crítica ao Programa de Gotha*. São Paulo: Boitempo, 2012.

_____. *O capital: crítica da economia política*. Livro 3. São Paulo: Boitempo, 2017.

MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (Org.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, p. 245-260, 1999.

MAZZUCATO, M. *O Estado empreendedor: desmascarando o mito do setor público vs o setor privado*. São Paulo: Penguin, 2014.

_____. *The value of everything: making and taking in the global economy*. London: Penguin, 2019.

MEDEIROS, C. A. 70 anos do manifesto da CEPAL: ontem e hoje. *Revista de Economia Contemporânea*, v. 24, n. 1, p. 1-14, 2020.

MEIRELLES, H. L. *Finanças municipais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

MENDES, F. S. *O ovo do ornitorrinco: a trajetória de Francisco de Oliveira*. Tese (Doutorado em Sociologia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade de Campinas, Campinas, 2015.

MISHRA, R. Marx and Welfare. *The Sociological Review*, v. 23, n. 2, p. 287-313, 1975.

_____. *The welfare state in capitalist society*. Londres: Harvester/Wheatsheaf, 1990.

_____. *Globalization and the welfare state*. Massachussets: Edward Elgar, 1999.

MOLLOY, R. The effect of housing supply regulation on housing affordability: a review. *Regional Science and Urban Economics*. doi:10.1016/j.regsciurbeco.2018.03.007, 2018.

MUELLER, G. P. *Apartamentos funcionais em Brasília: os blocos residenciais militares*. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2019.

NEUHOLD, R. R. *Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central de São Paulo*. 2009. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

- OCDE. *Housing prices* (indicator), 2023a. Doi: 10.1787/63008438-en. Acesso em: 13 abr. 2023.
- _____. *Long-term interest rates* (indicator), 2023b. Doi: 10.1787/662d712c-en. Acesso em: 13 abr. 2023.
- _____. *Social spending* (indicator), 2023b. Doi: 10.1787/7497563b-en. Acesso em: 13 abr. 2023.
- OFFE, C. *Contradictions of the welfare state*. Londres: Hutchinson, 1984.
- OLIVEIRA, F. O surgimento do antivalor: capital, força de trabalho e fundo público. *Novos Estudos CEBRAP*, São Paulo, n. 22, p. 8-28, out. 1988.
- _____. Medusa ou as classes médias e a consolidação democrática. In: REIS, F. W.; O'DONNELL, G. (Orgs.). *A democracia no Brasil: dilemas e perspectivas*. São Paulo: Vértice, 1988a.
- _____. *Os direitos do antivalor: a economia política da hegemonia imperfeita*. Petrópolis: Vozes, 1998.
- _____. *Crítica à razão dualista / O ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.
- _____. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. *Novos Estudos CEBRAP*, São Paulo, n. 74, p. 67-85, 2006.
- OLIVEIRA, M. R. *Mercado de trabalho na construção civil: o subsetor da construção de edifícios durante a retomada do financiamento habitacional nos anos 2000*. 2016. Dissertação (Mestrado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2016.
- ORAIR, R.O.; ALBUQUERQUE, P.H.M. Capacidade de arrecadação do IPTU: um exercício de estimação por fronteira estocástica com dados em painel dos municípios brasileiros no período 2002-2014. In: Encontro Nacional de Economia, 44., 2016, Foz do Iguaçu. *Anais ... Foz do Iguaçu: ANPEC*, p. 13-16, 2016.
- PALLUDETTO, A. W. A.; ROSSI, P. L. *O capital fictício: revisitando uma categoria controversa*. Texto para discussão. Campinas: UNICAMP – Instituto de Economia, 2018.
- PAOLINELLI, M. S. *Desmercantilização da habitação: entre a luta e a política pública*. 2018. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018.
- PAULANI, L. M. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. *Estudos Avançados*, v. 23, n. 66, p. 25-39, 2009.
- _____. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Revista de Economia Política*, v. 36, n. 3, p. 514-535, 2016.
- PAZZAGLINI FILHO, M. *Lei de improbidade administrativa comentada: aspectos constitucionais, administrativos, civis, criminais, processuais e de responsabilidade fiscal*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2005.
- PECK, J.; THEODORE, N.; BRENNER, N. Actually existing neoliberalism. In: CAHILL, D.; COOPER M.; KONINGS, M.; D. PRIMROSE, D. *The sage handbook of neoliberalism*. London: SAGE, p. 3-15, 2018.
- PEREIRA, P. C. X. *Espaço, técnica e construção*. São Paulo: Nobel, 1988.
- PEREIRA, R. H. M; BRAGA, C. K. V. As condições de acessibilidade urbana dos terrenos vazios da União nos centros urbanos. *Nota Técnica nº 24*. Brasília: IPEA – DIRUR, 2021.
- PERELMAN, M. *The invention of capitalism: classical political economy and the secret history of primitive accumulation*. Durham: Duke University Press, 2000.
- PIKETTY, T. *Uma breve história da igualdade*. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2022.

- PINDYCK, R. S. *Microeconomia*. 8. ed. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2013.
- PINSON, G.; JOURNEL, C. M. (Org.). *Debating the neoliberal city*. New York: Routledge, 2018.
- PÍREZ, P. *Servicios urbanos y equidad en América Latina: un panorama con base en algunos casos*. Santiago de Chile: CEPAL, 2000.
- _____. *Las sombras de la luz. Distribución eléctrica, configuración urbana y pobreza en la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires, Argentina: Eudeba, 2009
- _____. *La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina*. *Revista Andamios*, v. 10, n. 22, p. 45-67, mai-ago, 2013.
- POCHMANN, M. *Proteção social na periferia do capitalismo: considerações sobre o Brasil*. *São Paulo Perspectiva*, São Paulo, v. 18, n. 2, p. 3-16, jun. 2004.
- POLANYI, K. *The great transformation*. Boston: Beacon Press, 2001.
- PORCIONATO, G. L. *Contexto nacional de interação entre mercado e Estado: o caso das parcerias público e privado e o PAC*. In: *Workshop empresa, empresários e sociedade*, 9., 2014, Niterói. *Anais...* Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2014.
- PRADO, S.; CAVALCANTI, E. G. C. *A guerra fiscal no Brasil*. São Paulo: FUNDAP, 2000.
- PRIMUM, H. *The future of social housing: from social housing estates to social housing systems*. *Research Bulletin*, 22, Center for Urban and Community Studies. Toronto: University of Toronto, 2004.
- PRZEWORSKI, A. *Capitalism and social democracy*. Cambridge: Cambridge University Press, 1985.
- PUGH, C. *Housing policy development in developing countries: the World Bank and internationalization, 1972–1993*. *Cities*, v. 11, n. 3, p. 159-180, 1994.
- _____. *The theory and practice of housing sector development for developing countries, 1950-1999*. *Housing Studies*, v. 16, n. 4, p. 399-423, 2001.
- RAKODI, C. 2002, *A livelihood approach: conceptual issues and definitions*. In: RADOKI, C.; LLOYD-JONES, T. (Eds.) *Urban livelihoods: a people-centred approach to reducing poverty*. VA: Earthscan, London, p. 3-22, 2002.
- REIS, H. C. *Contabilidade e gestão governamental: estudos especiais*. Rio de Janeiro: IBAM, 2004.
- RICARDO, D. *Princípios de economia política e tributação*. São Paulo: Nova Cultural, 1996.
- ROBINSON, J. *The economics of imperfect competition*. London: Palgrave Macmillan, 1969.
- ROUSSEAU, J-J. *The social contract and The first and the second discourses*. London: Yale University Press, 2002.
- ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- ROLNIK, R. et al. *O Programa Minha Casa, Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação*. *Caderno Metrôpoles*, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015.
- ROLNIK, R; NAKANO, K. *Direito à moradia ou salvação do setor?* *Folha de S. Paulo*, São Paulo, 14 mar. 2009. Caderno São Paulo, p. A3.
- ROLNIK, R. et al. *Como produzir moradia bem localizada com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade*. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

ROYER, L. O. *Política habitacional no estado de São Paulo: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo*, CDHU. 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

_____. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, M. B. C. *Incorporação da metrópole: centralização do capital imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

_____. Ascensão da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) na financeirização do setor imobiliário-habitacional. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 18., 2019, Natal. *Anais ... Natal: UFRN*, 2019.

_____. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, C; SHIMBO, L; RUFINO M. (Org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RYAN-COLLINS, J. *Why can't you afford a home?* Cambridge: Polity Press, 2019.

RYAN-COLLINS, J.; LLOYD, T.; MACFARLENE, L. *Rethinking the economics of land and housing*. London: Zed Books, 2017.

SACHS, I. *Capitalismo de estado e subdesenvolvimento*. Petrópolis: Vozes, 1969

SANTORO, P. (Org). *Gestão social da valorização da terra*. São Paulo: Instituto Pólis, 2004.

SANTOS, C. H. M. *Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998*. Texto para discussão nº 654. Brasília: IPEA, 1999.

SANTOS JR., O. A produção capitalista do espaço, os conflitos urbanos e o direito à cidade. In: CHRISTOVÃO, A. C.; NOVAES, P.; SANTOS JR., O. (Org.). *Políticas públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais e conselheiros municipais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

SAPATA, J. C. V. F. A dilapidação das terras públicas e a resignificação do interesse público no governo empresarial: o caso do Estado de São Paulo. *RBDU*, Belo Horizonte, a. 5, n. 8, p. 121-144, jan./jun. 2019.

SAY, J-B. *A treatise on political economy*. 3. ed. Philadelphia: John Grigg, 1827.

SCHILL, M. H. Distressed public housing: where do we go from here? *The University of Chicago Law Review*, v. 60, n. 2, p. 497-554, 1993.

SERRA et al. *Urban land markets and urban land development: an examination of three Brazilian cities: Brasília, Curitiba and Recife*. Working Paper 2004-03. Berkeley: Institute of Urban and Regional Development University of California at Berkeley, 2004.

SHIMBO, L. Z. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVA, R. I. *Indústria farmacêutica brasileira: estrutura e a questão dos preços de transferência*. 1999. Tese (Doutorado em Química) – Universidade Federal do Rio de Janeiro/Escola de Química, Rio de Janeiro, 1999.

SIMONSEN, M. H. Poupança e crescimento econômico: o caso brasileiro. *Ensaio Econômico*, Rio de Janeiro, n. 178, 1991.

- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, p. 37-70, 1982.
- SMITH, A. *A riqueza das nações: investigação sobre sua natureza e suas causas*. Volume II. São Paulo: Nova Cultural, 1996.
- SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos do IPPUR*. UFRJ, Rio de Janeiro, v. 1, n. 3, p. 41-77, 1987.
- SOLIMANO, A. *Chile and the neoliberal trap: the post-Pinochet era*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012.
- SOUZA FILHO, R. Fundo público e políticas sociais no capitalismo: considerações teóricas. *Revista Serviço Social e Sociedade*, São Paulo, n. 126, p. 318-339, maio/ago. 2016.
- SOWELL, T. *The housing boom and bust*. New York: Basic Books, 2010.
- STONE, M. E. Housing, mortgage lending, and the contradictions of capitalism. In: TABB, W.; SAWERS, L. (Org.). *Marxism and the metropolis: new perspectives in urban political economy*. New York: Oxford University Press, 1978.
- STROHER, L. E. M. *A constituição social da financeirização urbana no Brasil: o papel das operações urbanas com CEPAC*. 2019. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC, Santo André, 2019.
- STRUYK, R. J. Comment on William Apgar's, "which housing policy is best?". *Housing Policy Debate*, v. 1, n. 1, p. 41-51, 1990.
- TOPALOV, C. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol, 1979.
- _____. *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos*. Madri: Siglo Veintiuno, 1984.
- TSUKUMO, I. T. L. *Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso*. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- TURNER, J. Future directions in housing policies. *Habitat International*, v. 10, n. 3, p. 7-25, 1986.
- UN-HABITAT. *Enabling shelter strategies: design and implementation guide for policymakers*. Nairobi: UN-Habitat. 2005.
- VARZANO, R. A guerra fiscal do ICMS: quem ganha e quem perde. *Texto para discussão nº 500*. Rio de Janeiro: IPEA, 1997.
- VEDROSSI, A. O. A estrutura de *funding* das incorporadoras imobiliárias após as ofertas públicas de ações. *Revista Construção e Mercado*, São Paulo, Coluna do NRE-POLI, dez. 2008.
- VIEIRA, D. J. *Um estudo sobre a guerra fiscal no Brasil*. 2012. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.
- VOLPATO, J. P. O. C. *Habitação na era da austeridade: a parceria público-privada no centro de São Paulo*. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.
- WARD, P. Low-income housing and the State. In: GILBERT, A.; HARDOY, J.; RAMÍREZ, R. (eds.). *Urbanization in Contemporary Latin America*. New York: John Wiley and Sons, p. 79-127, 1982.

WARD, C.; AALBERS, M. B. The shitty rent business: what's the point of land rent theory? *Urban Studies*, v. 53, n. 9. p. 1.760-1.783, 2016.

Webb, K. *Bricks or benefits?* rebalancing housing investment (report). London: Shelter, 2012. Disponível em: <https://england.shelter.org.uk/professional_resources/policy_and_research/policy_library/bricks_or_benefits_rebalancing_housing_investment>. Acesso em: 7 abr. 2023.

WIZIACK, J. Setor de construção civil começa a demitir. *Folha Online*, 6 nov. 2008. Caderno Mercado.

WORLD BANK. *Housing: enabling markets to work* (policy paper). Washington: World Bank, 1993.

YIN, R. K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Porto Alegre: Bookman, 2005.

ZIMMERMANN, C. R.; SILVA, M. DA C. O princípio da desmercantilização nas políticas sociais. *Caderno CRH*, v. 22, n. 56, p. 345-358, maio 2009.

Publicações oficiais dos entes nacionais, autarquias e empresas públicas

CADE. *Guia de Análise de Atos de Concentração Horizontal*. Brasília: CADE, 2016.

CAIXA. *SINAPI: metodologias e conceitos*. 8. ed. Brasília: CAIXA, 2020.

_____. Relatório de Gestão FAR 2015. Superintendência de Fundos de Governo. Brasília: CAIXA, 2016.

CCFGTS. *Relatório de gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço 2016*. Brasília: CCFGTS, 2017.

_____. *Relatório de gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço 2021*. Brasília: CCFGTS, 2022.

CODEPLAN. *Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal*. Brasília: CODEPLAN, 1997.

_____. *Pesquisa distrital por amostra de domicílios 2018: Riacho Fundo II*. Brasília: CODEPLAN, 2019.

COHAB. *Relatório de gestão 2013-2016 (ebook)*. São Paulo: COHAB, 2016.

BRASIL. Banco Central do Brasil. *Circular nº 1.273, de 29 de dezembro de 1987*. Institui o Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/circ/1987/pdf/circ_1273_v1_o.pdf>. Acesso em: 7 abr. 2023.

_____. *Documento 3050: estatísticas agregadas de crédito e arrendamento mercantil*. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/scrdoc3050>>. Acesso em: 7 abr. 2023.

BRASIL. FNDE. *Seleção de terrenos para edificações escolares e implantação de obras / Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação, Diretoria de Gestão, Articulação e Projetos Educacionais*. Brasília: FNDE, 2017.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Plano Nacional de Habitação – PlanHab*. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

_____. *Urbanização de favelas: a experiência do PAC*. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

_____. *Programa Minha Casa, Minha Vida* (cartilha). Brasília: Ministério das Cidades, 2013.

_____. *Relatório de gestão do exercício de 2016*. Brasília: Ministério das Cidades, 2017.

BRASIL. Ministério da Economia. *Relatório de avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida*. Secretaria de Avaliação, Planejamento, Energia e Loteria. Brasília: Ministério da Economia, 2020.

_____. *Manual técnico dos benefícios financeiros e creditícios*. Brasília: Ministério da Economia, 2022a.

_____. *Orçamento de subsídios da União*. 6. ed. Brasília: Ministério da Economia, 2022b.

_____. *Manual de contabilidade aplicada ao setor público*. Secretaria do Tesouro Nacional. Brasília: Ministério da Economia, 2022c.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 387.047/SC. Assunto: Recursos extraordinário. Lei nº 3.338/89 do município de Florianópolis/SC. Solo criado. Não configuração como tributo. Outorga onerosa do direito de criar solo. Distinção entre ônus, dever e obrigação. Função social da propriedade. Artigos 182 e 170, III da constituição do Brasil. Relator: Min. Eros Graus, 2008.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. *Acórdão nº 1.718/2005-TCU*. Processo TC 015.409/2003-9. Assunto: Relatório de Levantamento de Auditoria. Relator: Min. Augusto Sherman, 2005.

_____. *Acórdão nº 2.255/2014*. Processo TC 010.900/2013-6. Assunto: Ofício 993 (SF), de 25/4/2013, do Presidente do Senado Federal, Renan Calheiros, encaminha o Requerimento 315/2013, de autoria do Sen. Aloysio Nunes Ferreira e aprovado pelo Plenário do Senado, que solicita ao TCU auditoria no Programa Minha Casa, Minha Vida. Relator: Min. Weber de Oliveira, 2013.

_____. *Acórdão nº 1.284/2015*. Processo TC 001.007/2013-0. Assunto: Formulada pelo Ministério Público do Estado do Acre acerca de possíveis irregularidades praticadas pela Secretaria de Estado de Habitação do Acre – SEHAB, na seleção para credenciamento de empresas que possivelmente atuarão na construção do projeto Cidade do Povo. Relator: Min. Augusto Sherman Cavalcanti, 2015.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano. *Plano Distrital de Habitação de Interesse Social*. Brasília: Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano, 2012. Disponível em: < <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/PLANDHIS-Reda%C3%A7%C3%A3o-final-12.12.12.pdf>>. Acesso em: 7 abr. 2023.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Contas do Distrito Federal. *Relatório final de auditoria 2014: Auditoria de Regularidade com o objetivo de verificar a regularidade dos atos administrativos da TERRACAP relativos à construção do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV Digital, bem como à execução de despesas com manutenção de serviços administrativos gerais da Companhia de 2009 a 2012. (Fiscalização nº 1.1001.12)*. Processo 7294/2012. 2020. Disponível em: <<https://www.tc.df.gov.br>>. Acesso em: 06 jul. 2020.

Legislação (excluindo-se portarias, instruções normativas e resoluções, porque devida e integralmente referidas nas notas no corpo da tese)

BRASIL. Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946. Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 6 set. 1946.

_____. Lei nº 2.874, de 19 de setembro de 1956. Institui o Distrito Federal. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 19 set. 1956.

_____. Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960. Dispõe sobre a organização administrativa do distrito federal. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 13 abr. 1960.

_____. Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964. Estatui normas gerais de direito financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos estados, dos municípios e do Distrito Federal. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 23 mar. 1964.

_____. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH) [...]. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 set. 1964.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 dez. 1964.

_____. Lei nº 4.717, de 29 de junho de 1965. Regula a ação popular. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 29 jun. 1965.

_____. Lei nº 5.107, 13 de setembro de 1966. Cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 14 set. 1966.

_____. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o sistema tributário nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis a União, estados e municípios. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 27 out. 1966.

_____. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 fev. 1967.

_____. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 5 out. 1988.

_____. Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 14 mai. 1990.

_____. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Institui normas para licitações e contratos da administração pública e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 22 jun. 1993.

_____. Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 25 jun. 1993.

_____. Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993. Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do sistema financeiro da habitação e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 jul. 1993.

_____. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 nov. 1997.

_____. Medida Provisória nº 1.823, de 29 de abril de 1999. Cria o programa de arrendamento residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 29 abr. 1999.

_____. Lei nº 9.491, de 9 de setembro de 1997. Altera procedimentos relativos ao Programa Nacional de Desestatização, revoga a Lei nº 8.031, de 12 de abril de 1990, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 10 set. 1997.

_____. Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 5 mai. 2000.

_____. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o programa de arrendamento residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 14 fev. 2001.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

_____. Medida Provisória nº 2.212, de 30 de agosto de 2001. Cria o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 ago. 2001.

_____. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

_____. Lei nº 10.998, de 15 de dezembro de 2004. Altera o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 16 dez. 2004.

_____. Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007. Altera a lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que cria o programa de arrendamento residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 16 mai. 2007.

_____. Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007. Dispõe sobre a transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos estados, Distrito Federal e municípios de ações do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, e sobre a forma de operacionalização do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH nos exercícios de 2007 e 2008. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 27 nov. 2007.

_____. 12.024, de 27 de agosto de 2009. Trata sobre patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 ago. 2009.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2009]. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 08 jul. 2009.

_____. Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011. Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 jun. 2011.

_____. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 jun. 2011.

_____. Lei nº 13.446, de 25 de maio de 2017. Altera a lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, para elevar a rentabilidade das contas vinculadas do trabalhador por meio da distribuição de lucros do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e dispor sobre possibilidade de movimentação de conta do fundo vinculada a contrato de trabalho extinto até 31 de dezembro de 2015. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 26 mai. 2017.

_____. Medida Provisória nº 870, de 1º de janeiro de 2019. Estabelece a organização básica dos órgãos da Presidência da República e dos Ministérios. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 1 jan. 2019.

_____. Lei nº 13.844, de 18 de junho de 2019. Conversão da Medida Provisória nº 870, de 2019. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 18 jun. 2019.

DISTRITO FEDERAL. Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006. Dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal. *Diário Oficial do Distrito Federal*, Brasília, DF, 27 jun. 2006.

_____. Lei nº 4.020, de 26 de setembro de 2007. Autoriza a criação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF, cria o Sistema de Habitação do Distrito Federal – SIHAB-DF e dá outras providências. *Diário Oficial do Distrito Federal*, Brasília, DF, 26 out. 2007.

_____. Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011. Dispõe sobre o objeto social da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, instituída pela Lei federal nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, e dá outras providências. *Diário Oficial do Distrito Federal*, Brasília, DF, 14 jul. 2011.

ITUPEVA. Lei nº 1.771, de 17 de fevereiro de 2010. Autoriza o poder executivo a adotar medidas visando a participação do município de Itupeva no "Programa Minha Casa, Minha Vida", instituído pela lei 11.977/2009, e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de Itupeva*, Itupeva, SP, 18 fev. 2010.

SÃO PAULO (Estado). Lei nº 10.365, de 02 de setembro de 1999. Autoriza o estado de São Paulo a implantar programa de locação social na forma que especifica e dá outras providências correlatas. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, SP, 3 set. 1999.

_____. Decreto nº 57.369, de 27 de setembro de 2011. Institui o Programa Casa Paulista Microcrédito/Banco do Povo Paulista e dá providências correlatas. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, SP, São Paulo, 27 set. 2011.

_____. Decreto nº 57.370, de 27 de setembro de 2011. Institui, na Secretaria da Habitação, a Agência Paulista de Habitação Social – AGÊNCIA – e dá providências correlatas. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, SP, 28 set. 2011.

_____. Decreto nº 59.273, de 7 de junho de 2013. Declara de interesse social, para fins de desapropriação, imóveis situados no município de São Paulo, necessários à implantação de casas populares. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, SP, 8 jun. 2013.

_____. Lei nº 15.090, de 22 de julho de 2013. Altera a Lei nº 10.365, de 02 de setembro de 1999, que autoriza o estado de São Paulo a implantar programa de locação social na forma que especifica, e dá outras providências correlatas. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, SP, 23 jul. 2013.

_____. Decreto nº 59.853, de 28 de novembro de 2013. Revoga o Decreto nº 59.273, de 2013, que declarou de interesse social, para fins de desapropriação, imóveis localizados no município de São Paulo, necessários à implantação de casas populares. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, SP, 29 nov. 2013.

_____. Decreto nº 60.257, de 19 de março de 2014. Dispõe sobre a denominação da Agência Paulista de Habitação Social – AGÊNCIA, da Secretaria da Habitação, e altera o Decreto nº 57.370, de 2011. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, SP, 20 mar. 2014.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 6.738, de 16 de novembro de 1965. Autoriza a constituição da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, SP, 19 nov. 1965.

_____. Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991. Dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, SP, 9 jan. 1991.

_____. Decreto nº 33.389, de 14 de julho de 1993. Cria o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – PROCENTRO, a ser implantado na Área Especial de Intervenção, que especificam e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, SP, 17 jul. 1993.

_____. Decreto nº 33.390, de 14 de julho de 1993. Cria comissão PROCENTRO para atuar no programa de requalificação urbana e funcional do centro de São Paulo, e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, SP, 15 jul. 1993.

_____. Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994. Dispõe sobre o estabelecimento de uma política integrada de habitação, voltada à população de baixa renda; autoriza a instituição, junto à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, do Fundo Municipal de Habitação; cria o Conselho do Fundo Municipal de Habitação, e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, SP, 26 jul. 1994.

_____. Lei nº 13.509, de 10 de janeiro de 2003. Altera a Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, SP, 11 jan. 2003.

_____. Lei nº 16.006, de 4 de junho de 2014. Autoriza o Executivo a aportar recursos financeiros, a fundo perdido, para complementação do subsídio destinado ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), objetivando, em parceria com o governo federal, ampliar a oferta de moradias à população de baixa renda, nas condições que especifica. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, 5 jun. 2014.

ANEXO: MATRÍCULAS

Anexo A – Parque do Riacho, matrículas nº 81.318 e nº 84.097

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL
 OFICIAL: MANOEL ARISTIDES SOBRINHO
 CNPJ/MF 37.115.326/0001-74

MATRÍCULA Nº **81318** FICHA **01F**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

FICHA 01F

MATRÍCULA Nº 81318

MATRÍCULA Nº 81.318
IMÓVEL: Lote nº 01, do Conjunto 09, da Quadra QN-5C, do Setor Habitacional Riacho Fundo II, desta capital, medindo 128,45m pela frente, 128,45m pelo fundo, 76,94m pela lateral direita e 77,22m pela lateral esquerda, ou seja, a área de 9.900,75m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com área pública, pela lateral direita com o Lote 01, do Conjunto 03, da QN-9A, e pela lateral esquerda com o Lote 02. **Proprietária:** COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta capital, inscrita no CNPJ nº 00.359.877/0001-73. **Registro anterior:** R-11, da Matrícula 24.791, do Livro 2 Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Guará-DF, 07 de março de 2013.
Lindemberg dos Passos Itacarambi - Oficial Substituto

R-1-81318 - Doação - Prenotação nº 147.370, de 16/04/2013 - **Transmitente:** COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, já qualificada. **Adquirente:** DISTRITO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público interno. **Título:** Escritura pública de doação de 11/04/2013, lavrada às fls. 068 a 072, do Livro 3478-E, do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília. **Valor Venal:** R\$4.558.300,00. ITCMD: Dispensado, na forma da lei. **Certidões:** Em ordem, nos termos constantes do instrumento notarial. Designação cadastral nº 51670046. Dou fé. Guará-DF, 16 de abril de 2013.
Manoel Aristides Sobrinho - Oficial

R-2-81.318 - Contrato de Concessão de Direito Real de Uso - Prenotação nº 147.556, de 19/04/2013 - **Concedente:** DISTRITO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público interno. **Concessionária:** JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A, com sede nesta capital, inscrita no CNPJ nº 06.056.990/0001-66. **Título:** Instrumento particular datado de 18/04/2013, com força de escritura pública, na forma dos, §7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967, art. 79-A, inciso II e §4º, da Lei nº 11.977, de 07 de Julho de 2009, e art. 1.225, XII, do Código Civil de 2002, aditado por outro datado de 22/04/2013, dos quais ficam vias aqui arquivadas. **Valor:** R\$4.558.300,00. **TBI:** Suspensa a exigibilidade, conforme Ato Declaratório nº 189 - GEESPICOTRI/SUREC/SEF, de 29 de abril de 2013. Dou fé. Guará-DF, 30 de abril de 2013.
Manoel Aristides Sobrinho - Oficial

R-3-81318 - Hipoteca - Prenotação nº 148.138, de 09/05/2013 - **Devedora hipotecante/construtora:** JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, com sede nesta capital, inscrita no CNPJ nº 06.056.990/0001-66. **Credor:** BANCO DO BRASIL S.A, com sede nesta capital, por sua agência Empresarial Distrito Federal-DF, prefixo 3382-0, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/5034-28. **Fiador:** JCVG PARTICIPAÇÕES S.A, com sede em Belo Horizonte-MG, inscrito no CNPJ nº 04.169.690/0001-68. **Título:** Instrumento Particular datado de 08/05/2013, do qual fica aqui uma via arquivada. **Valor do Crédito:** R\$7.462.494,00 (tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento), a ser liberado em parcelas, conforme o Anexo I do instrumento, pagável em prestações mensais e consecutivas, com vencimento da primeira prestação previsto para 05/11/2013 e os demais no mesmo dia dos

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

01V

VERSO DA FICHA

MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

meses subsequentes, sendo o último em 05/04/2015, atualizadas pelo Sistema de Amortização - SAC, à taxa de juros efetiva de 0,67% ao mês, equivalente à taxa de juros efetiva de 8,30% ao ano, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (ano civil, 365 ou 366 dias), sujeitando-se a operação aos reajustes e demais condições constantes do título. Fica aqui arquivada a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários da GDF nº 145-00.544.648/2013. Dou fé. Guará-DF, 09 de maio de 2013.

Lincolmborg dos Passos Itacarambi - Oficial Substituto

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-4-81.318 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Prenotação nº 148.870, de 28/05/2013 -
Atendendo requerimento datado de 18/04/2013, apresentado pela Concessionária e incorporadora, JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, com sede nesta capital, inscrita no CNPJ nº 06.056.990/0001-66, o empreendimento a ser construído sobre terreno denominado Lote nº 01, do Conjunto 09, da Quadra QN-5C, do Setor Habitacional Riacho Fundo II, desta capital, será regido pelas normas da Lei nº 4.591/64, no lote de terreno mencionado com área total de 9.900,75m², destinado ao uso residencial, onde passaremos a descrever resumidamente o memorial descritivo a seguir, vejamos, este empreendimento é uma obra vertical Composto de: 144 unidades autônomas (apartamentos); 160 vagas de estacionamento descobertas para veículos de passeio de pequeno e médio porte numeradas de 01 a 160, sendo 144 vagas de números 03 a 74 e 83 a 154 vinculadas as unidades autônomas conforme quadro IV-B e 13 vagas de números 01, 02, 75 a 82 e 155 a 157 de uso comum do condomínio, temos ainda 03 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais de números 158 a 160 e 03 vagas para viatura do CBDF; portaria com guarita e sanitário, entrada e saída de veículos; depósito de lixo, vestiário masculino/feminino para funcionários, estar de funcionários, depósito, 02 churrasqueiras, jardins, Centrais de GLP, play-ground e circulações para veículos e pedestres e 09 blocos denominados A, B, C, D, E, F, G, H e I, assim discriminados: a) **TÉRREO (BLOCOS A a I)**: Nas suas Áreas Comuns cada Bloco e composto por: acesso ao prédio, hall, escadaria, armário para ECT, cômodo para instalações e lixeira. Na parte Privativa cada Bloco e composto por: 04 unidades autônomas de números 001 a 004; b) **PAVIMENTO TIPO - 1º AO 3º PAVIMENTO - (A a I)**: Nas suas Áreas Comuns cada Bloco e composto por: hall, escadaria, cômodo para instalações e lixeira. Na parte Privativa cada Bloco e composto por: 04 unidades autônomas por pavimento de números 101 a 104, 201 a 204 e 301 a 304. Os edifícios são compostos de unidades autônomas, constituídas de área privativa de propriedade exclusiva é de pleno direito de cada condômino e parte de uso comum, indivisíveis, inseparáveis e inalienáveis, as características das unidades são as seguintes: #####



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

 OFICIAL: MANOEL ARISTIDES SOBRINHO
 CNPJ/MF 37.115.326/0001-74

 MATRICULA Nº
 81318

 FICHA
 02F

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

 FICHA
 02F

 MATRICULA Nº
 81318

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

| DESIGNAÇÃO DA UNIDADE | ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL | ÁREA PRIVATIVA (TOTAL) | ÁREA DE USO COMUM | ÁREA REAL TOTAL | COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE | GARAGEM (NS) | |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|--------------|--------|
| BLOCO A | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 3 | Térreo |
| Apartamento 002 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 4 | Térreo |
| Apartamento 003 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 5 | Térreo |
| Apartamento 004 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 6 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 151 | Térreo |
| Apartamento 102 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 152 | Térreo |
| Apartamento 103 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 153 | Térreo |
| Apartamento 104 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 154 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 71 | Térreo |
| Apartamento 202 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 72 | Térreo |
| Apartamento 203 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 73 | Térreo |
| Apartamento 204 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 74 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 83 | Térreo |
| Apartamento 302 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 84 | Térreo |
| Apartamento 303 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 85 | Térreo |
| Apartamento 304 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 86 | Térreo |
| BLOCO B | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 7 | Térreo |
| Apartamento 002 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 8 | Térreo |
| Apartamento 003 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 9 | Térreo |
| Apartamento 004 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 10 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 11 | Térreo |
| Apartamento 102 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 12 | Térreo |
| Apartamento 103 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 13 | Térreo |
| Apartamento 104 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 14 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 63 | Térreo |
| Apartamento 202 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 64 | Térreo |
| Apartamento 203 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 65 | Térreo |
| Apartamento 204 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 66 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 67 | Térreo |

02V

VERSO DA FICHA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

| MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|----------|----|--------|
| Apartamento 302 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 68 | Térreo |
| Apartamento 303 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 69 | Térreo |
| Apartamento 304 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 70 | Térreo |
| BLOCO C | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 15 | Térreo |
| Apartamento 002 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 16 | Térreo |
| Apartamento 003 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 17 | Térreo |
| Apartamento 004 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 18 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 19 | Térreo |
| Apartamento 102 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 20 | Térreo |
| Apartamento 103 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 21 | Térreo |
| Apartamento 104 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 22 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 23 | Térreo |
| Apartamento 202 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 24 | Térreo |
| Apartamento 203 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 25 | Térreo |
| Apartamento 204 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 26 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 59 | Térreo |
| Apartamento 302 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 60 | Térreo |
| Apartamento 303 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 81 | Térreo |
| Apartamento 304 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 82 | Térreo |
| BLOCO D | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 55 | Térreo |
| Apartamento 002 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 56 | Térreo |
| Apartamento 003 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 57 | Térreo |
| Apartamento 004 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 58 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 27 | Térreo |
| Apartamento 102 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 28 | Térreo |
| Apartamento 103 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 29 | Térreo |
| Apartamento 104 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 30 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 31 | Térreo |
| Apartamento 202 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 32 | Térreo |
| Apartamento 203 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 33 | Térreo |
| Apartamento 204 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 34 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 35 | Térreo |
| Apartamento 302 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 36 | Térreo |
| Apartamento 303 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 37 | Térreo |
| Apartamento 304 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 38 | Térreo |
| BLOCO E | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

OFICIAL: MANOEL ARISTIDES SOBRINHO

CNPJ/MF 37.115.326/0001-74

MATRICULA Nº
81318FICHA
03F

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

FICHA
03FMATRICULA Nº
81318

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

| | | | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|----------|-----|--------|
| Apartamento 001 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 51 | Térreo |
| Apartamento 002 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 52 | Térreo |
| Apartamento 003 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 53 | Térreo |
| Apartamento 004 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 54 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 47 | Térreo |
| Apartamento 102 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 48 | Térreo |
| Apartamento 103 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 49 | Térreo |
| Apartamento 104 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 50 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 39 | Térreo |
| Apartamento 202 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 40 | Térreo |
| Apartamento 203 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 41 | Térreo |
| Apartamento 204 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 42 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 43 | Térreo |
| Apartamento 302 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 44 | Térreo |
| Apartamento 303 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 45 | Térreo |
| Apartamento 304 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 46 | Térreo |
| BLOCO F | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 103 | Térreo |
| Apartamento 002 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 104 | Térreo |
| Apartamento 003 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 105 | Térreo |
| Apartamento 004 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 106 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 107 | Térreo |
| Apartamento 102 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 108 | Térreo |
| Apartamento 103 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 109 | Térreo |
| Apartamento 104 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 110 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 111 | Térreo |
| Apartamento 202 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 112 | Térreo |
| Apartamento 203 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 113 | Térreo |
| Apartamento 204 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 114 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 115 | Térreo |
| Apartamento 302 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 116 | Térreo |
| Apartamento 303 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 117 | Térreo |
| Apartamento 304 | 60,95 | 60,95 | 21,85 | 82,80 | 0,008000 | 118 | Térreo |
| BLOCO G | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 99 | Térreo |
| Apartamento 002 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 100 | Térreo |
| Apartamento 003 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 101 | Térreo |
| Apartamento 004 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 102 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |

03V

VERSO DA FICHA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

| MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|----------|-----|--------|
| Apartamento 101 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 127 | Térreo |
| Apartamento 102 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 128 | Térreo |
| Apartamento 103 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 129 | Térreo |
| Apartamento 104 | 50,00 | 60,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 130 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 123 | Térreo |
| Apartamento 202 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 124 | Térreo |
| Apartamento 203 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 125 | Térreo |
| Apartamento 204 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 126 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 119 | Térreo |
| Apartamento 302 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 120 | Térreo |
| Apartamento 303 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 121 | Térreo |
| Apartamento 304 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 122 | Térreo |
| BLOCO H | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 139 | Térreo |
| Apartamento 002 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 140 | Térreo |
| Apartamento 003 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 141 | Térreo |
| Apartamento 004 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 142 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 135 | Térreo |
| Apartamento 102 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 138 | Térreo |
| Apartamento 103 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 137 | Térreo |
| Apartamento 104 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 136 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 201 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 131 | Térreo |
| Apartamento 202 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 132 | Térreo |
| Apartamento 203 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 133 | Térreo |
| Apartamento 204 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 134 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 95 | Térreo |
| Apartamento 302 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 96 | Térreo |
| Apartamento 303 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 97 | Térreo |
| Apartamento 304 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 98 | Térreo |
| BLOCO I | | | | | | | |
| TÉRREO | | | | | | | |
| Apartamento 001 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 143 | Térreo |
| Apartamento 002 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 144 | Térreo |
| Apartamento 003 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 145 | Térreo |
| Apartamento 004 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 146 | Térreo |
| 1º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 101 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 147 | Térreo |
| Apartamento 102 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 148 | Térreo |
| Apartamento 103 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 149 | Térreo |
| Apartamento 104 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 150 | Térreo |
| 2º PAVIMENTO | | | | | | | |



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

OFICIAL: MANOEL ARISTIDES SOBRINHO
CNPJ/MF 37.115.326/0001-74MATRICULA Nº
81318FICHA
04F

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
04FMATRICULA Nº
81318

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

| | | | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|----------|----|--------|
| Apartamento 201 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 87 | Térreo |
| Apartamento 202 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 88 | Térreo |
| Apartamento 203 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 89 | Térreo |
| Apartamento 204 | 50,00 | 50,00 | 20,18 | 70,18 | 0,006643 | 90 | Térreo |
| 3º PAVIMENTO | | | | | | | |
| Apartamento 301 | 50,00 | 50,00 | 19,99 | 69,99 | 0,006639 | 91 | Térreo |
| Apartamento 302 | 50,00 | 50,00 | 19,99 | 69,99 | 0,006639 | 92 | Térreo |
| Apartamento 303 | 50,00 | 50,00 | 19,99 | 69,99 | 0,006639 | 93 | Térreo |
| Apartamento 304 | 50,00 | 50,00 | 19,99 | 69,99 | 0,006639 | 94 | Térreo |

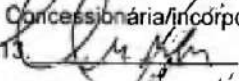
DAS PARTES COMUNS DO EMPREENDIMENTO: As partes e coisas de propriedade de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissolúvelmente ligados as unidades autônomas e ao conjunto do edifício são as referidas no parágrafo 2º do artigo 1.331, do Código Civil, e de um modo geral, são as descritas nos pavimentos supracitado. As partes e coisas de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissolúvelmente ligadas às unidades privativas que integram o Condomínio, conforme prescreve o artigo 3º da Lei Federal nº 4.591/64, de um modo geral são as seguintes: a) o solo, b) a estrutura do prédio, incluindo fundações, paredes laterais mestras, colunas de sustentação, lajes e vigas, c) o telhado d) a rede geral de distribuição de águas, esgoto, gás, telefonia e eletricidade, bem como os encanamentos, cabeamentos e as instalações respectivas até o ponto de inserção com a ligação de propriedade dos comunheiros bem como os ramais que servem as dependências de uso comum, e) os coletores de águas pluviais e os prismas de ventilação e iluminação; f) a tubulação de recalque água potável, g) caixas d'água, h) as instalações de para-raios, i) antenas coletivas de tv, j) circulação de acesso, l) circulações dos pavimentos, m) caixa de escada, n) caixa de correspondência o) depósitos de lixo e em suma, todas as partes e instalações destinadas ao bom funcionamento do prédio e não definidas como unidades autônomas ou a elas vinculadas. Que, desta forma, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os proprietários receberam, nesta data, matrículas individuais, a saber: **84.097 a 84.240**, consta ainda do título que as diferenças existentes entre a área constante do alvará de construção e dos quadros da NBR/12.721:2006 da ABNT, deve-se a diferentes critérios de apuração de áreas adotadas pela respectiva norma, foi atribuído ao empreendimento o valor global de R\$11.927.902,27 (onze milhões, novecentos e vinte e sete mil, novecentos e dois reais e vinte e sete centavos) e, não há prazo de carência, tendo sido o empreendimento enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, consignamos por fim, que existe diversas ações constante na certidão especial de 1º e 2º instância expedida em 05/04/2013 pelo Cartório de Distribuição Ruy Barbosa, em nome da Concessionária, incorporadora e do GDF, bem como Certidão Positiva de Distribuição de Ações Trabalhista em nome do Concessionária/incorporadora emitida em 28/05/2013 anexadas a este memorial de incorporação não impeditivas de registro, nos termos do art. 32, §5º da lei nº 4.591/67. Ficam aqui arquivados: a) os documentos previstos no art. 32 da lei nº 4.591/64; b) cópias dos projetos licenciados; c) quadros da NBR/12.721:2006 da ABNT i a viii; d) alvará de construção; e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários do GDF nsº 137-00.519.869/2013; f) Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa da Dívida Ativa do

04V

VERSO DA FICHA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

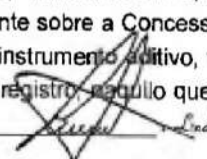
MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

GDF em nome da Concessionária/Incorporadora nº 181.00.639.597/2013. Dou fé. Guará-DF, 05 de junho de 2013.  Dercino Sancho dos Santos Neto - Oficial Substituto.

Av.5-81.318 - Patrimônio de Afetação - Prenotação nº 148.870, de 28/05/2013 - Nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, bem como de conformidade com a declaração firmada pela incorporadora, por meio da petição de 18/04/2013, aqui arquivada, averba-se, para todos os fins de direito, que a incorporação objeto do registro supracitado encontra-se submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e suas acessões, assim como os demais bens e direitos vinculados à citada incorporação manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador constituindo-se patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Dou Fé. Guará-DF, 05 de junho de 2013.

 Dercino Sancho dos Santos Neto - Oficial Substituto.

Av.6-81318 - Rerratificação - Prenotação nº 154.044, de 11/11/2013 - Nos termos do Segundo Aditivo firmado entre as partes por instrumento particular datado de 21/10/2013, com força de escritura pública, conforme autoriza a legislação vigente, o qual com os instrumentos rerratificados formam para todos os efeitos jurídicos um único e indivisível título legitimador do ato de que trata o R-2, retifica-se o R-3, para acrescentar e esclarecer que a hipoteca ali tratada incide tão somente sobre a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU - na forma e condições previstas no instrumento aditivo, ficando ratificados demais cláusulas instrumentais que deram origem ao registro, naquilo que forem compatíveis. Dou fé. Guará-DF, 12 de novembro de 2013.

 Lindemberg dos Passos Jacarambi - Oficial Substituto.

Av.7-81318 - Rerratificação - Prenotação nº 164.185, de 24/07/2014 - De acordo com o instrumento particular de rerratificação datado de 23/04/2014, do qual fica aqui uma via arquivada, retifica-se o R-3, na forma em que se segue: (i) Ficam alteradas as datas dos vencimentos previstos da prestação inicial para 05/07/2014 e da final para 05/04/2015; (ii) o crédito aberto passa a ser liberado conforme quadro descrito na cláusula terceira deste instrumento; e (iii) institui-se sobre o Imóvel objeto deste registro, em primeira, única e especial Hipoteca do Direito Real de Uso, em favor do credor BANCO DO BRASIL S.A, já qualificado. Pelo mesmo instrumento ora averbado, ficam ratificadas as demais cláusulas e condições do título ora aditado, não expressamente alteradas pelo presente, que àquele se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito. Dou fé. Guará-DF, 24 de julho de 2014.

 Lindemberg dos Passos Jacarambi - Oficial Substituto.

Av.8-81318 - Construção - Prenotação nº 167.547, de 25/09/2014 - De acordo com requerimento de 15/09/2014, acompanhado da Carta de Habite-se nº 001/2014, emitida em 20/02/2014, pela Administração Regional do Riacho Fundo II-DF, da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 232292014-88888312, emitida em 11/09/2014, pela Secretaria da Receita Federal do



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

OFICIAL: MANOEL ARISTIDES SOBRINHO
CNPJ/MF 37.115.326/0001-74

MATRICULA Nº
81318

FICHA
05F

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

(Lote nº 01, do Conjunto 09, da Quadra QN-5C, do Setor Habitacional Riacho Fundo II, desta capital.)

Av-8-81318 - Construção - Prenotação nº 167.547, de 25/09/2014.(continuação)...Brasil, válida até 10/03/2015, documentos que ficam aqui arquivados, pela concessionária e incorporadora, foi concluída a construção dos Blocos Residenciais denominados "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" "H" e "I", com a área total de 8.647,33m². Dou fé. Guará-DF, 02 de outubro de 2014. *Luizemberg dos Passos Itacarambi - Oficial Substituto.*

R-9-81318 - Instituição e Especificação de Condomínio - Prenotação nº 167.549, de 25/09/2014 - Por instrumento particular de 15/09/2014, do qual fica aqui uma via arquivada, pela concessionária e incorporadora, foi instituído, nos termos do artigo 1.331 do Código Civil, um condomínio edilício em planos verticais sobre o lote, constituído de unidades autônomas com finalidade de uso residencial e será regido pelas normas da Lei nº 4.591/64 do Código Civil e demais legislações em vigor, cujas unidades encontram-se descritas e caracterizadas no Registro do Memorial de Incorporação objeto do R-4, procedendo-se à sua divisão, discriminação, individualização e atribuição de frações ideais do terreno, bem como a sua destinação, não tendo havido alterações nos projetos e quadros que foram objetos do respectivo memorial, que originou matrículas de nºs 84.097 a 84.240. Consta do título que o instrumento particular de Convenção de Condomínio, datado de 15/09/2014, foi registrado, nesta data, sob o nº 5535, no Livro 3, de Registro Auxiliar, desta Serventia. Dou fé. Guará-DF, 02 de outubro de 2014. *Luizemberg dos Passos Itacarambi - Oficial Substituto.*

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
05FMATRICULA Nº
81318



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

OFICIAL: MANOEL ARISTIDES SOBRINHO
CNPJ/MF 37.115.326/0001-74

MATRÍCULA Nº
84097

FICHA
01F

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

FICHA
01F

MATRÍCULA Nº
84097

MATRÍCULA nº 84.097.

IMÓVEL: Apartamento nº 001, do Bloco A, a ser edificada no Lote nº 01, do Conjunto 09, da Quadra QN-5C, do Setor Habitacional Riacho Fundo II, desta capital, com a área privativa de 50,00m², de divisão não proporcional e 20,18m² de área comum de divisão proporcional e não proporcional e área real total de 70,18m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,006643 e vaga de garagem a ela vinculada de nº 03, situado e localizada no térreo. **Proprietário:** DISTRITO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público interno. **Registro anterior:** R-1. da Matrícula 81.318, Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Guará-DF, 05 de junho de 2013.

Darcino Sancho dos Santos Neto - Oficial Substituto

Av.1-84.097- Contrato de Concessão de Direito Real de Uso - Sobre a totalidade do lote de terreno mencionado na matrícula, recai uma concessão de direito real de uso, em favor da JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A, com sede nesta capital, inscrita no CNPJ nº 06.058.990/0001-66, conforme se vê no R-2 da Matrícula nº 81.318 citada. Dou fé. Guará-DF, 05 de junho de 2013.

Darcino Sancho dos Santos Neto - Oficial Substituto

Av.2-84.097 - Hipoteca - O imóvel encontra-se hipotecado em favor do BANCO DO BRASIL S.A, com sede nesta capital, por sua agência Empresarial Distrito Federal-DF, prefixo 3382-0, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/5014-28, conforme se vê no R-3 da Matrícula nº 81.318, citada. Dou fé. Guará-DF, 05 de junho de 2013.

Darcino Sancho dos Santos Neto - Oficial Substituto

R-3-84.097 - Memorial de Incorporação - Prenotação nº 148.870, de 28/05/2013 - Atendendo requerimento datado de 18/04/2013, apresentado pela Concessionária e incorporadora, JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, já qualificada, conforme R-4, da matrícula nº 81.318, citada. O custo da presente unidade foi orçado conforme Quadro IV-A, da NBR/12721:2006. Consignamos por fim, que existe diversas ações constante na certidão especial de 1º e 2º instância expedida em 05/04/2013 pelo Cartório de Distribuição Ruy Barbosa, em nome da Concessionária/incorporadora e do GDF, bem como Certidão Positiva de Distribuição de Ações Trabalhista em nome da Concessionária/incorporadora emitida em 28/05/2013, anexadas a este memorial de incorporação não impeditivas de registro, nos termos do art. 32, §5º da lei nº 4.591/64, não há prazo de carência, tendo sido o empreendimento enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, foi apresentada e arquivada toda documentação prevista no art. 32 da lei nº 4.591/64. Dou fé. Guará-DF, 05 de junho de 2013.

Darcino Sancho dos Santos Neto - Oficial Substituto

Av.4-84.097 - Patrimônio de Afetação - Prenotação nº 148.870, de 28/05/2013 - Nos termos do art. 31-A e seguintes da lei nº 4.591/64, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, bem como de conformidade com a declaração firmada pela incorporadora, por meio da petição de 18/04/2013, aqui arquivada, averba-se, para todos os fins de direito, que a incorporação objeto do registro supracitado encontra-se submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e suas acessões, assim como os demais bens e direitos vinculados à citada incorporação manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador constituindo-se patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Dou Fé. Guará-DF, 05 de junho de 2013.

Darcino Sancho dos Santos Neto - Oficial Substituto

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

OFICIAL: MANOEL ARISTIDES SOBRINHO

CNPJ/MF 37.115.325/0001-74

MATRICULA Nº

84097

FICHA

02F

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
02F

MATRICULA - REGISTRO E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

(Apartamento nº 001, do Bloco A, edificado no Lote nº 01, do Conjunto 09, da Quadra QN-5C, do Setor Habitacional Riacho Fundo II, desta capital)

MATRICULA Nº
84097

Av.10-84097 - Construção - Prenotação nº 167.547, de 25/09/2014.(continuação)...Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 232292014-88888312, emitida em 11/09/2014, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 10/03/2015, documentos que ficam aqui arquivados, pela concessionária e incorporadora, foi concluída a construção da presente unidade. Dou fé. Guará-DF, 02 de outubro de 2014. *Manoel Aristides Sobrinho - Oficial Substituto.*

Av.11-84097 - Instituição e Convenção de Condomínio - Prenotação nº 167.549, de 25/09/2014 - De acordo com o instrumento particular de 15/09/2014 e demais documentos competentes, na forma do art. 7º *usque* 9º da Lei nº 4.591 de 16/12/1974 c/c o art. 1.331 e seguintes do Código Civil e § 2º do art. 196 do provimento Geral da Corregedoria da Justiça do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, averba-se que a instituição de condomínio encontra-se devidamente registrada na matrícula nº 81.318 e que a respectiva convenção está registrada sob o nº ~~5555~~ do livro nº 3 - Registro Auxiliar. Dou fé. Guará-DF, 02 de outubro de 2014. *Manoel Aristides Sobrinho - Oficial Substituto.*

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

001F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

1º CRI - Rio Branco-AC

Juan Pablo Correa Gossweller

Oficial Registrador

**DATA: 14 de Setembro de 2011.***.**

IMÓVEL: Um lote de terra urbano, situado na **BR 364, Km 05**, neste Município e Comarca, medindo o terreno uma área de **639,2644ha**, com perímetro de **16.371,920m**, com as seguintes Descrições do Perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice EOH-M-0288, de coordenadas N 8.891.963,087m e E 635.596,990m; situado na divisa da Área do Estado do Acre, Mat. nº 6324, Lv. 02, S. F. 1º CRI Senador Guiomard-AC com o Loteamento Santa Maria, Mat. nº 6004, Lv. 03, CRI - Rio Branco/AC; deste, segue confrontando com o Loteamento Santa Maria, com azimute de 96°05'51" e 233,37 m até o vértice BCA-M-V916, de coordenadas N 8.891.938,299m e E 635.829,037m; situado na divisa do Loteamento Santa Maria, Mat. nº 6004, Lv. 03, CRI - Rio Branco/AC com o Imóvel Rural, Mat. nº 3677, 2º CRI-Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com azimute de 96°01'41" e distância de 202,21 m até o vértice BCA-M-V912, de coordenadas N 8.891.917,063m e E 636.030,133m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 3677, 2º CRI-Rio Branco/AC com o Rio Branco F. C. Mat. nº 0054, Lv. 01; deste, segue confrontando com Rio Branco F. C., com os seguintes azimutes e distâncias: 93°00'53" e 62,06 m até o vértice BCA-M-V933, de coordenadas N 8.891.913,799m e E 636.092,108m; 88°41'44" e 299,67 m até o vértice BCA-M-V913, de coordenadas N 8.891.920,621m e E 636.391,697m; 88°27'40" e 225,60 m até o vértice BCA-M-V926, de coordenadas N 8.891.926,680m e E 636.617,211m; 87°49'10" e 49,46 m até o vértice BCA-M-V952, de coordenadas N 8.891.928,562m e E 636.666,636m; situado na divisa do Rio Branco F. C. Mat. nº 0054, Lv. 01 com o Imóvel Rural, Mat. nº 4310, Lv. 01, 2º CRI Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com os seguintes azimutes e distâncias: 90°30'38" e 339,45 m até o vértice BCA-M-V906, de coordenadas N 8.891.925,537m e E 637.006,072m; 89°22'52" e 111,26 m até o vértice BCA-M-V954, de coordenadas N 8.891.926,739m e E 637.117,323m; 87°41'46" e 293,67 m até o vértice BCA-M-V955, de coordenadas N 8.891.938,544m e E 637.410,759m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 4310, Lv. 01, 2º CRI Rio Branco-AC com o Imóvel Rural, Mat. nº 0097, Lv. 01, Fl. 02 1º CRI Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°42'02" e 346,06 m até o vértice BCA-M-V914, de coordenadas N 8.891.898,166m e E 637.754,453m; 92°26'08" e 212,10 m até o vértice BCA-M-V924, de coordenadas N 8.891.889,153m e E 637.966,362m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 0097, Lv. 01, Fl. 02 1º CRI Rio Branco-AC com a Área Remanescente Mat: nº2032, Fl 01, Lv-02, 1º CRI-Senador Guiomard/AC; deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 184°29'47" e distância de 3.510,63 m até o vértice BCA-M-K013, de coordenadas N 8.888.389,327m e E 637.691,139m; situado na divisa da Área Remanescente Mat: nº2032, Fl 01, Lv-02, 1º CRI-Senador Guiomard/AC e na margem direita do Igarapé Judia; deste, segue pela margem do referido igarapé a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 245°03'54" e 51,00 m até o vértice BCA-P-9070, de coordenadas N 8.888.367,826m e E 637.644,893m; 275°19'33" e 71,77 m até o vértice BCA-P-9071, de coordenadas N 8.888.374,488m e E 637.573,431m; 294°35'20" e 70,16 m até o vértice BCA-P-9072, de coordenadas N 8.888.403,682m e E 637.509,633m; 306°38'21" e 102,26 m até o vértice BCA-P-9073, de coordenadas N 8.888.464,710m e E 637.427,576m; 337°45'27" e 91,30 m até o vértice BCA-P-9074, de coordenadas N 8.888.549,213m e E 637.393,018m; 286°11'52" e 38,84 m até o vértice BCA-P-9075, de coordenadas N 8.888.560,048m e E 637.355,718m; 227°44'14" e 14,70 m até o vértice BCA-P-9076, de coordenadas N 8.888.550,160m e E 637.344,837m; 219°08'32" e 13,41 m até o vértice BCA-P-9077, de coordenadas N 8.888.539,757m e E 637.336,370m;

Drª Fabiana Faro De Souza Carmo - Oficial Registradora Titular

Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada

Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada

Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-078

Codigo de Segurança; A1F4-ECA3-E893-21BE

Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36

Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br

Custas: R\$ 0,00



Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

001F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

1º CRI - Rio Branco-AC

Juan Pablo Correa Gossweiler
Oficial Registrador**DATA: 14 de Setembro de 2011.***.**

IMÓVEL: Um lote de terra urbano, situado na **BR 364, Km 05**, neste Município e Comarca, medindo o terreno uma área de **639,2644ha**, com perímetro de **16.371,920m**, com as seguintes Descrições do Perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice EOH-M-0288, de coordenadas N 8.891.963,087m e E 635.596,990m; situado na divisa da Área do Estado do Acre, Mat. nº 6324, Lv. 02, S. F. 1º CRI Senador Guimard-AC com o Loteamento Santa Maria, Mat. nº 6004, Lv. 03, CRI - Rio Branco/AC; deste, segue confrontando com o Loteamento Santa Maria, com azimute de 96°05'51" e 233,37 m até o vértice BCA-M-V916, de coordenadas N 8.891.938,299m e E 635.829,037m; situado na divisa do Loteamento Santa Maria, Mat. nº 6004, Lv. 03, CRI - Rio Branco/AC com o Imóvel Rural, Mat. nº 3677, 2ºCRI-Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com azimute de 96°01'41" e distância de 202,21 m até o vértice BCA-M-V912, de coordenadas N 8.891.917,063m e E 636.030,133m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 3677, 2ºCRI-Rio Branco/AC com o Rio Branco F. C. Mat. nº 0054, Lv. 01; deste, segue confrontando com Rio Branco F. C. com os seguintes azimutes e distâncias: 93°00'53" e 62,06 m até o vértice BCA-M-V933, de coordenadas N 8.891.913,799m e E 636.092,108m; 88°41'44" e 299,67 m até o vértice BCA-M-V913, de coordenadas N 8.891.920,621m e E 636.391,697m; 88°27'40" e 225,60 m até o vértice BCA-M-V926, de coordenadas N 8.891.926,680m e E 636.617,211m; 87°49'10" e 49,46 m até o vértice BCA-M-V952, de coordenadas N 8.891.928,562m e E 636.666,636m; situado na divisa do Rio Branco F. C. Mat. nº 0054, Lv. 01 com o Imóvel Rural, Mat. nº 4310, Lv. 01, 2º CRI Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com os seguintes azimutes e distâncias: 90°30'38" e 339,45 m até o vértice BCA-M-V906, de coordenadas N 8.891.925,537m e E 637.006,072m; 89°22'52" e 111,26 m até o vértice BCA-M-V954, de coordenadas N 8.891.926,739m e E 637.117,323m; 87°41'46" e 293,67 m até o vértice BCA-M-V955, de coordenadas N 8.891.938,544m e E 637.410,759m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 4310, Lv. 01, 2º CRI Rio Branco-AC com o Imóvel Rural, Mat. nº 0097, Lv. 01, Fl. 02 1º CRI Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°42'02" e 346,06 m até o vértice BCA-M-V914, de coordenadas N 8.891.898,166m e E 637.754,453m; 92°26'08" e 212,10 m até o vértice BCA-M-V924, de coordenadas N 8.891.889,153m e E 637.966,362m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 0097, Lv. 01, Fl. 02 1º CRI Rio Branco-AC com a Área Remanescente Mat: nº2032, Fl 01, Lv-02, 1º CRI-Senador Guimard/AC; deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 184°29'47" e distância de 3.510,63 m até o vértice BCA-M-K013, de coordenadas N 8.888.389,327m e E 637.691,139m; situado na divisa da Área Remanescente Mat: nº2032, Fl 01, Lv-02, 1º CRI-Senador Guimard/AC e na margem direita do Igarapé Judia; deste, segue pela margem do referido igarapé a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 245°03'54" e 51,00 m até o vértice BCA-P-9070, de coordenadas N 8.888.367,826m e E 637.644,893m; 275°19'33" e 71,77 m até o vértice BCA-P-9071, de coordenadas N 8.888.374,488m e E 637.573,431m; 294°35'20" e 70,16 m até o vértice BCA-P-9072, de coordenadas N 8.888.403,682m e E 637.509,633m; 306°38'21" e 102,26 m até o vértice BCA-P-9073, de coordenadas N 8.888.464,710m e E 637.427,576m; 337°45'27" e 91,30 m até o vértice BCA-P-9074, de coordenadas N 8.888.549,213m e E 637.393,018m; 286°11'52" e 38,84 m até o vértice BCA-P-9075, de coordenadas N 8.888.560,048m e E 637.355,718m; 227°44'14" e 14,70 m até o vértice BCA-P-9076, de coordenadas N 8.888.550,160m e E 637.344,837m; 219°08'32" e 13,41 m até o vértice BCA-P-9077, de coordenadas N 8.888.539,757m e E 637.336,370m;

Drª Fabiana Faro De Souza Campos - Oficial Registradora Titular

Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada

Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada

Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691571-078

Codigo de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE

Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36

Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br

Custas: R\$ 0,00



Página 1

²⁶³ Considerando a extensão da matrícula nº 30.176, o trecho aqui extraído refere-se ao intervalo Fichas 1-5F – onde são apresentadas as informações referenciadas no caso. A matrícula disponibilizada pelo Governo do Estado do Acre, pelo SIC, data de 19 de dezembro de 2014, à época, estendendo-se até a folha 10 verso.

Nr. da Matricula

30.176

Folhas

001V

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

1º CRI - Rio Branco - AC

Juan Pablo Correa Goss

Oficial Registrador



182°48'03" e 30,27 m até o vértice BCA-P-9078, de coordenadas N 8.888.509,527m e E 637.334,891m; 286°53'46" e 24,00 m até o vértice BCA-P-9079, de coordenadas N 8.888.516,502m e E 637.311,928m; 16°08'04" e 32,35 m até o vértice BCA-P-9080, de coordenadas N 8.888.547,575m e E 637.320,917m; 11°49'05" e 40,13 m até o vértice BCA-P-9081, de coordenadas N 8.888.586,855m e E 637.329,136m; 323°33'40" e 10,90 m até o vértice BCA-P-9082, de coordenadas N 8.888.595,625m e E 637.322,661m; 309°10'20" e 30,09 m até o vértice BCA-P-9083, de coordenadas N 8.888.614,632m e E 637.299,333m; 294°28'10" e 34,57 m até o vértice BCA-P-9084, de coordenadas N 8.888.628,953m e E 637.267,864m; 240°37'35" e 12,33 m até o vértice BCA-P-9085, de coordenadas N 8.888.622,905m e E 637.257,119m; 165°23'57" e 20,87 m até o vértice BCA-P-9086, de coordenadas N 8.888.602,705m e E 637.262,381m; 122°53'42" e 11,81 m até o vértice BCA-P-9087, de coordenadas N 8.888.596,290m e E 637.272,299m; 149°19'02" e 9,69 m até o vértice BCA-P-9088, de coordenadas N 8.888.587,956m e E 637.277,244m; 168°39'02" e 19,56 m até o vértice BCA-P-9089, de coordenadas N 8.888.568,775m e E 637.281,094m; 186°06'03" e 33,37 m até o vértice BCA-P-9090, de coordenadas N 8.888.535,590m e E 637.277,547m; 254°14'42" e 13,65 m até o vértice BCA-P-9091, de coordenadas N 8.888.531,884m e E 637.264,411m; 328°58'19" e 24,42 m até o vértice BCA-P-9092, de coordenadas N 8.888.552,814m e E 637.251,821m; 355°07'28" e 22,48 m até o vértice BCA-P-9093, de coordenadas N 8.888.575,217m e E 637.249,910m; 341°29'31" e 17,60 m até o vértice BCA-P-9094, de coordenadas N 8.888.591,910m e E 637.244,322m; 274°35'00" e 13,48 m até o vértice BCA-P-9095, de coordenadas N 8.888.592,987m e E 637.230,887m; 222°21'18" e 18,04 m até o vértice BCA-P-9096, de coordenadas N 8.888.579,659m e E 637.218,736m; 331°23'20" e 29,84 m até o vértice BCA-P-9097, de coordenadas N 8.888.605,851m e E 637.204,449m; 276°34'37" e 34,67 m até o vértice BCA-P-9098, de coordenadas N 8.888.609,822m e E 637.170,008m; 265°11'38" e 4,15 m até o vértice BCA-P-9099, de coordenadas N 8.888.609,474m e E 637.165,869m; 51°22'37" e 8,54 m até o vértice BCA-P-9100, de coordenadas N 8.888.614,803m e E 637.172,539m; 38°13'02" e 21,04 m até o vértice BCA-P-9101, de coordenadas N 8.888.631,337m e E 637.185,558m; 9°09'13" e 3,94 m até o vértice BCA-P-9102, de coordenadas N 8.888.635,222m e E 637.186,184m; 318°54'06" e 22,81 m até o vértice BCA-P-9103, de coordenadas N 8.888.652,411m e E 637.171,190m; 250°14'07" e 35,00 m até o vértice BCA-P-9104, de coordenadas N 8.888.640,574m e E 637.138,248m; 240°03'48" e 12,79 m até o vértice BCA-P-9105, de coordenadas N 8.888.634,191m e E 637.127,164m; 329°13'08" e 15,70 m até o vértice BCA-P-9106, de coordenadas N 8.888.647,680m e E 637.119,129m; 343°28'55" e 16,77 m até o vértice BCA-P-9107, de coordenadas N 8.888.663,758m e E 637.114,361m; 288°27'05" e 31,90 m até o vértice BCA-P-9108, de coordenadas N 8.888.673,854m e E 637.084,102m; 304°24'50" e 10,01 m até o vértice BCA-P-9109, de coordenadas N 8.888.679,512m e E 637.075,843m; 328°09'22" e 11,02 m até o vértice BCA-P-9110, de coordenadas N 8.888.688,873m e E 637.070,029m; 273°58'03" e 13,74 m até o vértice BCA-P-9111, de coordenadas N 8.888.689,824m e E 637.056,317m; 217°10'21" e 15,64 m até o vértice BCA-P-9112, de coordenadas N 8.888.677,359m e E 637.046,865m; 199°04'56" e 22,17 m até o vértice BCA-P-9113, de coordenadas N 8.888.656,404m e E 637.039,616m; 191°30'32" e 33,43 m até o vértice BCA-P-9114, de coordenadas N 8.888.623,651m e E 637.032,947m; 230°26'25" e 21,82 m até o vértice BCA-P-9115, de coordenadas N 8.888.609,757m e E 637.016,128m; 242°01'18" e 16,84 m até o vértice

Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficiala Registradora Titular

Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada

Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada

Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-078

Codigo de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE

Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36

Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br

Custas: R\$ 0,00



Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

002F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

1° CRI - Rio Branco-AC

Juan Pablo Correa Gossweiler
Oficial Registrador

BCA-P-9116, de coordenadas N 8.888.601,855m e E 637.001,253m; 216°31'37" e 10,03 m até o vértice BCA-P-9117, de coordenadas N 8.888.593,799m e E 636.995,286m; 160°51'08" e 22,98 m até o vértice BCA-P-9118, de coordenadas N 8.888.572,092m e E 637.002,823m; 208°59'39" e 11,88 m até o vértice BCA-P-9119, de coordenadas N 8.888.561,700m e E 636.997,064m; 244°35'56" e 28,00 m até o vértice BCA-P-9120, de coordenadas N 8.888.549,688m e E 636.971,768m; 226°32'19" e 77,08 m até o vértice BCA-P-9121, de coordenadas N 8.888.496,665m e E 636.915,818m; 241°06'42" e 9,21 m até o vértice BCA-P-9122, de coordenadas N 8.888.492,215m e E 636.907,753m; 314°49'05" e 32,96 m até o vértice BCA-P-9123, de coordenadas N 8.888.515,447m e E 636.884,373m; 325°27'06" e 15,90 m até o vértice BCA-P-9124, de coordenadas N 8.888.528,546m e E 636.875,354m; 55°08'23" e 10,69 m até o vértice BCA-P-9125, de coordenadas N 8.888.534,655m e E 636.884,124m; 349°50'12" e 14,04 m até o vértice BCA-P-9126, de coordenadas N 8.888.548,478m e E 636.881,646m; 301°58'31" e 19,38 m até o vértice BCA-P-9127, de coordenadas N 8.888.558,741m e E 636.865,206m; 266°26'35" e 11,09 m até o vértice BCA-P-9128, de coordenadas N 8.888.558,053m e E 636.854,138m; 257°05'49" e 41,64 m até o vértice BCA-P-9129, de coordenadas N 8.888.548,755m e E 636.813,551m; 250°43'47" e 16,18 m até o vértice BCA-P-9130, de coordenadas N 8.888.543,415m e E 636.798,277m; 232°48'21" e 99,93 m até o vértice BCA-P-9131, de coordenadas N 8.888.483,003m e E 636.718,670m; 251°46'14" e 18,65 m até o vértice BCA-P-9132, de coordenadas N 8.888.477,178m e E 636.700,949m; 322°04'44" e 8,62 m até o vértice BCA-P-9133, de coordenadas N 8.888.483,981m e E 636.695,649m; 16°33'30" e 47,17 m até o vértice BCA-P-9134, de coordenadas N 8.888.529,195m e E 636.709,092m; 80°24'11" e 20,43 m até o vértice BCA-P-9135, de coordenadas N 8.888.532,601m e E 636.729,236m; 48°15'23" e 26,32 m até o vértice BCA-P-9136, de coordenadas N 8.888.550,122m e E 636.748,871m; 4°05'45" e 24,96 m até o vértice BCA-P-9137, de coordenadas N 8.888.575,022m e E 636.750,654m; 339°38'07" e 33,25 m até o vértice BCA-P-9138, de coordenadas N 8.888.606,194m e E 636.739,083m; 310°57'19" e 40,05 m até o vértice BCA-P-9139, de coordenadas N 8.888.632,445m e E 636.708,837m; 297°38'10" e 40,93 m até o vértice BCA-P-9140, de coordenadas N 8.888.651,431m e E 636.672,576m; 258°15'59" e 11,19 m até o vértice BCA-P-9141, de coordenadas N 8.888.649,155m e E 636.661,618m; 211°09'38" e 25,82 m até o vértice BCA-P-9142, de coordenadas N 8.888.627,064m e E 636.648,260m; 263°03'14" e 12,39 m até o vértice BCA-P-9143, de coordenadas N 8.888.625,565m e E 636.635,956m; 348°11'37" e 37,50 m até o vértice BCA-P-9144, de coordenadas N 8.888.662,268m e E 636.628,284m; 345°40'31" e 37,22 m até o vértice BCA-P-9145, de coordenadas N 8.888.698,331m e E 636.619,075m; 357°40'19" e 50,02 m até o vértice BCA-P-9146, de coordenadas N 8.888.748,311m e E 636.617,043m; 11°53'08" e 36,31 m até o vértice BCA-P-9147, de coordenadas N 8.888.783,841m e E 636.624,521m; 269°34'10" e 36,86 m até o vértice BCA-P-9148, de coordenadas N 8.888.783,564m e E 636.587,660m; 191°02'59" e 4073 m até o vértice BCA-P-9149, de coordenadas N 8.888.743,591m e E 636.579,854m; 215°59'9" e 8,56 m até o vértice BCA-P-9150, de coordenadas N 8.888.736,667m e E 636.574,825m; 302°23'38" e 24,37 m até o vértice BCA-P-9151, de coordenadas N 8.888.749,725m e E 636.554,244m; 3°42'26" e 18,25 m até o vértice BCA-P-9152, de coordenadas N 8.888.767,937m e E 636.555,424m; 31°00'19" e 48,41 m até o vértice BCA-P-9153, de coordenadas N 8.888.809,429m e E 636.580,360m; 12°58'02" e 44,51 m até o vértice BCA-P-9154, de coordenadas N 8.888.852,805m e E 636.590,348m; 1°02'06" e 43,90 m até o vértice BCA-P-9155, de coordenadas N 8.888.896,701m e E 636.591,141m; 316°57'10" e 41,84 m até o vértice

Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficial Registradora Titular

Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada

Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada

Selo de Fiscalização Digital 201412.AB591671-078

Codigo de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE

Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36

Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br

Custas: R\$ 0,00



Nr. da Matricula

30.176

Folhas

002V

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

1º CRI - Rio Branco

Juan Pablo Correa Goss
Oficial Registrador

BCA-P-9156, de coordenadas N 8.888.927,274m e E 636.562,584m; 354°15'10" e 65,71 m até o vértice BCA-M-V905, de coordenadas N 8.889.012,552m e E 636.654,001m; 330°07'03" e 54,53 m até o vértice BCA-P-9158, de coordenadas N 8.889.059,832m e E 636.526,833m; 305°28'51" e 23,59 m até o vértice BCA-P-9159, de coordenadas N 8.889.073,524m e E 636.507,624m; 275°04'31" e 31,82 m até o vértice BCA-P-9160, de coordenadas N 8.889.076,339m e E 636.475,928m; 252°34'23" e 92,97 m até o vértice BCA-M-V915, de coordenadas N 8.889.048,496m e E 636.387,227m; 27°55'40" e 112,85 m até o vértice BCA-P-9162, de coordenadas N 8.889.148,205m e E 636.440,082m; 15°56'32" e 52,89 m até o vértice BCA-P-9163, de coordenadas N 8.889.199,064m e E 636.454,610m; 319°25'20" e 30,53 m até o vértice BCA-P-9164, de coordenadas N 8.889.222,252m e E 636.434,751m; 263°12'08" e 51,83 m até o vértice BCA-P-9165, de coordenadas N 8.889.216,117m e E 636.383,284m; 307°11'27" e 45,38 m até o vértice BCA-P-9166, de coordenadas N 8.889.243,548m e E 636.347,133m; 4°20'29" e 47,45 m até o vértice BCA-P-9167, de coordenadas N 8.889.290,864m e E 636.350,725m; 21°49'17" e 53,76 m até o vértice BCA-P-9168, de coordenadas N 8.889.340,771m e E 636.370,708m; 262°36'29" e 57,98 m até o vértice BCA-P-9169, de coordenadas N 8.889.333,311m e E 636.313,206m; 22°21'38" e 16,69 m até o vértice BCA-P-9170, de coordenadas N 8.889.348,745m e E 636.319,555m; 258°47'59" e 50,54 m até o vértice BCA-P-9171, de coordenadas N 8.889.338,928m e E 636.269,977m; 49°43'24" e 60,82 m até o vértice BCA-P-9172, de coordenadas N 8.889.378,244m e E 636.316,375m; 21°40'19" e 25,91 m até o vértice BCA-P-9173, de coordenadas N 8.889.402,324m e E 636.325,944m; 328°41'18" e 62,09 m até o vértice BCA-P-9174, de coordenadas N 8.889.455,371m e E 636.293,676m; 336°43'02" e 21,36 m até o vértice BCA-P-9175, de coordenadas N 8.889.474,994m e E 636.285,232m; 286°07'10" e 62,81 m até o vértice BCA-P-9176, de coordenadas N 8.889.492,432m e E 636.224,894m; 26°11'24" e 27,05 m até o vértice BCA-P-9177, de coordenadas N 8.889.516,708m e E 636.236,834m; 263°36'42" e 43,90 m até o vértice BCA-P-9178, de coordenadas N 8.889.511,823m e E 636.193,203m; 271°56'13" e 82,28 m até o vértice BCA-P-9179, de coordenadas N 8.889.514,604m e E 636.110,969m; 3°31'43" e 35,14 m até o vértice BCA-P-9180, de coordenadas N 8.889.549,681m e E 636.113,132m; 5°32'02" e 36,41 m até o vértice BCA-P-9181, de coordenadas N 8.889.585,920m e E 636.116,643m; 346°08'49" e 67,16 m até o vértice BCA-P-9182, de coordenadas N 8.889.651,130m e E 636.100,562m; 12°40'49" e 35,13 m até o vértice BCA-P-9183, de coordenadas N 8.889.685,406m e E 636.108,274m; 54°40'37" e 21,20 m até o vértice BCA-P-9184, de coordenadas N 8.889.697,662m e E 636.125,569m; 143°51'43" e 42,37 m até o vértice BCA-P-9185, de coordenadas N 8.889.663,444m e E 636.150,556m; 25°10'48" e 43,35 m até o vértice BCA-P-9186, de coordenadas N 8.889.702,671m e E 636.168,998m; 348°58'45" e 24,30 m até o vértice BCA-P-9187, de coordenadas N 8.889.726,521m e E 636.164,353m; 314°00'01" e 44,78 m até o vértice BCA-P-9188, de coordenadas N 8.889.757,627m e E 636.132,142m; 251°40'33" e 33,54 m até o vértice BCA-P-9189, de coordenadas N 8.889.747,082m e E 636.100,302m; 298°55'27" e 31,39 m até o vértice BCA-P-9190, de coordenadas N 8.889.762,263m e E 636.072,829m; 28°52'17" e 27,29 m até o vértice BCA-P-9191, de coordenadas N 8.889.786,165m e E 636.086,008m; 72°40'34" e 102,22 m até o vértice BCA-M-V925, de coordenadas N 8.889.816,602m e E 636.183,587m; 304°10'51" e 89,26 m até o vértice BCA-P-9193, de coordenadas N 8.889.866,751m e E 636.109,742m; 295°50'40" e 32,00 m até o vértice BCA-P-9194, de coordenadas N 8.889.880,701m e E 636.080,942m; 26°24'46" e 46,79 m até o vértice BCA-P-9195, de coordenadas N 8.889.922,611m e E 636.101,758m; 353°15'49" e 17,43 m até o vértice



Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficiala Registradora Titular

Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada

Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada

Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-078

Codigo de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE

Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36

Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br

Custas: R\$ 0,00

Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

003F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

1º CRI - Rio Branco-AC

Juan Pablo Correa Gosswailer

Oficial Registrador



BCA-P-9196, de coordenadas N 8.889.939,924m e E 636.099,713m; 297°22'15" e 24,20 m até o vértice BCA-P-9197, de coordenadas N 8.889.951,049m e E 636.078,224m; 251°04'21" e 36,67 m até o vértice BCA-P-9198, de coordenadas N 8.889.939,155m e E 636.043,539m; 16°32'53" e 36,11 m até o vértice BCA-P-9199, de coordenadas N 8.889.973,773m e E 636.053,825m; 311°22'26" e 57,51 m até o vértice BCA-P-9200, de coordenadas N 8.890.011,787m e E 636.010,667m; 86°14'40" e 63,69 m até o vértice BCA-P-9201, de coordenadas N 8.890.015,959m e E 636.074,225m; 76°48'50" e 69,50 m até o vértice BCA-M-V904, de coordenadas N 8.890.031,812m e E 636.141,888m; 9°24'47" e 135,76 m até o vértice BCA-P-9203, de coordenadas N 8.890.165,740m e E 636.164,091m; 42°41'33" e 83,85 m até o vértice BCA-P-9204, de coordenadas N 8.890.227,367m e E 636.220,944m; 75°54'03" e 79,25 m até o vértice BCA-P-9205, de coordenadas N 8.890.246,673m e E 636.297,809m; 353°52'56" e 111,28 m até o vértice BCA-M-V907, de coordenadas N 8.890.357,324m e E 636.285,949m; 130°45'11" e 161,53 m até o vértice BCA-P-9207, de coordenadas N 8.890.251,880m e E 636.408,310m; 35°53'09" e 42,95 m até o vértice BCA-P-9208, de coordenadas N 8.890.286,676m e E 636.433,485m; 352°03'23" e 66,93 m até o vértice BCA-P-9209, de coordenadas N 8.890.352,960m e E 636.424,236m; 23°44'25" e 70,72 m até o vértice BCA-P-9210, de coordenadas N 8.890.417,700m e E 636.452,709m; 33°34'34" e 83,55 m até o vértice BCA-P-9211, de coordenadas N 8.890.487,307m e E 636.498,914m; 75°49'48" e 62,21 m até o vértice BCA-P-9212, de coordenadas N 8.890.502,536m e E 636.559,231m; 352°11'52" e 75,67 m até o vértice BCA-P-9213, de coordenadas N 8.890.577,502m e E 636.548,959m; 103°35'40" e 26,11 m até o vértice BCA-P-9214, de coordenadas N 8.890.571,365m e E 636.574,337m; 328°29'22" e 56,54 m até o vértice BCA-P-9215, de coordenadas N 8.890.619,568m e E 636.544,786m; 8°05'19" e 76,70 m até o vértice BCA-P-9216, de coordenadas N 8.890.695,504m e E 636.555,578m; 288°32'09" e 64,45 m até o vértice BCA-P-9217, de coordenadas N 8.890.715,993m e E 636.494,470m; 22°52'05" e 52,05 m até o vértice BCA-P-9218, de coordenadas N 8.890.763,949m e E 636.514,696m; 296°29'19" e 42,27 m até o vértice BCA-P-9219, de coordenadas N 8.890.782,803m e E 636.476,862m; 51°39'21" e 43,16 m até o vértice BCA-P-9220, de coordenadas N 8.890.809,580m e E 636.510,714m; 324°09'36" e 103,78 m até o vértice BCA-P-9221, de coordenadas N 8.890.893,712m e E 636.449,947m; 277°03'02" e 51,25 m até o vértice BCA-P-9222, de coordenadas N 8.890.900,003m e E 636.399,083m; 66°59'50" e 40,75 m até o vértice BCA-P-9223, de coordenadas N 8.890.915,926m e E 636.436,590m; 301°48'11" e 104,49 m até o vértice BCA-P-9224, de coordenadas N 8.890.970,991m e E 636.347,790m; 279°47'42" e 117,45 m até o vértice BCA-P-9225, de coordenadas N 8.890.990,972m e E 636.232,053m; 212°04'08" e 97,00 m até o vértice BCA-M-V932, de coordenadas N 8.890.908,770m e E 636.180,550m; 346°27'35" e 162,48 m até o vértice BCA-P-9227, de coordenadas N 8.891.066,733m e E 636.142,509m; 292°00'33" e 43,32 m até o vértice BCA-P-9228, de coordenadas N 8.891.082,967m e E 636.102,347m; 25°30'06" e 103,30 m até o vértice BCA-P-9229, de coordenadas N 8.891.176,200m e E 636.146,820m; 235°12'41" e 77,05 m até o vértice BCA-P-9230, de coordenadas N 8.891.132,240m e E 636.083,543m; 250°33'32" e 53,52 m até o vértice BCA-P-9231, de coordenadas N 8.891.114,426m e E 636.033,073m; 296°34'37" e 123,19 m até o vértice BCA-P-9232, de coordenadas N 8.891.169,541m e E 635.922,900m; 242°56'14" e 64,20 m até o vértice BCA-P-9233, de coordenadas N 8.891.140,334m e E 635.865,733m; 281°34'14" e 133,26 m até o vértice BCA-M-V934, de coordenadas N 8.891.167,063m e E 635.735,179m; 198°05'58" e 248,41 m até o vértice BCA-P-9235, de coordenadas N 8.890.930,946m e E 635.658,006m; 208°22'37" e 86,18 m até o vértice



Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficial Registradora Titular
 Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada
 Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada
 Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-078
 Código de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE
 Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36
 Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br
 Custas: R\$ 0,00

Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

003V

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

1º CRI - Rio Branco-AC

Juan Pablo Correa Gossweiler
Oficial Registrador

BCA-M-V945, de coordenadas N 8.890.855,119m e E 635.617,046m; 239°16'09" e 101,78 m até o vértice BCA-P-9237, de coordenadas N 8.890.803,156m e E 635.529,530m; 207°50'31" e 31,27 m até o vértice BCA-P-9238, de coordenadas N 8.890.775,510m e E 635.514,928m; 250°40'04" e 123,50 m até o vértice BCA-P-9239, de coordenadas N 8.890.734,627m e E 635.398,394m; 256°40'16" e 126,28 m até o vértice BCA-P-9240, de coordenadas N 8.890.705,514m e E 635.275,513m; 257°11'09" e 158,51 m até o vértice BCA-P-9241, de coordenadas N 8.890.670,359m e E 635.120,953m; 285°28'15" e 60,01 m até o vértice BCA-P-9242, de coordenadas N 8.890.686,366m e E 635.063,119m; 225°44'26" e 91,25 m até o vértice BCA-P-9243, de coordenadas N 8.890.622,683m e E 634.997,768m; 286°20'49" e 67,37 m até o vértice BCA-P-9244, de coordenadas N 8.890.641,644m e E 634.933,123m; 227°20'11" e 46,07 m até o vértice BCA-P-9245, de coordenadas N 8.890.610,423m e E 634.899,246m; 277°05'06" e 50,75 m até o vértice BCA-P-9246, de coordenadas N 8.890.616,683m e E 634.848,881m; 304°22'12" e 45,49 m até o vértice BCA-M-V944, de coordenadas N 8.890.642,361m e E 634.811,337m; situado na margem direita do Igarapé Judia na divisa da Colônia dos Seringueiros, Mat. nº 042, Lv. 01, Fl. 02 1º CRI Senador Guimard-AC; deste, segue confrontando com Colônia dos Seringueiros, com os seguintes azimutes e distâncias: 359°17'44" e 104,53 m até o vértice BCA-M-V946, de coordenadas N 8.890.746,879m e E 634.810,052m; 9°00'49" e 853,08 m até o vértice BCA-M-V121, de coordenadas N 8.891.589,424m e E 634.943,703m; 6°54'15" e 79,21 m até o vértice BCA-M-K101, de coordenadas N 8.891.668,061m e E 634.953,225m; 1°56'32" e 110,80 m até o vértice BCA-M-K177, de coordenadas N 8.891.778,799m e E 634.956,980m; 38°55'05" e 13,06 m até o vértice BCA-M-K357, de coordenadas N 8.891.788,961m e E 634.965,185m; situado na divisa da Colônia dos Seringueiros com a Área do Estado do Acre Mat. nº 6324, Lv. 02, S. F. 1º CRI Senador Guimard-AC; deste, segue confrontando com a Área do Estado do Acre, com os seguintes azimutes e distâncias: 91°19'56" e 623,66 m até o vértice BCA-M-0289, de coordenadas N 8.891.774,462m e E 635.588,678m; 2°31'23" e 188,81 m até o vértice EOH-M-0288, ponto inicial da descrição deste perímetro.***.

PROPRIETÁRIO: MARINA LAVOCAT BARBOSA, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 0239798 AC, inscrita CPF nº 444.056.342-20, residente e domiciliada em Rio Branco-AC.***.

REGISTRO ANTERIOR: AV-03 da Matrícula nº 30.175 desta Serventia de Registro de Imóveis. PROT. 54.732. Rio Branco-AC, 14 de Setembro de 2011. Oficial Registrador _____ (Juan Pablo Correa Gossweiler).***.

AV-01/30.176 - Em 27 de Janeiro de 2012. **RETIFICAÇÃO.** Procedeu-se à presente averbação, de ofício, nos termos do art. 213, Inc.I, a, da Lei 6.015/73, para fazer constar, que o imóvel da presente matrícula corresponde a **um lote de terra rural**, e não como constou na abertura de matrícula acima, tão somente se localizando na zona de expansão urbana do Município de Rio Branco-AC, conforme Lei Municipal 1611/2006 e conforme Certidão expedida pelo ITERACRE em 13/07/2011 e arquivada nesta serventia. PROT. retificado nº 54.732. Rio Branco-AC, 27 de Janeiro de 2012. Oficial Registrador _____ (Juan Pablo Correa Gossweiler). Emols: ISENTO. Selo: (AB2066443).***.

Carlos Lopes do Prado Junior

Oficial Substituto

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Rio Branco - AC



Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficiala Registradora Titular

Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada

Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada

Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-078

Código de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE

Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36

Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br

Custas: R\$ 0,00

Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

004F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Rio Branco - AC

Thays de Souza e Souza
Oficiala Registradora Interina

AV-02/30.176 - Em 08 de março de 2012. **AVERBAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL**
 Procedê-se à presente averbação conforme Ofício OF/DIVJUR/SEHAB nº 09/2012 de 09/02/2012 e Ofício OF/INCRA/SR-14/AC nº 1513/2011 de 22/12/2011, devidamente instruído com Certidão Cadastral nº 120235249/2012 de 24/02/2012, bem como Boletim de Cadastro Imobiliário, ambos emitidos pela Prefeitura Municipal de Rio Branco-AC, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula de propriedade da Srª MARINA LAVOCAT BARBOSA, já qualificada, está localizado no perímetro urbano deste Município e Comarca, com os seguintes **limites e confrontações**: Uma área de terra urbana situado na BR 364 KM 05 - Bairro Belo Jardim, cadastrado sob a referência nº 1.001.0375.0639.001, medindo o terreno uma área de 6.392.644,00m². Descrição do Perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice EOH-M-0288, de coordenadas N 8.891.963,087m e E 635.596,990m; situado na divisa da Área do Estado do Acre, Mat. nº 6324, Lv. 02, SF. 1º CRI Senador Guimard-AC com o Loteamento Santa Maria, Mat. nº 6004, Lv. 03, CRI - Rio Branco/AC; deste, segue confrontando com o Loteamento Santa Maria, com azimute de 96°05'51" e 233,37 m até o vértice BCA-M-V916, de coordenadas N 8.891.938,299m e E 635.829,037m; situado na divisa do Loteamento Santa Maria, Mat. nº 6004, Lv. 03, CRI Rio Branco/AC com o Imóvel Rural, Mat. nº 3677, 2º CRI - Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com azimute de 96°01'41" e distância de 202,21 m até o vértice BCA-M-V912, de coordenadas N 8.891.917,063m e E 636.030,133m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 3677, 2º CRI - Rio Branco/AC com o Rio Branco F. C. Mat. nº 0054, Lv. 01; deste, segue confrontando com Rio Branco F. C. com os seguintes azimutes e distâncias: 93°00'53" e 62,06 m até o vértice BCA-M-V933, de coordenadas N 8.891.913,799m e E 636.092,108m; 88°41'44" e 299,67 m até o vértice BCA-M-V913, de coordenadas N 8.891.920,621 m e E 636.391,697m; 88°27'40" e 225,60 m até o vértice BCA-M-V926, de coordenadas N 8.891.926,680m e E 636.617,211m; situado na divisa do Rio Branco F. C. Mat. nº 0054, Lv. 01 e com o Imóvel Rural, Mat. nº 4623, Lv. 02 RG Fl. 01, 1º CRI Rio Branco-AC; deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com os seguintes azimutes e distâncias: 87°49'10" e 49,46 m até o vértice BCA-M-V952, de coordenadas N 8.891.928,562m e E 636.666,636m; 90°30'38" e 339,45 m até o vértice BCA-M-V906, de coordenadas N 8.891.925,537m e E 637.006,072m; 89°22'52" e 111,26 m até o vértice BCA-M-V954, de coordenadas N 8.891.926,739 m e E 637.117,323 m; situado na divisa do Imóvel Rural Mat. nº 4623, Lv. 02 RG Fl. 01, 1º CRI Rio Branco-AC e com Imóvel Rural, Mat. nº 0097, Lv-01, Fl. 02 1º CRI Rio Branco-AC, deste, segue confrontando com o Imóvel Rural, com os seguintes azimutes e distâncias: 87°41'46" e 293,67 m até o vértice BCA-M-V955, de coordenadas N 8.891.938,544 m e E 637.410,759m; 96°42'02" e 346,06 m até o vértice BCA-M-V914, de coordenadas N 8.891.898,166m e E 637.754,453m; 92°26'08" e 212,10 m até o vértice BCA-M-V924, de coordenadas N 8.891.889,153m e E 637.966,362m; situado na divisa do Imóvel Rural, Mat. nº 0097, Lv-01, Fl. 02 1º CRI Rio Branco-AC com a Área Remanescente, Mat. nº 2032, Fl. 01, Lv-02, 1º CRI-Senador Guimard/AC; deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 184°29'47" e distância de 3.510,63 m até o vértice BCA-M-K013, de coordenadas N 8.888,389,327m e E 637.691,139m; situado na divisa da Área Remanescente Mat. nº 2032, Fl. 01, Lv-02, 1º CRI - Senador Guimard/AC e na margem direita do Igarapé Judia; deste, segue pela margem do referido Igarapé a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 245°03'54" e 51,00 m até o vértice BCA-P-9070, de coordenadas N 8.888,367,826m e E 637.644,893m; 275°19'33" e 71,77 m até o vértice BCA-P-9071, de coordenadas N

Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficiala Registradora Titular
 Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada
 Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada
 Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-079
 Código de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE
 Data de emissão: 19/12/2014 10:46:36
 Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br
 Custas: R\$ 0,00



Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

004V

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL
Registro de Imóveis de Rio Branco - ACThays de Souza e Souza
Oficiala Registradora Interina

8.888.374,488m e E 637.573,431m; 294°35'20" e 70,16 m até o vértice BCA-P-9072, de coordenadas N 8.888.403,682m e E 637.509,633m; 306°38'21" e 102,26 m até o vértice BCA-P-9073, de coordenadas N 8.888.464,710m e E 637.427,576m; 337°45'27" e 91,30 m até o vértice BCA-P-9074, de coordenadas N 8.888.549,213m e E 637.393,018m; 286°11'52" e 38,84 m até o vértice BCA-P-9075, de coordenadas N 8.888.560,048m e E 637.355,718m; 227°44'14" e 14,70 m até o vértice frente com a Rua Uirapuru, medindo 36,00m, lado direito com os lotes ns° 0267 e 0279, medindo 25,00m, lado esquerdo com a referencia cadastral n° 1.003.0682.0194.001, medindo 25,00m e fundos com a referencia cadastral n° 1.003.0682.0106.001, medindo 36,00m. PROT. n° 56.806. Rio Branco-AC, 08 de março de 2012. Oficiala Substituta Designada:(a) Renata Nunes Tavares Gossweiler. Emols: ISENTO. Selo:(AB2066655)***. Rio Branco, 19 de Fevereiro de 2013. Oficiala Registradora Interina Thays de Souza e Souza (Thays de Souza e Souza).

AV-03/30.176 - Em 26 de março de 2012. **DADOS DO CÔNJUGE**. Procede-se à presente averbação, para fazer constar que a proprietária do imóvel, a Srª MARINA LAVOCAT BARBOSA, já qualificada, é casado sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens com **INACIO GONTIJO ERNESTO**, brasileiro, empresário, portador do RG n° 091876268 IFP/RJ, inscrito no CPF n° 021.932.837-45. PROT. n° 57.101. Rio Branco-AC, 26 de março de 2012. Oficiala Substituta Designada:(a) Renata Nunes Tavares Gossweiler. Emols: ISENTO. Selo:(AB2066693)***. Rio Branco, 19 de Fevereiro de 2013. Oficiala Registradora Interina Thays de Souza e Souza (Thays de Souza e Souza).

R-04/30.176. Em 26 de março de 2012. **DESAPROPRIAÇÃO**. Procede-se ao presente registro, nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável de Imóvel, lavrada em 20/03/2012, no 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Rio Branco-AC, respectivamente às fls. 94F/95F, do Livro n.º 0089, devidamente instruído com Ofício n° 177, emitido pela PGE/AC, em 22/03/2012, o imóvel da presente matrícula foi desapropriado em favor do outorgado expropriante **ESTADO DO ACRE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF n° 04.034.443/0001-54, com sede na Avenida Getúlio Vargas, n° 2.852, Bairro Bosque, Rio Branco-AC, pelos outorgantes expropriados MARINA LAVOCAT BARBOSA e seu esposo INACIO GONTIJO ERNESTO, já qualificados, pelo valor de R\$ 15.986.712,69. **O imóvel destinar-se-á à Construção de Unidades Habitacionais no Âmbito do Programa de Habitação Minha Morada**. Demais condições e tributos isentos, conforme escritura. PROT.57.101. Rio Branco-AC - 26 de março de 2012. Oficiala Substituta Designada:(a) Renata Nunes Tavares Gossweiler. Emols: ISENTO. Selo:(AB2066694)***. Rio Branco, 19 de Fevereiro de 2013. Oficiala Registradora Interina Thays de Souza e Souza (Thays de Souza e Souza)

R-05/30.176 - Em 28 de janeiro de 2013. **LOTEAMENTO**. Procede-se ao presente registro, conforme Ofício n° OF/DIVJUR/SEHAB/N° 063/2012, expedido pela Secretaria de Estado de Habitação de Interesse Social-SEHAB/AC, em 04/12/2012, devidamente instruído com Alvará de Licença para Loteamento, sob n° 03/2012, expedido pela Prefeitura Municipal de Rio Branco-AC, em 30/08/2012, bem como o projeto, mapas, memoriais descritivos, aprovados pela PMRB, sob protocolo n° 121640004, de 30/08/2012, Licença Instalação, n° 286/2012, emitida em 22/06/2012, pelo Instituto de Meio Ambiente do Acre-IMAC/AC, e



Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficiala Registradora Titular
Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada
Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada
Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-078
Codigo de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE
Data de emissão: 19/12/2014 10:46:37
Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br
Custas: R\$ 0,00

Nr. da Matrícula

30.176

Folhas

005F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL
Registro de Imóveis de Rio Branco - ACThays de Souza e Souza
Oficiala Registradora Interina

demais documentos exigidos pela Lei nº 6.766/79, para fazer constar que a área do imóvel da presente matrícula foi **LOTEADA**, para proceder a implantação de empreendimento para Habitação de Interesse Social, no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida II**, denominado **"LOTEAMENTO CIDADE DO POVO"**, situado na BR 364, Km 05, neste Município e Comarca. A área do parcelamento será distribuída da seguinte forma: **Sistema Viário: 1.338.422,725m²** (hum milhão, trezentos e trinta e oito mil, quatrocentos e vinte e dois metros e setecentos e vinte e cinco centímetros quadrados) correspondentes a 19,44% da área total. **Área Verde: 1.356.262,733m²**; (hum milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, duzentos e sessenta e dois metros e setecentos e trinta e três centímetros quadrados) correspondentes a 19,70% da área total distribuídos em 33 (trinta e três) lotes de áreas verdes. **Área Institucional de Propriedade do Estado do Acre: 733.053,357m²** (setecentos e trinta e três mil, cinquenta e três metros e trezentos e cinquenta e sete centímetros quadrados) correspondentes a 10,65% da área total distribuídos em 30 (trinta) lotes de área institucional. **Área Institucional destinada ao Município de Rio Branco: 699.358,456m²** (seiscentos e noventa e nove mil, trezentos e cinquenta e oito metros e quatrocentos e cinquenta e seis centímetros quadrados) correspondente a 10,16% da área total distribuídos em 20 (vinte) lotes de área institucional. **Área de Comércio: 51.358,509m²** (cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e oito metros e quinhentos e nove centímetros quadrados) correspondente a 0,74% da área total distribuídos em 21 (vinte e um) lotes comerciais. **Área de Sistema de Lazer: 100.913,539m²** (cem mil, novecentos e treze metros e quinhentos e trinta e nove centímetros quadrados) correspondente a 1,46% da área total distribuídos em 66 (sessenta e seis) lotes de sistema de lazer. **Área de Preservação Permanente: 529.969,137m²**; (quinhentos e vinte e nove mil, novecentos e sessenta e nove metros e cento e trinta e sete centímetros quadrados) correspondente a 7,70% da área total que serão distribuídos em 20 (vinte) lotes de áreas verdes. **Área da Estação de Tratamento de Esgoto: 6.000,000m²** (seis mil metros quadrados) correspondente a 0,44% da área verde. **Área dos Lotes: 2.076.135,544 m²**; (dois milhões, setenta e seis mil, cento e trinta e cinco metros e quinhentos e quarenta e quatro centímetros quadrados) correspondente a 30,15% da área total distribuídos em 328 (trezentos e vinte e oito) quadras residenciais dos quais serão distribuídos em 10.518 (dez mil quinhentos e dezoito) lotes residenciais.. **Plano de Loteamento: Quadra 01 A Lotes de 1 a 30; Quadra 01 B Lotes de 1 a 26; Quadra 01 C Lotes de 1 a 32; Quadra 02 A Lotes de 1 a 20; Quadra 02 B Lotes de 1 a 18; Quadra 02 C Lotes de 1 a 28; Quadra 02 D Lotes de 1 a 22; Quadra 02 E Lotes de 1 a 18; Quadra 02 F Lotes de 1 a 28; Quadra 03 A Lotes de 1 a 32; Quadra 03 B Lotes de 1 a 28; Quadra 03 C Lotes de 1 a 38; Quadra 03 D Lotes de 1 a 30; Quadra 03 E Lotes de 1 a 26; Quadra 03 F Lotes de 1 a 36; Quadra 04 A Lotes de 1 a 30; Quadra 04 B Lotes de 1 a 26; Quadra 04 C Lotes de 1 a 30; Quadra 05 A Lotes de 1 a 22; Quadra 05 B Lotes de 1 a 18; Quadra 05 C Lotes de 1 a 28; Quadra 05 D Lotes de 1 a 22; Quadra 05 E Lotes de 1 a 20; Quadra 05 F Lotes de 1 a 28; Quadra 06 A Lotes de 1 a 32; Quadra 06 B Lotes de 1 a 28; Quadra 06 C Lotes de 1 a 38; Quadra 06 D Lotes de 1 a 48; Quadra 06 E Lotes de 1 a 44; Quadra 06 F Lotes de 1 a 26; Quadra 06 G Lotes de 1 a 25; Quadra 07 A Lotes de 1 a 36; Quadra 07 B Lotes de 1 a 30; Quadra 07 C Lotes de 1 a 36; Quadra 07 D Lotes de 1 a 36; Quadra 07 E Lotes de 1 a 30; Quadra 07 F Lotes de 1 a 36; Quadra 08 A Lotes de 1 a 36; Quadra 08 B Lotes de 1 a 30; Quadra 08 C Lotes de 1 a 34; Quadra 08 D Lotes de 1 a 36; Quadra 08 E Lotes de 1 a 28; Quadra 08 F Lotes de 1 a 34; Quadra 09 A Lotes de 1 a 52; Quadra 09 B Lotes de 1 a 46; Quadra 09 C Lotes de 1 a 47; Quadra 09 D Lotes de 1 a 34; Quadra 09 E Lotes de 1 a 28; Quadra 09 F Lotes de 1 a 32; Quadra 10 A Lotes de 1 a 42; Quadra 10 B Lotes de 1 a 30; Quadra 10 C Lotes de 1 a 36; Quadra 10 D Lotes de 1 a 40; Quadra 10 E Lotes de 1 a**



Dr^a Fabiana Faro de Souza Campos - Oficiala Registradora Titular
Daniele Nunes de Souza - Escrevente Autorizada
Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente Autorizada
Selo de Fiscalização Digital 201412.AB691671-078
Codigo de Segurança: A1F4-ECA3-E893-21BE
Data de emissão: 19/12/2014 10:46:37
Consulte Autenticidade em: seloacre.com.br
Custas: R\$ 0,00

Nr. da Matrícula

35.990

Folhas

001F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL
Registro de Imóveis de Rio Branco - ACThays de Souza e Souza
Oficiala Registradora Interina**DATA:** 14 de fevereiro de 2013 .***.**IMÓVEL:** Um lote de terra urbano nº 01, da Quadra 10A, situado no Loteamento Cidade do Povo, neste Município e Comarca, perfazendo uma área total de 200,275m² e perímetro de 62,739m com os seguintes limites e confrontações: Confinando pela frente com a Rua I2, medindo 13,911m em curva de raio 9,00m e Rua 06, medindo 0,189 metros; pelo lado direito com o lote nº 02, medindo 24,383 metros; pelo lado esquerdo com a Rua I2, medindo 15,256m em curva de raio 1.089,00 metros; e pelos fundos com o lote nº 42, medindo 9,00 metros.***.**CADASTRO:** 1.001.0649.0014.001.***.**PROPRIETÁRIO:** ESTADO DO ACRE, inscrito no CNPJ/MF nº 04.034.443/0001-54, com sede em Rio Branco-AC.***.**REGISTRO ANTERIOR:** AV-08 da Matrícula nº 30.176 desta Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco-AC. PROT. nº 61.247. Rio Branco-AC, 14 de fevereiro de 2013. Oficiala Registradora Interina *Thays de Souza* (Thays de Souza).***.


R-01/35.990 - Em 14 de maio de 2013. **DOAÇÃO**. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel, com força de Escritura Pública, sob nº CT 0405443-25, de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, emitido em 02/04/2013, pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ/MF.: 00.360.305/0001-04, representante do donatário, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 fevereiro de 2001, com redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007, registro para fazer constar que o imóvel da presente matrícula foi doado em favor do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR**, inscrito no CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, pelo ESTADO DO ACRE, já qualificado, tendo como Construtora/Contratada, ALBUQUERQUE ENGENHARIA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 34.696.955/0001-47, com sede na Rua Minas Gerais, nº 1.186, Bairro Ivete Vargas, Rio Branco-AC. Valor fracionado da Doação para efeitos fiscais: R\$ 17.192,63 (dezesete mil, cento e noventa e dois reais e sessenta e três centavos), com as seguintes cláusulas e condições: Nos termos da CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - DECLARAÇÕES; II-DA CEF; b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001; c) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: • não integram o ativo da CAIXA; • não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; • não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; • não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; • não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; • não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; demais condições conforme contrato, ficando uma via arquivada neste CRI. Valor Global da Operação R\$ 12.896.000,00. ITCMD, IPTU e DOI. PROT. nº 63.126. Rio Branco-AC, 14 de maio de 2013. Oficiala Registradora Interina *Thays de Souza* (Thays de Souza). Emols: R\$ 49,20. Selo de Fiscalização Digital (AA031368-33) Código de Segurança (416A-D465-99EE-F45C).***.

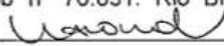
Nr. da Matrícula
35.990

Folhas
01V

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL
Registro de Imóveis de Rio Branco - AC

Drª Fabiana Faro de Souza Campos
Oficiala Registradora Titular

AV-02/35.990 - Em 07 de maio de 2014. **EDIFICAÇÃO**. Nos termos do requerimento de 22/04/2014, devidamente firmado pelo proprietário do imóvel, instruído com Certidão Cadastral protocolada sob o nº 16497/2014, emitida em 15/04/2014 e termo de Habite-se nº 81/2014, de 24/03/2014, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de Rio Branco-AC, bem como a CND do INSS de 08/04/2014, sob nº 102722014-88888351, procede-se a esta averbação para fazer constar que foi construído no terreno desta matrícula Uma Unidade Residencial Geminada em Alvenaria com 01 pavimento, com área de **40,30m²**. Cadastro nº 1.001.0649.0014.001. Valor declarado R\$ 42.773,61. Protocolado em 23/04/2014, sob nº 69.669. Rio Branco-AC, 07 de maio de 2014. Oficiala Registradora Titular  (Fabiana Faro de Souza Campos). Emols: R\$ 43,31. Selo de Fiscalização Digital (AA779050-06) Código de Segurança (0657-4376-1228-4716).***

R-03/35.990 - Em 21 de setembro de 2015. **DOAÇÃO**. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Doação com Encargo, de Imóvel Residencial no PMCMV - Recursos FAR - Operações Vinculadas ao PAC, Situação de Emergência/Estado de Calamidade Decretado pela União, com força de Escritura Pública, sob nº 171001197587, emitido em 21/05/2014, pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ/MF.: 00.360.305/0001-04, representante legal do Doador, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula foi doado para LUCIANA SILVA DOS ANJOS, brasileira, solteira, portadora do RG nº 10825177 SSP/AC, inscrita no CPF/MF nº 016.596.802-80, residente e domiciliada na Rua BEIRA RIO, nº 70, Bairro CIDADE NOVA, Rio Branco-AC, pelo FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR, já qualificado. O imóvel objeto do presente contrato foi adquirido e produzido pelo Doador, ao custo total de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais). ITCMD isento, nos termos do art. 8º, II, alíneas a, b, e, f, da lei complementar nº 271/2013 do Estado do Acre. Documentos apresentados: Certidão Negativa de Ônus Reais, Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, BCI nº 1.001.0649.0014.001, com o valor de avaliação de R\$ 32.328,40 (trinta e dois mil trezentos e vinte e oito reais e quarenta centavos). Emolumentos cobrados de acordo com a lei 1.805/2006 do Estado do Acre e Provimento 07/2015 COGER-Acre. DOI. Protocolado em 21/09/2015, sob nº 76.831. Rio Branco-AC, 21 de setembro de 2015. Oficiala Registradora Titular  (Fabiana Faro de Souza Campos). Emols: R\$ 147,36. Selo de Fiscalização Digital (AC672744-092) Código de Segurança (ABA1-6B03-8738-C4F4).*** Nathalia Roland Cruz
Escrevente
1º Ofício do Registro de Imóveis
de Rio Branco - AC

Av-4/35.990 - Em 16 de fevereiro de 2016. **CONDIÇÃO RESOLUTIVA**. Procede-se esta averbação, para fazer constar as condições da Doação registrada acima, conforme contrato arquivado nesta Serventia, quais sejam: **DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS**: Resolve-se a propriedade adquirida pelo(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S), desde que verificado, no prazo de 120 (cento e vinte) meses a contar da assinatura do presente instrumento, o implemento das seguintes condições: I - transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes

Nr. da Matrícula

35.990

Folhas

02F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL
Registro de Imóveis de Rio Branco - AC

Drª Fabiana Faro de Souza Campos

Oficiala Registradora Titular

deste instrumento; II - alteração da destinação do imóvel para outra que não a residência do(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S) e/ou sua família; III - falta de pagamento de impostos, taxas ou outros tributos, inclusive condominiais, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel doado, de total responsabilidade do(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S); IV - verificação de que o(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S) prestou qualquer declaração falsa para enquadramento nas regras do Programa Minha Casa Minha Vida; 3.1. O(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S) declara(m) que aceita(m) a doação na forma estipulada, para que lhe(s) passe a pertencer o imóvel doado. 3.2. Caso o(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S) não cumpra(m) o encargo, deverá imediatamente restituir o imóvel ao doador, devolvendo-o no mesmo estado de conservação em que se encontrava anteriormente a assinatura do presente instrumento, arcando com todos os custos relativos a sua manutenção, tais como despesas com concessionárias, condomínio, IPTU e outras incidentes sobre o imóvel, inclusive aquelas decorrentes de mudança no registro de imóveis competente. 3.3. Além da restituição do imóvel o(s) BENEFICIÁRIO(S)/DONATÁRIO(S) indenizará(ao) o FAR pela utilização do imóvel, em valor equivalente a 1/120 avos do montante descrito na letra C (do contrato arquivado), multiplicado pelo número de meses completos desde a assinatura deste contrato até a efetiva devolução do imóvel, acrescido de juros e atualização monetária pela Taxa Referencial de Juros (TR), sem prejuízo das penalidades previstas em lei. Protocolado em 15/02/2016, sob nº 79.738. Rio Branco-AC, 16 de fevereiro de 2016. Oficiala Registradora Titular *Fabiana Faro de Souza Campos* (AD051753-046) Código de Segurança (D16F-27D5-6FB2-9E67).***

Assinatura Digital
Escritório de Registro Senior
1º Ofício do Registro de Imóveis

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 35990 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 144.236. Total: 71,40.

Rio Branco-AC, 15 de julho de 2022.

- Drª Fabiana Faro de Souza Campos - Oficiala Registradora Titular
- Daniele Ferreira de Souza - Escrevente - Coordenadora de Protocolo
 - Clécio de Almeida Pontes - Escrevente 2
 - Eida do Nascimento Abreu - Escrevente 2
 - Herten de Oliveira Santos - Escrevente 2
- Maria de Fátima Santos da Silva - Escrevente 2
 - Rafaela Severino de Souza - Escrevente 2
 - Sara Eliane Nunes de Andrade - Escrevente 2

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS APÓS A DATA DA EMISSÃO

Anexo C – Residencial Cambridge, matrículas nº 22.590²⁶⁴ e nº 110.718

República Federativa do Brasil
 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula
 22.590

ficha
 1


São Paulo, 21 de Fevereiro de 1979

Imóvel: Um prédio de 16 andares e seu respectivo terreno, situado à Avenida 9 de Julho, 208 e 216, no 7º subdistrito - Consolação, medindo 18,30m. de frente para a referida Avenida, por 31,90m. da frente aos fundos, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, onde faz esquina com a rua João Adolfo, e 32,30m. também da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº 236 da Avenida 9 de Julho, tendo nos fundos a largura de 18,05m., confrontando com a rua Alvaro de Carvalho, onde tem o prédio nº 53 e o prédio 118 da rua João Adolfo.


Contribuinte: 006.032.0019-2

Proprietários: ALEXANDRE ISSA MALUF e sua mulher ALICE CESAR MALUF brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. 114.397 e 543.600, CIC. 000.877.008-59, domiciliados nesta Capital, e CHAFIC ISSA MALUF, industrial, e sua mulher ROSA FARAH MALUF, libaneses, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: transcrições nº 5.146, 12.948 e 28.685, deste Cartório.

A oficial maior, 

R. 1 M. 22.590, em 21 de Fevereiro de 1.979 (DOAÇÃO)
 Pela escritura de 24 de janeiro de 1.979, do 11º Cartório de Notas desta Capital, Lº 2.891, fls. 120, consta que, ALEXANDRE ISSA MALUF e sua mulher ALICE CESAR MALUF, doaram 50% do imóvel, pelo valor de Cr\$8.619.182,00, a EDGARD ALEXANDRE MALUF, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com LILIANA MARIA MALUF, comerciante, RG. 4.576.737, CIC. 527.109.398-00, domiciliado nesta Capital, à rua Itaiú nº 55, e RENÉE HUDA MAY MALUF, brasileira, solteira, maior, do lar, RG. 8.010.522, CIC. 000.876.888-91, domiciliada nesta Capital, à rua dos Ingleses, 308, 18º andar, na proporção de 25% a cada um.

A escrevente autorizada, 

(continua no verso)

²⁶⁴ Considerando a extensão da matrícula nº 22.590, o trecho aqui extraído refere-se ao intervalo Fichas 1-8 (frente) – onde são apresentadas as informações referenciadas no caso. À época da consulta, em 15 de dezembro de 2022, o documento se estendia até Ficha 18 (verso), avançando na confrontação e descrição das unidades.

matrícula
22.590

ficha

1

verso

Av. 2 M. 22.590, em 21 de Fevereiro de 1.979 (CLAUSULAS)

Da mesma escritura consta que, a parte ideal do imóvel doado, fica gravado com as cláusulas de absoluta incomunicabilidade e impenhorabilidade, esta extensiva aos frutos e rendimentos.

A escrevente autorizada, *Souza G. Pinheiro*

Av. 03 - M. 22.590, em 11 de maio de 1999

Procedo à presente averbação "ex-officio", nos termos do § 1º do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, em retificação à abertura desta matrícula, para excluir do rol dos proprietários o Sr. CHAFIC ISSA MALUF e sua mulher ROSA FARAH MALUF, bem como, excluir do registro anterior a transcrição nº 28.685, sanando, assim, erro deste Cartório.

Dez
DASSIA REGINA PADUOVANI
Pro. Auxiliar

Wagner
WAGNER GIANNELLA
SUBSTITUTO

R. 4 / 22.590 penhora

Em 24 de outubro de 2005 - Prot. 187.741 (11/10/05)

Pela certidão expedida aos 03 de outubro de 2005, pelo Juízo de Direito da 75ª. Vara do Trabalho desta Capital, extraída dos autos nº 0260/1999 da Reclamação Trabalhista, movida por JOAQUIM NASCIMENTO DA SILVA, brasileiro, casado, garçon, RG 7934498, CPF 901.013.438-72, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Albino Figueiredo, n.º 844, casa n.º 2, em face de CLARIDGE ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA S/C LTDA., CNPJ 61.433.249/0001-85, com endereço nesta Capital, na avenida Nove de Julho, n.º 216, na pessoa dos sócios ALEXANDRE ISSA MALUF e sua mulher ALICE CESAR MALUF, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua dos Ingleses, n.º 308, 18.º andar, já qualificados, verifica-se que a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos sócios da executada, foi penhorada para garantia da dívida no valor de R\$ 900,00 (atualizado até 05/04/1999), tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. Antonio Luiz de Souza, brasileiro, casado, RG 5.647.324-2, CPF 526.087.948-15, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Epaminondas Melo do Amaral, n.º 1.595.

Rafaela de Moraes Alves
RAFAELA DE MORAIS ALVES
Escrevente Autorizada

Continua na ficha 02

República Federativa do Brasil
 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

22.590

Ficha

02

de São Paulo

São Paulo, 27 de maio de 2010

Av. 5 / 22.590 *averbação premonitória*
 Em 27 de maio de 2010 - Prot. 234.480 (12/05/10)

Atendendo ao requerimento datado de 16 de março de 2010 e pela certidão expedida aos 17 de dezembro de 2009, pelo Juízo da 78ª. Vara do Trabalho desta Capital, Justiça do Trabalho - 2ª Região, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 10/02/1999, a Ação de Título Executivo Judicial, sob n. 332/1999, em que são partes: **VANDERLEI RODRIGUES DOS SANTOS**, RG 22.271.834-1, CPF 163.471.208-01, endereço na cidade de Santo André, neste Estado, na rua B, n. 667, credor; e 1) **CLARIDGE ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA S/C LTDA.**, já qualificada, devedor principal; 2) **ALEXANDRE ISSA MALUF**; 3) **EDGARD ALEXANDRE MALUF**, endereço nesta Capital, na rua Iate Clube Itaipu, n. 101; e 4) **RENÉE HUDA MAY MALUF**, sócios, cujo valor da causa é RS 2.250,00.

MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

Av. 6 / 22.590 *identificação pessoal*
 Em 15 de junho de 2010 - Prot. 234.691 (19/05/10)

Pela certidão expedida aos 12 de abril de 2010, pelo Juízo da 78ª Vara do Trabalho desta Capital, Justiça do Trabalho - 2ª Região e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **ALICE CESAR MALUF** é identificada pelo CPF 166.480.358-03.

MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

Av. 7 / 22.590 *penhora*
 Em 15 de junho de 2010 - Prot. 234.691 (19/05/10)

Pela mesma certidão mencionada na Av. 6, extraída dos autos n. 00332-1999-078-02-00-9 da Ação Trabalhista, movida por **VANDERLEI RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, nascido em 26/02/1971, mensageiro, já qualificado, em face de **CLARIDGE ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA S/C LTDA**, já qualificada, na pessoa dos sócios **ALEXANDRE ISSA MALUF** e sua mulher **ALICE CESAR MALUF**, já qualificados, verifica-se que, a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos sócios

Continua no verso.

Matrícula

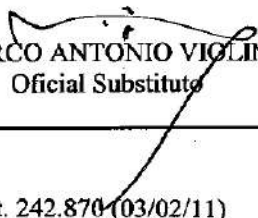
22.590

Ficha

02

verso

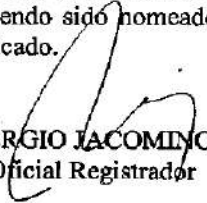
da executada, foi penhorada, para garantia da dívida no valor de R\$ 11.184,29 (atualizado em 01/04/2010), tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. Alexandre Issa Maluf, já qualificado. A presente averbação está sendo feita atendendo a ordem expressa da M. Juíza da 78.ª Vara do Trabalho desta Capital, Dra. Lúcia Toledo Silva Pinto Rodrigues, superando óbices levantados por este Registro.


MARCO ANTONIO VIGLIN
Oficial Substituto

Av. 8 / 22.590 *penhora*

Em 10 de fevereiro de 2011 - Prot. 242.870 (03/02/11)

Pela certidão expedida aos 02 de fevereiro de 2011, pelo Juízo da Secretaria da 24ª Vara do Trabalho desta Capital, extraída dos autos n. 2280/2000 da Ação de Execução Trabalhista, movida por **LETÍCIA RITA DA CONCEIÇÃO**, CPF 164.099.648-62, em face de: 1) **RENEE HUDA MAY MALUF**; 2) **ALEXANDRE ISSA MALUF** e sua mulher **ALICE CESAR MALUF**; 3) **EDGARD ALEXANDRE MALUF**, casado com **LILIANA MARIA MALUF**, todos já qualificados; e 4) **CLARIDGE ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA LTDA.**, CNPJ 61.433.249/0001-85, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos executados: 1) **RENEE HUDA MAY MALUF**; 2) **ALEXANDRE ISSA MALUF** e sua mulher **ALICE CESAR MALUF**; e 3) **EDGARD ALEXANDRE MALUF**, casado com **LILIANA MARIA MALUF**, todos já qualificados, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 6.040,36, tendo sido nomeado fiel depositário o coexecutado Edgard Alexandre Maluf, já qualificado.


SÉRGIO JACOMINO
Oficial Registrador

Av. 9 / 22.590 *cancelamento da penhora*

Em 18 de março de 2011 - Prot. 243.237 (16/02/11)

Pelo Ofício n. 216/2011, com teor mandamental, expedido aos 02 de fevereiro de 2011, pelo Juízo da 78ª. Vara do Trabalho desta Capital, extraído dos autos n. 00332001619995020078 (00332199907802009), da Ação Trabalhista, movida por

Continua na ficha 03

República Federativa do Brasil
 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Matrícula
22.590Ficha
03

São Paulo, 18 de março de 2011

VANDERLEI RODRIGUES DOS SANTOS, em face de **CLARIDGE ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA S/C LTDA.**, na pessoa dos sócios **ALEXANDRE ISSA MALUF** e sua mulher **ALICE CESAR MALUF**, todos já qualificados, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da penhora averbada sob n. 7, bem como da premonitória averbada sob n. 5, nesta matrícula.

MARCO ANTONIO VIOLIN
 Substituto do Oficial

Av. 10 / 22.590 *cancelamento da penhora*
 Em 25 de julho de 2011 - Prot. 248.073 (15/07/11)

Em cumprimento ao r. Mandado n. 00476/2011, expedido aos 04 de maio de 2011, pelo Juízo da 24ª. Vara do Trabalho desta Capital, extraído dos autos n. 02280007520005020024 (02280200002402008) da Ação Trabalhista, movida por **LETÍCIA RITA DA CONCEIÇÃO**, em face de **CLARIDGE ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA S/C LTDA.** (+4), já qualificados, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da penhora averbada sob n. 8, nesta matrícula.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
 Substituta do Oficial

R. 11 / 22.590 *imissão de posse*
 Em 3 de setembro de 2012 - Prot. 260.379 (10/08/2012)

Pela Carta de Adjudicação expedida aos 12 de julho de 2012, pelo Juízo de Direito da 14ª. Vara da Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - desta Capital, extraída dos autos n. 0046763-51.2010.8.26.0053 da Ação de Desapropriação, movida pela **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB/SP**, CNPJ 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital, na rua São Bento, n. 405, do 12.º ao 14.º andares, em face de: 1) **ALEXANDRE ISSA MALUF**, do comércio e sua mulher **ALICE CESAR MALUF**, do lar; 2) **EDGARD ALEXANDRE MALUF**, divorciado; e 3) **RENÉE HUDA MAY MALUF**, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Iate Clube Itaipu, n. 77, todos já qualificados, procedo ao presente registro para constar que a autora foi imitada na posse do imóvel objeto desta

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SRE
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Flórida Moura Thavali

SAPEC

Matrícula
22.590

Ficha
03
Verso

matrícula, através do Auto de Imissão na posse datado de 30/06/2011 e complementado aos 02/09/2011, tendo sido oferecido o valor de R\$ 6.579.298,63. Valor venal de referência: R\$ 3.308.517,00.



DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Autorizada

Av. 12 / 22.590 *erro evidente*
Em 27 de setembro de 2012 - Prot. 261.337 (17/09/2012)


Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n. 6.015/73, procedo à presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que, revendo a Carta de Adjudicação que deu origem ao registro n. 11 nesta matrícula, verifica-se que pelo acordo firmado entre as partes, em 22/12/2010, homologado por sentença proferida em 07/01/2011 e transitada em julgado aos 23/05/2011, o imóvel objeto da presente, foi adjudicado à **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB/SP**, já qualificada e não imitado na posse como constou.



VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Substituta do Oficial

Av. 13 / 22.590 *retificação do registro*
Em 24 de outubro de 2014 - Prot. 280.289 (23/09/2014)

Atendendo ao requerimento datado de 09 de junho de 2014, instruído com a ART n. 92221220141026060, memorial descritivo e levantamento planialtimétrico assinados pelo técnico em agrimensura JOSE DE NAZARE MEZZALIRA, CREA n. 064.097.3163-SP e nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "e", procedo a presente averbação para constar que o terreno constante do imóvel objeto da presente, possui a área de 582,00m². Valor venal de referência: R\$ 7.232.924,00.



CASSIA APARECIDA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Substituta

(continua na ficha 04)

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 07 de abril de 2017

Matrícula

22.590

Ficha

04

R. 14 / 22.590 *doação*
 Em 07 de abril de 2017 - Prot. 305.053 (27/03/2017)

Pela escritura de 15 de dezembro de 2016, lavrada pelo 8.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 3.690, folha n. 33, a proprietária **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB/SP**, já qualificada, transmitiu, a título de doação, a **MOVIMENTO SEM TETO DO CENTRO - MSTC**, CNPJ 04.346.220/0001-22, com sede nesta Capital, na avenida São João, n. 1.495, 2.º andar, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 7.918.380,00. A doação é feita com encargos constantes da referida escritura. Valor venal de referência: R\$ 8.310.191,00.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
 Escrevente Substituta

Av. 15 / 22.590 *cancelamento da penhora*
 Em 21 de setembro de 2018 - Prot. 320.480 (17/09/2018)

Pelo ofício n. 114/2018, expedido aos 11 de setembro de 2018, pelo Juízo da 75ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, extraído dos autos n. 00260006419995020075 (260/1999) da Ação Trabalhista, movida por **JOAQUIM NASCIMENTO DA SILVA**, em face de **CLARIDGE ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (+ 2)**, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da penhora registrada sob n. 04 nesta matrícula.

RODRIGO CANEGUSUCO AKAMINE
 Escrevente Autorizado

R. 16 / 22.590 *alienação fiduciária*
 Em 29 de novembro de 2018 - Prot. 321.910 (30/10/2018)

Pelo instrumento particular datado de 27 de abril de 2018 (contrato n. 6.7877.0002610-2) e termo de aditivo datado de 26 de julho de 2018, o proprietário, **MSTC MOVIMENTO SEM TETO DO CENTRO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor


(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

| | |
|---------------|-----------|
| Matrícula | Ficha |
| 22.590 | 04 |
| | Verso |

Bancário Sul, quadra n. 4, lotes n. 3/4, na qualidade de representante legal do **FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - FDS**, CNPJ 11.455.963/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, quadra n. 4, lotes n. 3/4, para garantia da dívida de R\$ 14.137.913,64, que juntamente com a contrapartida aportada pelo devedor fiduciante no valor de R\$ 7.918.380,00, totaliza a operação de R\$ 22.056.293,64. A dívida no valor de R\$ 14.137.913,64 terá sua liberação condicionada ao cumprimento das etapas previstas no cronograma aprovado pelo FDS, com o prazo de amortização de 12 meses. O crédito concedido é destinado à requalificação do "Residencial Cambridge", de 121 unidades residenciais urbanas para atender pessoas físicas indicadas pelo devedor, de acordo com as normas do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com o prazo de construção de 24 meses. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Não há incidência de juros. Avaliação do imóvel: R\$ 22.056.293,64. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam dos instrumentos arquivados neste Registro.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
 Escrevente Autorizada

Av. 17 / 22.590 *averbação*
 Em 13 de dezembro de 2022 - Prot. 373.648 (29/11/2022)
 Selo n. 113571331CK000490006PR22H

Pelo instrumento particular datado de 16 de agosto de 2022 e alvará de aprovação e execução de reforma n. 2017/06277-00, expedido em 05/04/2017 (processo n. 2011-0139522-9), pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a área construída de 7.384,93m².


VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
 Escrevente Substituta

Av. 18 / 22.590 *demolição*
 Em 13 de dezembro de 2022 - Prot. 373.648 (29/11/2022)
 Selo n. 113571331HY000490007LP22R

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 17 e certificado de conclusão n.

(continua na ficha 05)

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula

22.590

Fiche

05

São Paulo, 13 de dezembro de 2022

2022-80529-00, expedido aos 18/04/2022 (processo n. 2022-2000465-8), pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como com a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros n. 90.000.12561/75-001, expedida aos 27/07/2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi demolida a área de 28,54m².

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

Av. 19 / 22.590 *reforma*

Em 13 de dezembro de 2022 - Prot. 373.648 (29/11/2022)

Selo n.113571331KC000490008LE22Z

Pelo mesmo instrumento particular mencionando na Av. 17 e mesmas certidões mencionadas na Av. 18, procedo à presente averbação para constar que o prédio objeto desta matrícula foi reformado, tendo recebido o número 208 da avenida Nove de Julho, com 7.356,39m² de área construída.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

Av. 20 / 22.590 *averbação*

Em 13 de dezembro de 2022 - Prot. 373.648 (29/11/2022)

Selo n. 113571331TS000490009QB220

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 17 e certidão de incidência de legislação Municipal e Estadual de Patrimônio Cultural no Município de São Paulo, expedida aos 12/08/2022, pelo Departamento do Patrimônio Histórico da Prefeitura do Município de São Paulo – CONDEPHAAT, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se localizado em área envoltória, estabelecida pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), bem como que qualquer intervenção desejada para o prédio necessita de aprovação prévia do CONDEPHAAT.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

CNS-CNJ

| | |
|---------------|-----------|
| Matrícula | Ficha |
| 22.590 | 05 |
| | Verso |

R. 21 / 22.590 *instituição e especificação de condomínio*
 Em 13 de dezembro de 2022 - Prot. 373.648 (29/11/2022)
 Selo n.113571371HP000490010YD22P

TÍTULO: Instituição e especificação de condomínio.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado de 16 de agosto de 2022.

PROPRIETÁRIA E INSTITUIDORA: MSTC - MOVIMENTO SEM TETO DO CENTRO, CNPJ 04.346.220/0001-22, com sede nesta Capital, na rua Barão de Itapetininga, n. 124, 9.º andar, sala n. 92.

OBJETO DA INSTITUIÇÃO: Após a emissão do auto de regularização e reforma do edifício n. 2017/06280-00, e respectivo certificado de conclusão n. 2022-80529-00, ambos emitidos aos 07/04/2017 e 18/04/2022, respectivamente, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula passou a ser constituído por um empreendimento residencial de interesse social, composto por 121 unidades autônomas privativas, assim descrito e caracterizado: um edifício de 17 andares, distribuídos em pavimento designado Subsolo, pavimento Térreo, pavimento Galeria, pavimento Sobreloja e 1.º ao 14.º pavimentos. A circulação se mantém a mesma em todos os pavimentos. Está situado na avenida Nove de Julho n. 208, no 7º Subdistrito – Consolação, via pública que possui toda a infraestrutura básica (água, esgoto, iluminação e pavimentação). Imóvel este devidamente registrado sob nº 22.590 no 5º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Capital do Estado de São Paulo e cadastrado junto a Municipalidade de São Paulo, sob o número de SQL 006.032.0019-2, possuindo uma área construída de 7356,39m², tratando de prédio de apartamentos, denominado Condomínio Residencial Edifício Cambridge, situado nesta Capital, em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3).

DAS PARTES COMUNS: São consideradas partes em comum do Condomínio e de serviço do Edifício, ressalvadas as hipóteses reguladas em Lei, inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas previstas no art. 3º e 7º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, especialmente:

a) o terreno sobre o qual foi construído o Edifício, com 582,00 m²;

(continua na ficha 06)

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula

22.590

Ficha

06São Paulo, **13 de dezembro de 2022**

b) Subsolo, com área real igual a 94,64m² composto por poço dos elevadores, poço de ventilação, reservatórios inferiores, com circulação vertical através de escada que permite acesso ao pavimento térreo.

c) Pavimento Térreo com área real igual a 582,00m² que permite acesso à edificação pela avenida Nove de Julho, nº 208, por meio de um saguão de entrada, composto de acesso ao condomínio por escadas e por rampa, hall de entrada, jardins, entrada de água e gás, rampas de circulação interna de pedestres, portaria, bicicletário, shaft, área de lazer coberta contendo copa, W.C. masculino e W.C. feminino, área de lazer descoberta, poço de elevadores, poço de ventilação, administração contendo um W.C., pátio descoberto, hall dos elevadores, escada de acesso aos pavimentos superiores e pavimento inferior, depósito de lixo, área de circulação, centro de medições, depósito uso condominial com escada para o acesso ao pavimento superior e três poços de ventilação.

d) Pavimento Galeria com área real igual a 423,82m² composto por espaços vazios, poço de elevadores, shaft, caixa de ventilação, hall dos elevadores, escada de acesso aos pavimentos superiores e inferiores, W.C. masculino e W.C. feminino, área de lazer coberta contendo escada para acesso ao pavimento inferior, hall contendo escada de acesso ao andar inferior e superior, duas grelhas de ventilação, escada de acesso ao edifício pela Rua Álvaro de Carvalho.

e) Pavimento Sobreloja com área real igual a 384,90m² composto por escada de acesso aos pavimentos superiores e inferiores, poço dos elevadores, poço de ventilação, lavanderia, depósito, armários, medidores de água, gás e energia elétrica, área de lazer coberta contendo escada com acesso ao pavimento inferior, espaços vazios, W.C. masculino e W.C. feminino, área de circulação, com circulação vertical através de escada e 02 elevadores.

f) 14º Pavimento - Com área real igual a 241,30m² composto por duas áreas de lazer descobertas, duas áreas de lazer cobertas, dois depósitos, poço de ventilação, poço de elevadores, caixa de escadas para acessos dos andares inferiores e superior, dois W.Cs. masculino, dois W.Cs. feminino, um W.C. PcD (PNE), hall dos elevadores, espaço vazio, armários, medidores de água, gás e energia elétrica e dois jardins e guarda corpo com gradil.

g) A cobertura com a área real igual a 25,31m², estão localizadas as caixas d'água e suas respectivas coberturas, caixa de ventilação, cobertura dos elevadores, lajes descobertas, alambrado, shafts, pergolado e guarda corpo com gradil.

h) As instalações de ventilação e as de águas, esgotos sanitários, pluviais, incêndios, luz, gás e telefones, até os pontos de intersecção com as ligações de propriedade exclusiva de

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SIREI

Serviço de Atendimento

Matricula
22.590Ficha
06

Verso

cada condômino, as fundações, estruturas, lajes, paredes que limitam as unidades autônomas, escadas, patamares e tudo o mais que por sua natureza, se destine ao uso dos condôminos. Enfim todos os demais acessórios, pertences e outras que não se compreendam dentro da área privativa de cada unidade autônoma e que, por sua natureza, se destinam necessariamente ao uso comum do condomínio, que já existam ou venham a ser instalados ou constituídos por deliberação dos condôminos.

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO: Receberam a seguinte designação numérica:

| UNIDADES | ÁREA PRIVATIVA | ÁREA COMUM | ÁREA DA UNIDADE | ÁREA DA UNIDADE EQUIVALMENTE | FRAÇÃO IDEAL EM RELAÇÃO AO TERRENO |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|
| | TOTAL REAL (M2) | TOTAL REAL (M2) | REAL (M2) | TOTAL (M2) | |
| (coluna 19) | (coluna 23) | (coluna 28 + coluna 35) | (coluna 37) | (coluna 38) | (coluna 31) |
| PAVIMENTO SOBRELOJA | | | | | |
| APTO. 10 | 43,62 | 22,06 | 65,68 | 64,25 | 0,0087081 |
| APTO. 11 | 28,41 | 14,37 | 42,78 | 41,84 | 0,0056717 |
| APTO. 12 | 27,30 | 13,81 | 41,11 | 40,21 | 0,0054501 |
| APTO. 13 | 28,40 | 14,36 | 42,76 | 41,83 | 0,0056697 |
| APTO. 14 | 41,58 | 21,03 | 62,61 | 61,24 | 0,0083009 |
| 1º PAVIMENTO | | | | | |
| APTO. 20 | 68,85 | 27,77 | 96,62 | 80,87 | 0,0109612 |
| APTO. 21 | 34,65 | 17,52 | 52,17 | 51,03 | 0,0069174 |
| APTO. 22 | 35,27 | 17,84 | 53,11 | 51,95 | 0,0070412 |
| APTO. 23 | 32,65 | 16,51 | 49,16 | 48,09 | 0,0065181 |
| APTO. 24 | 76,90 | 32,34 | 109,24 | 94,20 | 0,0127681 |
| APTO. 25 | 62,60 | 24,90 | 87,50 | 72,53 | 0,0098309 |
| APTO. 26 | 34,19 | 17,29 | 51,48 | 50,36 | 0,0068256 |

(continua na ficha 07)

Matrícula
22.590Ficha
07

Verso

| | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|--------|-------|-----------|
| APTO. 88 | 86,07 | 32,91 | 118,98 | 95,84 | 0,0129903 |
| 8º AO 11º PAVIMENTOS | | | | | |
| APTO. 91, 101, 111, 121 | 53,08 | 26,84 | 79,92 | 78,18 | 0,0105967 |
| APTO. 92, 102, 112, 122 | 35,27 | 17,84 | 53,11 | 51,95 | 0,0070412 |
| APTO. 93, 103, 113, 123 | 32,65 | 16,51 | 49,16 | 48,09 | 0,0065181 |
| APTO. 94, 104, 114, 124 | 58,41 | 29,54 | 87,95 | 86,03 | 0,0116607 |
| APTO. 95, 105, 115, 125 | 43,52 | 22,01 | 65,53 | 64,10 | 0,0086882 |
| APTO. 96, 106, 116, 126 | 34,19 | 17,29 | 51,48 | 50,36 | 0,0068256 |
| APTO. 97, 107, 117, 127 | 37,19 | 18,81 | 56,00 | 54,78 | 0,0074245 |
| APTO. 98, 108, 118, 128 | 56,07 | 28,36 | 84,43 | 82,58 | 0,0111936 |
| 12º PAVIMENTO | | | | | |
| APTO. 131 | 57,54 | 22,73 | 80,27 | 66,20 | 0,0089728 |
| APTO. 132 | 30,23 | 14,20 | 44,43 | 41,37 | 0,0056072 |
| APTO. 133 | 34,10 | 15,92 | 50,02 | 46,36 | 0,0062833 |
| APTO. 134 | 58,44 | 27,95 | 86,39 | 81,41 | 0,0110349 |
| APTO. 135 | 41,53 | 19,35 | 60,88 | 56,36 | 0,0076395 |
| APTO. 136 | 35,07 | 15,94 | 51,01 | 46,44 | 0,0062939 |
| APTO. 137 | 31,11 | 14,27 | 45,38 | 41,55 | 0,0056319 |
| APTO. 138 | 59,50 | 23,20 | 82,70 | 67,57 | 0,0091587 |
| 13º PAVIMENTO | | | | | |
| APTO. 141 | 39,55 | 20,00 | 59,55 | 58,25 | 0,0078956 |
| APTO. 142 | 27,17 | 13,74 | 40,91 | 40,02 | 0,0054241 |
| APTO. 143 | 30,35 | 15,35 | 45,70 | 44,70 | 0,0060589 |
| APTO. 144 | 53,92 | 27,27 | 81,19 | 79,42 | 0,0107644 |
| APTO. 145 | 36,87 | 18,65 | 55,52 | 54,30 | 0,0073606 |
| APTO. 146 | 30,01 | 15,18 | 45,19 | 44,20 | 0,0059911 |
| APTO. 147 | 26,97 | 13,64 | 40,61 | 39,72 | 0,0053842 |
| APTO. 148 | 40,04 | 20,25 | 60,29 | 58,97 | 0,0079934 |

(continua na ficha 08)

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 13 de dezembro de 2022

Matrícula

22.590

Ficha

08

| | | | | | |
|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| TOTAIS | 5.151,80 | 2.533,24 | 7.685,04 | 7.377,74 | 1,0000000 |
|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|

CONFRONTAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS UNIDADES:

Tomando por referência a portaria de acesso principal ao empreendimento, localizada na avenida Nove de Julho, nº 208, todas as unidades autônomas possuem a seguinte confrontação e descrição:

A.) Pavimento Sobreloja:

O apartamento de número 10 é classificado pelo tipo M2. Confronta pela frente com o espaço aéreo sobre a área comum do condomínio e sobre a avenida Nove de Julho, pelo lado direito com o apartamento nº 11, área de circulação e espaço aéreo sobre a área comum do condomínio, pelo lado esquerdo o muro de divisa do condomínio e nos fundos com os W.Cs. feminino e masculino. Contendo a área real privativa de 43,62 metros quadrados, área real comum de 22,06 metros quadrados, área total de 65,68 metros quadrados, área de construção 64,25 metros quadrados, correspondente a fração ideal no terreno de 0,0087081.

O apartamento de número 11 é classificado pelo tipo N3. Confronta pela frente com o espaço aéreo sobre a área comum do condomínio e sobre a avenida Nove de Julho, pelo lado direito com o apartamento nº 12, pelo lado esquerdo o apartamento nº 10 e nos fundos com o corredor de circulação do pavimento. Contendo a área real privativa de 28,41 metros quadrados, área real comum de 14,37 metros quadrados, área total de 42,78 metros quadrados, área de construção 41,84 metros quadrados, correspondente a fração ideal no terreno de 0,0056717.

O apartamento de número 12 é classificado pelo tipo N2. Confronta pela frente com o espaço aéreo sobre a área comum do condomínio e sobre a avenida Nove de Julho, pelo lado direito com o apartamento nº 13, pelo lado esquerdo o apartamento nº 12 e nos fundos com o corredor de circulação do pavimento. Contendo a área real privativa de 27,30 metros quadrados, área real comum de 13,81 metros quadrados, área total de 41,11 metros quadrados, área de construção 40,21 metros quadrados, correspondente a fração ideal no terreno de 0,0054501.

O apartamento de número 13 é classificado pelo tipo N1. Confronta pela frente com o espaço aéreo sobre a área comum do condomínio e sobre a avenida Nove de Julho, pelo lado direito com o apartamento nº 14, pelo lado esquerdo o apartamento nº 12 e nos fundos com o corredor de circulação do pavimento. Contendo a área real privativa de

(continua no verso)

CNPJ

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

CNPJ

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 13 de dezembro de 2022

Matrícula

110.718

Ficha

01

IMÓVEL: Apartamento n. 10, tipo M2, localizado no pavimento sobreloja do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO CAMBRIDGE, com acesso pela avenida Nove de Julho, n. 208, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área real privativa de 43,62m², a área real comum de 22,06m², área total de 65,68m² e área de construção de 64,25m², correspondendo a fração ideal do terreno de 0,0087081.

CONTRIBUINTE: 006.032.0019-2 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MSTC - MOVIMENTO SEM TETO DO CENTRO, CNPJ 04.346.220/0001-22, com sede nesta Capital, na rua Barão de Itapetininga, n. 124, 9.º andar, sala n. 92.

REGISTRO ANTERIOR: R. 14 de 07/04/2017; e R. 21 de 13/12/2022 (instituição e especificação de condomínio), todos da matrícula n. 22.590, deste Registro de Imóveis.

Selo n. 113571311AI000490027EX22M.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
 Escrevente Substituta

Av. 01 / 110.718 remissão

Em 13 de dezembro de 2022 - Prot. 373.648 (29/11/2022)

Selo n. 113571331JG000490029BL22O

a) Conforme R. 16 de 29/11/2018, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras 120 unidades do edifício, encontra-se alienado fiduciariamente em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, quadra n. 4, lotes n. 3/4, na qualidade de representante legal do **FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - FDS**, CNPJ 11.455.963/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, quadra n. 4, lotes n. 3/4, para garantia da dívida de R\$ 14.137.913,64, que juntamente com a contrapartida aportada pelo devedor fiduciante no valor de R\$ 7.918.380,00, totaliza a operação de R\$ 22.056.293,64. A dívida no valor de R\$ 14.137.913,64 terá sua liberação condicionada ao cumprimento das etapas previstas no cronograma aprovado pelo FDS, com o prazo de amortização de 12 meses. O crédito concedido é destinado à requalificação do "Residencial Cambridge", de 121 unidades residenciais urbanas para atender pessoas físicas indicadas pelo devedor, de acordo com as normas do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com o prazo de construção de 24 meses. Prazo de

(continua no verso)

Matrícula

110.718

Ficha

01


Verso

carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Não há incidência de juros. Avaliação dos imóveis: R\$ 22.056.293,64. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam dos instrumentos arquivados neste Registro.

b) Conforme Av. 20 de 13/12/2022, da matrícula 22.590, o prédio onde localiza-se o imóvel objeto desta matrícula encontra-se em área envoltória, estabelecida pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), bem como que qualquer intervenção desejada para o prédio necessita de aprovação prévia do CONDEPHAAT, nos termos da certidão de incidência de legislação Municipal e Estadual de Patrimônio Cultural no Município de São Paulo, expedida aos 12/08/2022, pelo Departamento do Patrimônio Histórico da Prefeitura do Município de São Paulo – CONDEPHAAT.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

Anexo D – Vila Aparecida II, matrículas nº 74.118 e nº 120.892

| | |
|---|---|
| LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL | CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULO |
| matrícula 74.118 | ficha 01 |
| OSMAR PEREIRA DA SILVA OFICIAL | |
| Jundiaí, 23 de Maio de 2001 | |
| <p>IMÓVEL: - UMA GLEBA DE TERRAS destacada de maior porção da Gleba "C" desmembrada da Gleba "B" da fazenda das Pedras, situada no município de Itupeva, desta comarca, designada como "Gleba D1" com a área de quatorze mil, cento e vinte metros quadrados (14.120,00m²), que assim se descreve: inicia-se no ponto P120 distante a duzentos e sessenta e nove metros e oitenta e dois centímetros (269,82m.) do ponto P123, situado na divisa da Gleba A de dois mil e cem metros quadrados (2.100,00m²); do ponto P120 confrontando com o loteamento Vila Aparecida segue noventa e seis metros e trinta e seis centímetros (96,36m.) no azimute 230° 16' 03" até o ponto P121A; daí deflete à direita e confrontando com a Gleba C da Fazenda Palha de Oditte Campos de Almeida e Gil Pinto de Almeida segue cento e sessenta e dois metros e noventa e cinco centímetros (162,95m.) no azimute 320° 16' 03" até o ponto P121B; deste ponto deflete à esquerda e na mesma confrontação segue vinte e três metros e sessenta e dois centímetros (23,62m.) no azimute 307° 44' 56" até o ponto 45B; daí deflete à direita e confrontando com a Gleba D2 segue cinquenta e seis metros e noventa e sete centímetros (56,97m.) no azimute 50° 16' 03" até o ponto 45A; deste ponto deflete à direita e confrontando com a Estrada Municipal IVA-354, atual Via Pascoal Vicentine segue dez metros (10,00m.) no azimute 127° 43' 43" até o ponto 45; deste ponto deflete à direita e na mesma confrontação segue quatorze metros e cinquenta e cinco centímetros (14,55m.) no azimute 130° 43' 58" até o ponto 44; deste ponto deflete à esquerda e na mesma confrontação segue vinte metros e quarenta e sete centímetros (20,47m.) no azimute 122° 56' 18" até o ponto 43; deste ponto deflete à esquerda e na mesma confrontação segue noventa e um metros e noventa centímetros (91,90m.) no azimute 124° 28' 36" até o ponto 42; deste ponto deflete à direita e na mesma confrontação segue cinquenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros (54,64m.) no azimute 130° 58' 23" até o ponto P120, ponto de partida desta descrição.</p> <p>CONTRIBUINTE: - 01.32.001.0214.001.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: - ODITTE CAMPOS DE ALMEIDA, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 914.053-SSP/SP, e seu marido GIL PINTO DE ALMEIDA, brasileiro, advogado, portador do RG. n.º 905.334-SSP/SP., inscritos no CPF. n.º 004.366.078-91, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Palmares n.º 287.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: - R.3 feito em 20 de maio de 1991 e Av.10 (desmembramento) feita em 05 de janeiro de 2000, ambos na Matrícula n.º 50.643, e Av.2 (desmembramento) feita em 23 de maio de 2001 na Matrícula n.º 69.653.</p> <p style="text-align: right;">O Substituto do Oficial,</p>  | |
| <p>R.1: - Em 23 de Maio de 2001, Pela escritura datada de três (03) de abril de dois mil e um (2001), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 266, folhas 024/031, Prenotada sob n.º 177.982 nesta Serventia em onze (11) de maio de dois mil (2001), os proprietários ODITTE CAMPOS DE ALMEIDA e seu marido GIL PINTO DE ALMEIDA, acima qualificados, transmitiram à título de DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, o imóvel objeto da presente matrícula, a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA, inscrita no CNPJ, sob n.º 45.780.061/0001-57, com sede na Praça São Paulo n.º 1, na cidade de Itupeva, deste Estado, declarado de interesse social, necessário para a ampliação do loteamento Vila Aparecida, conforme Decreto n.º 1.550 de vinte e dois (22) de fevereiro de dois mil e um (2001), pelo valor de dezenove mil reais (R\$ 19.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e um (2001), de dezoito mil.</p> <p style="text-align: center;">* - segue no verso -</p> | |

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
74.118ficha
01
verso

(2001), de dezoito mil, novecentos e vinte reais e oitenta centavos (R\$ 18.280,80). A
 Escrevente *[assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO). O Escrevente Autorizado, *[assinatura]*
 (LUIZ CARLOS FERRANTI).

Av.2:- Em 16 de novembro de 2010.

Pela certidão fornecida aos quinze (15) de julho de dois mil e dez (2010) pela Prefeitura Municipal de Itupeva, Prenotada nesta Serventia em seis (06) de outubro de dois mil e dez (2010), sob n.º 286.293, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.32.001.0214.001-8, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos - Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA).

Av.3:- Em 16 de novembro de 2010.

Pelo requerimento firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, aos vinte (20) de julho de dois mil e dez (2010), e conforme decisão proferida pela Escrevente Autorizada, desta Serventia, em três (03) de novembro de dois mil e dez (2010), nos autos de Retificação de Registro Imobiliário - Processo n.º 79/10, Prenotados nesta Serventia em seis (06) de outubro de dois mil e dez (2010), sob n.º 286.293, consta que na conformidade com o que determina o Artigo 213, inciso I, letras "b" e "d" da Lei n.º 6.015/73, Lei n.º 10.931/2004 e item 123.1, letras "b" e "d", Subseção IV da Seção II do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com redação dada pelo Provimento CG. n.º 02/2005 da CGJSP, foi o imóvel objeto da presente matrícula **RETIFICADO** passando a ter a seguinte descrição: inicia-se no ponto P120 distante a trinta metros e quinze centímetros (30,15m) da esquina formada pela Via Pascoal Vicentini com a Rua Um (01) do loteamento Vila Aparecida, do ponto P120 segue em reta noventa e seis metros e trinta e seis centímetros (96,36m.) no azimute 230° 16' 03" até o ponto P121A, sendo cinquenta e um metros e trinta e seis centímetros (51,36m) no azimute de 230° 16' 03" confrontando com o Sistema de Lazer Um (01) do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 72.352 desta Serventia), por mais seis metros (6,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com o lote número um (01) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia), por mais seis metros (6,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com o lote número dois (02) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia), por mais seis metros (6,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com o lote número três (03) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia), por mais seis metros (6,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com o lote número quatro (04) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia), por mais seis metros (6,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com o lote número cinco (05) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia), por mais seis metros (6,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com o lote número seis (06) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia), por mais seis metros (6,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com o lote número sete (07) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia), por mais três metros (3,00m) no azimute de 230° 16' 03", confrontando com parte do lote número oito (08) da quadra A do loteamento Vila Aparecida, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 64.989 desta Serventia); daí deflete à direita e confrontando com a Gleba C da Fazenda Palha de propriedade de Odite Campos de Almeida e Gil Pinto de Almeida (Matrícula n.º 69.653 desta Serventia), segue em reta por cento e sessenta e dois metros e noventa e cinco centímetros (162,95m.) no azimute 320° 16' 03" até o ponto P121B; deste ponto deflete à esquerda e na mesma confrontação segue em reta vinte e três metros e sessenta e dois centímetros (23,62m.) no azimute 307° 44' 56" até o ponto 45B; daí deflete à direita e confrontando com a Gleba D2 de propriedade da Prefeitura Municipal de Itupeva (Matrícula n.º 74.119 desta Serventia), segue em reta cinquenta e seis metros e noventa e sete centímetros (56,97m.) no azimute 50° 16' 03" até o ponto 45A; deste ponto deflete à direita e confrontando com a Via Pascoal Vicentini segue em reta dez metros (10,00m.) no azimute 127° 43' 43" até o ponto 45; deste ponto deflete à direita e na mesma confrontação segue em reta quatorze metros e cinquenta e cinco centímetros (14,55m.) no azimute 130° 43' 58" até o ponto 44; deste ponto deflete à esquerda e na mesma confrontação segue em reta

- segue as fls. 02 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula

74.118

ficha

02

Jundiá, 16 de novembro de 2010

vinte metros e quarenta e sete centímetros (20,47m.) no azimute 122° 56' 18" até o ponto 43; deste ponto deflete à direita e na mesma confrontação segue noventa e um metros e noventa centímetros (91,90m.) no azimute 124° 28' 36" até o ponto 42; deste ponto deflete à direita e na mesma confrontação segue em reta cinquenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros (54,64m.) no azimute 130° 58' 23" até o ponto P120, ponto de partida desta descrição, encerrando uma área de quatorze mil, cento e vinte metros quadrados (14.120,00m²), tendo o presente imóvel o valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dez (2010) de vinte e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos (R\$ 23.862,80). Título qualificado e digitado por Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira. A Escrevente Autorizada, MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU FERREIRA.

R.4.- Em 17 de agosto de 2011

Pelo requerimento firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, aos vinte e sete (27) de junho de dois mil e onze (2011), Prenotado nesta Serventia aos vinte e nove (29) de junho de dois mil e onze (2011), sob n.º 296.939, o proprietário **MUNICÍPIO DE ITUPEVA**, com sede na cidade de Itupeva, deste Estado, na Avenida Eduardo Anibal Lourençon, n.º 15, Parque das Vinhas, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º 45.780.061/0001-57, depositou nesta Serventia, Projeto, Memorial Descritivo e demais documentos exigidos pelo Artigo 18 da Lei n.º 6.766/79, devidamente aprovados através do Decreto n.º 2.345, de doze (12) de abril de dois mil e onze (2011), conforme Processo n.º 5833/02, pela Prefeitura Municipal de Itupeva, Certificado Grapohab n.º 366/2002, fornecido pelo Grupo de Análises e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, constantes da documentação arquivada junto aos autos próprio do loteamento, ao qual denominou "**Vila Aparecida II**", ficando assim constituído de: uma área de 8.669,40 metros quadrados, iguais a 61,61% do terreno, destinada às Quadras com respectivos Lotes Residenciais, em número de cinquenta e seis (56), sendo os lotes assim distribuídos: QUADRA "A" com oito (08) lotes, numerados de um (01) a oito (08), QUADRA "B" com quatorze (14) lotes, numerados de um (01) a quatorze (14), QUADRA "C" com dezenove (19) lotes, numerados de um (01) a dezenove (19), QUADRA "D" com quinze (15) lotes, numerados de um (01) a quinze (15); uma área de 5.420,60 metros quadrados, iguais a 38,39% do terreno destinada às Áreas Públicas, assim distribuídas: uma área de 3.302,00 metros quadrados, iguais a 23,39% do terreno, destinada às Ruas, Travessas e Vielas, constituído pela RUA UM (01) com 908,86 metros quadrados, RUA DOIS (02) com 865,50 metros quadrados, RUA TRÊS (03) com 1.315,47 metros quadrados, e FAIXA PARA ALARGAMENTO DA ESTRADA MUNICIPAL IVA-354 com 212,17 metros quadrados; ÁREA INSTITUCIONAL com 706,30 metros quadrados, iguais a 5,00% do terreno e ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO SISTEMA DE LAZER com uma área de 1.412,30 metros quadrados iguais a 10,00% do terreno. As obras de infra-estrutura encontram-se em fase de implantação, conforme cronograma de obras, não apresentando, assim, o termo de verificação das obras, mencionado na certidão expedida em dezenove (19) de abril de dois mil e onze (2011). As Áreas Públicas permanecem no domínio da municipalidade, e se acham matriculadas sob n.ºs **120.886 à 120.891**, desta Serventia. Os Lotes que compõem o referido loteamento, assim se designam:

QUADRA "A"

| | |
|--|--|
| LOTE N.º 01 - MATR. N.º <u>120.892</u> | LOTE N.º 02 - MATR. N.º <u>120.893</u> |
| LOTE N.º 03 - MATR. N.º <u>120.894</u> | LOTE N.º 04 - MATR. N.º <u>120.895</u> |
| LOTE N.º 05 - MATR. N.º <u>120.896</u> | LOTE N.º 06 - MATR. N.º <u>120.897</u> |
| LOTE N.º 07 - MATR. N.º <u>120.898</u> | LOTE N.º 08 - MATR. N.º <u>120.899</u> |

QUADRA "B"

| | |
|--|--|
| LOTE N.º 01 - MATR. N.º <u>120.900</u> | LOTE N.º 02 - MATR. N.º <u>120.901</u> |
| LOTE N.º 03 - MATR. N.º <u>120.902</u> | LOTE N.º 04 - MATR. N.º <u>120.903</u> |
| LOTE N.º 05 - MATR. N.º <u>120.904</u> | LOTE N.º 06 - MATR. N.º <u>120.905</u> |
| LOTE N.º 07 - MATR. N.º <u>120.906</u> | LOTE N.º 08 - MATR. N.º <u>120.907</u> |

- segue no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula

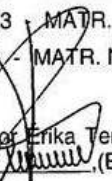
74.118

ficha

02

verso

LOTE N.º 09 - MATR. N.º 120.908LOTE N.º 10 - MATR. N.º 120.909LOTE N.º 11 - MATR. N.º 120.910LOTE N.º 12 - MATR. N.º 120.911LOTE N.º 13 - MATR. N.º 120.912LOTE N.º 14 - MATR. N.º 120.913QUADRA "C"LOTE N.º 01 - MATR. N.º 120.914LOTE N.º 02 - MATR. N.º 120.915LOTE N.º 03 - MATR. N.º 120.916LOTE N.º 04 - MATR. N.º 120.917LOTE N.º 05 - MATR. N.º 120.918LOTE N.º 06 - MATR. N.º 120.919LOTE N.º 07 - MATR. N.º 120.920LOTE N.º 08 - MATR. N.º 120.921LOTE N.º 09 - MATR. N.º 120.922LOTE N.º 10 - MATR. N.º 120.923LOTE N.º 11 - MATR. N.º 120.924LOTE N.º 12 - MATR. N.º 120.925LOTE N.º 13 - MATR. N.º 120.926LOTE N.º 14 - MATR. N.º 120.927LOTE N.º 15 - MATR. N.º 120.928LOTE N.º 16 - MATR. N.º 120.929LOTE N.º 17 - MATR. N.º 120.930LOTE N.º 18 - MATR. N.º 120.931LOTE N.º 19 - MATR. N.º 120.932QUADRA "D"LOTE N.º 01 - MATR. N.º 120.933LOTE N.º 02 - MATR. N.º 120.934LOTE N.º 03 - MATR. N.º 120.935LOTE N.º 04 - MATR. N.º 120.936LOTE N.º 05 - MATR. N.º 120.937LOTE N.º 06 - MATR. N.º 120.938LOTE N.º 07 - MATR. N.º 120.939LOTE N.º 08 - MATR. N.º 120.940LOTE N.º 09 - MATR. N.º 120.941LOTE N.º 10 - MATR. N.º 120.942LOTE N.º 11 - MATR. N.º 120.943LOTE N.º 12 - MATR. N.º 120.944LOTE N.º 13 - MATR. N.º 120.945LOTE N.º 14 - MATR. N.º 120.946LOTE N.º 15 - MATR. N.º 120.947

Título qualificado por Erika Teresa Pereira Brolo e digitado por Bruno Roger de Souza. O Escrevente Autorizado,  (BRUNO ROGER DE SOUZA).

*

1º OFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS, TÍTULOS
e DOCUMENTOS
e PESSOAS JURÍDICAS
de JUNDIAÍ

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

matrícula

120.892

ficha

01

Jundiaí, 17 de agosto de 2011

IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO sob número **um (01)** da Quadra "**A**" do loteamento denominado "**Vila Aparecida II**", situado na cidade de Itupeva, desta comarca, com área de 178,23 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no ponto de confrontação da faixa para alargamento da Estrada Municipal IVA-354 atual Via Paschoal Vicentini com a Rua Um (01), do loteamento Vila Aparecida I. Deste ponto segue quinze metros e quinze centímetros (15,15m) em curva à direita com raio de nove metros (9,00m), confrontando com a Rua Um (01), daí deflete à direita e segue vinte e cinco metros (25,00m), confrontando com o lote número dois (02), da Quadra A, daí deflete à direita e segue seis metros e doze centímetros (6,12m) no azimute 50°16'03" confrontando com a Gleba "D2" de propriedade do Município de Itupeva (Matrícula n.º 74.119, desta Serventia), daí deflete à direita e segue quatorze metros e dezesseis centímetros (14,16m) confrontando com parte da faixa para alargamento da Estrada Municipal IVA-354 atual Via Paschoal Vicentini, até o ponto de partida desta descrição.


CONTRIBUINTE:- 01.32.001.0214.001-8 (em área maior).

PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE ITUPEVA, com sede na cidade de Itupeva, deste Estado, na Avenida Eduardo Anibal Lourençon, n.º 15, Parque das Vinhas, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 45.780.061/0001-57.

REGISTROS ANTERIORES:- R.1 feito em 23 de maio de 2001, e R.4 feito em 17 de agosto de 2011, ambos na Matrícula n.º 74.118.

O Substituto do Oficial,

R.1:- Em 10 de abril de 2019.

Pelo requerimento firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, aos vinte e seis (26) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019), Certidão de Regularização Fundiária Urbana (C.R.F.) de Interesse Social do Núcleo Informal Vila Aparecida II, datada de vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019), expedida pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Decisão de Processo Administrativo nº 923-1/2019 datada de cinco (05) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019), devidamente publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em treze (13) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019), Título de Legitimação Fundiária, expedido em vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019) pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Prenotados nesta Serventia sob nº 413.776 em vinte e sete (27) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019), consta que nos termos do Item 280.3. do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo e Artigo 23 da Lei 13.465/2017, fica o imóvel objeto da presente matrícula **ATRIBUÍDO** a **GILBERTO FERREIRA DOS SANTOS**, portador do RG nº 166882951, inscrito no CPF nº 053.606.638-80, filho de Jose Francisco dos Santos e de Maria de Jesus Santos. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Mariana Carla Grossi e digitado por Luciana Cristina da Silva. A Substituta do Oficial,  (MARIANA CARLA GROSSI).