



GT – 05: Crise e crítica: a urbanização contemporânea e os limites da reprodução social

GEOGRAFIAS DO ENDIVIDAMENTO IMOBILIÁRIO: CATEGORIAS DE ANÁLISE DO TERRITÓRIO E DO COTIDIANO

Júlia Saraiva Barbosa Martins

Graduanda em Geografia na Universidade Federal Fluminense (UFF)

juliasaraiva@id.uff.br

Flávia Elaine da Silva Martins

Professora da Graduação e do Programa de Pós Graduação
em Geografia da Universidade Federal Fluminense

fesmartins@id.uff.br

RESUMO: A presente pesquisa investiga a geografia do endividamento na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, considerando a financeirização do cotidiano urbano e os contextos metropolitanos de crescimento e crise de obras públicas relacionadas ao setor de óleo e gás, de obras do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), como o Comperj (atual GasLub) e o Arco metropolitano. Identifica a intensificação do endividamento das famílias, com enfoque no endividamento imobiliário, reconhecendo contextos de vulnerabilidade assimétrica de mulheres responsáveis pelos orçamentos e rendas familiares. O estudo utiliza dados de editais de leilão da Caixa Econômica Federal (CEF) e dos Ministérios de Desenvolvimento Regional (MDR) e das Cidades, buscando revelar territórios da dívida, reconhecendo categorias de análise para identificação de condições de intensificação da vulnerabilidade das mulheres em seus cotidianos.

Palavras-chave: endividamento - gênero - cotidiano

1. INTRODUÇÃO

Essa pesquisa se insere em um campo mais amplo de estudo, que busca identificar a ampliação de instrumentos financeiros que intensificam o endividamento cotidiano nas cidades. Busca ainda reconhecer a ampliação da *comodificação* da dívida com lastro na moradia, considerando alienação fiduciária, a partir de diversas que a estruturam ao longo das últimas duas décadas, assim como do marco legal de garantias (BRASIL, 2021), reconhecendo ainda a intersecção entre gênero, cor/raça e geração nos casos de endividamento e superendividamento.

Neste texto, optamos por organizar a discussão em dois caminhos: o primeiro consiste em reconhecer quais dinâmicas da produção do espaço urbano podem interferir ou significar maior pressão sobre as pessoas que participam de financiamentos imobiliários, tornando-as endividadas. O segundo busca dar corpo à pessoa endividada, compreendendo que a abstração deste dado aumenta a violência e a despossessão da dívida.

A abordagem interseccional busca revelar maiores ou menores graus de exposição ao endividamento imobiliário, considerando o cotidiano e o território. Para tanto, serão abordadas as seguintes categorias: renda e ocupação (acessíveis pelo SIDRA/IBGE); disponibilidade de equipamentos públicos (educação e saúde); gastos com mobilidade (transporte público disponível, tempo de deslocamento e valores); e impostos e taxas condominiais (custos associados às parcelas de financiamento imobiliário).

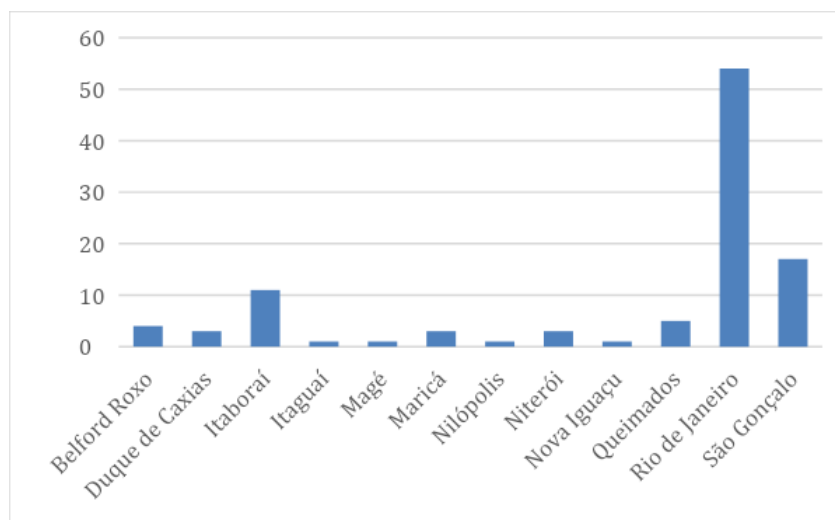
Partimos de uma sistematização feita por meio de coletas em leilões de imóveis presentes em editais da Caixa Econômica Federal (doravante CEF), desencadeados a partir da

lei de alienação fiduciária, organizados por município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) para anos entre 2018 e 2024. Posteriormente, os dados coletados foram comparados com dados de programas habitacionais cedidos pela Lei de Acesso à Informação. Ademais, com estes dados, identificamos casos exemplares por meio de instrumentos como *Google Maps* e *Google Earth*, completando as informações com eventuais detalhamentos no *site* de vendas de imóveis da Caixa Econômica Federal. Com isso, esperamos qualificar as geografias do endividamento imobiliário da RMRJ.

A partir da identificação dos casos coincidentes, foram interpretados os contextos geográficos que podem justificar maior ou menor presença de um município na listagem e *ranqueamento* dos editais de leilão. Por fim, buscamos analisar contextos de desigualdade e produção de vulnerabilidades, retirando a capa de abstração que recobre o processo de endividamento. Esta abordagem nos faz reconhecer a produção do espaço da dívida.

Segue abaixo uma síntese dos municípios encontrados nos editais reunidos. Vale apontar que a quase totalidade dos imóveis estão ocupados.

Quadro 1 – municípios da RMRJ e número de imóveis a leilão nos Editais CEF 2022



Fonte: *site* da Caixa Econômica Federal (CEF). Organizado pelas autoras.

2. DA FINANCEIRIZAÇÃO À INADIMPLÊNCIA

“Política anticíclica estruturada como um programa de crédito imobiliário, o programa contava com recursos fiscais a fundo perdido para subsidiar a aquisição dos imóveis das famílias de baixa renda. O PMCMV, no entanto, está estruturado sob garantia fiduciária e, dado o perfil das famílias atendidas e o prazo de amortização, que pode chegar a mais de três décadas, sua efetividade enquanto política habitacional pode estar em xeque” (OLIVEIRA, 2021, p.103).

A década de 1990 foi um momento de virada na economia brasileira, que incorporou a conduta neoliberal do Consenso de Washington de transferência do foco da acumulação de capital da produção industrial para a financeirização, o que resultou no início de décadas seguintes de desmonte e obstáculos para o alcance de melhorias sociais que deveriam ser alcançadas segundo a Constituição recém formulada em 1988, incluindo a moradia. Um exemplo dessa mudança é a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), criado em 1997 para regulamentar a nova liquidez dos imóveis, que passaram a operar segundo a alienação fiduciária.

A alienação fiduciária, por sua vez, foi criada para substituir a hipoteca, tornando líquido o imóvel, desobrigado de sua função social e livre para atender às demandas de segurança do mercado financeiro. A partir do recente Marco Legal de Garantias (BRASIL, 2021), consolida-se nova arquitetura de endividamento, abrindo caminho para que imóveis já financiados sob regime da alienação fiduciária sirvam de lastro para novos endividamentos.

Mesmo com o caráter anticíclico do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e o lançamento do seguro habitacional Fundo Garantidor de Habitação (FGHab) como um segundo empréstimo de auxílio no pagamento das dívidas dos mutuários, o programa se vê insuficiente e deslocado do seu propósito original, uma vez que passou a privilegiar o mercado imobiliário e de construções, preterindo o atendimento das necessidades básicas da população. Assim, as famílias não conseguem arcar com as despesas mesmo com o “auxílio” do FGHab que, por ser um fundo, exige o pagamento das parcelas dos mutuários devido à necessidade de aplicação e retorno do montante, gerando a eles uma nova dívida.

Não obstante a velocidade na automatização do despejo pelos agentes financeiros, as condições cada vez mais precarizadas dos trabalhadores do país são desconsideradas pelos instrumentos legais do SFI. Esse pode ser considerado mais um dos obstáculos para a efetividade dos programas habitacionais no Brasil: a não-resolução de questões estruturais de desigualdade econômica torna as medidas insuficientes para sanar tais questões. Sem a melhoria

das taxas de desemprego e renda pela crescente precarização e enfraquecimento das leis trabalhistas, se torna cada vez mais difícil a quitação das dívidas pelos mutuários, especialmente por se tratarem de dívidas de longo prazo. Considerando ainda a assimetria da vulnerabilização ao endividamento, há ausência de legislação específica que proteja mulheres responsáveis por famílias do endividamento.

Segundo o Banco Central e Caixa Econômica Federal, OLIVEIRA ressalta os seguintes dados: mais de 46 mil imóveis retomados pela Caixa Econômica Federal entre 2008 e 2019; taxa de inadimplência dos contratos de Faixa 1 do PMCMV em 2020 superior a 50%; elevação em 32% da taxa de endividamento total das famílias brasileiras em 10 anos; comprometimento da renda das famílias com a habitação ocupando cerca de 2,5% dos quase 20% comprometidos com o serviço de dívida; crescimento do endividamento das famílias de 18% para 46% e o estoque de dívida habitacional passando de 3% para cerca de 18% da renda acumulada das famílias. (2021).

Neste contexto, é necessário dar relevo aos diferentes impactos da alienação fiduciária nos segmentos social e de mercado. No segmento de mercado, sucessivas regulamentações da alienação fiduciária consolidaram a posse no lugar da propriedade e a vulnerabilidade do devedor. No segmento social, representado pelo Faixa 1 (FAR ou FDS), o atraso no pagamento de prestações, “apesar de não onerosas e da sua pequena contribuição em relação ao total do imóvel (quase integralmente subsidiado), pode acarretar o despejo, segundo legislação vigente” (OLIVEIRA, 2021). Neste caso, a execução da garantia não leva a leilão, mas o imóvel pode ser repassado a outras famílias.

3. TERRITÓRIOS DA DÍVIDA

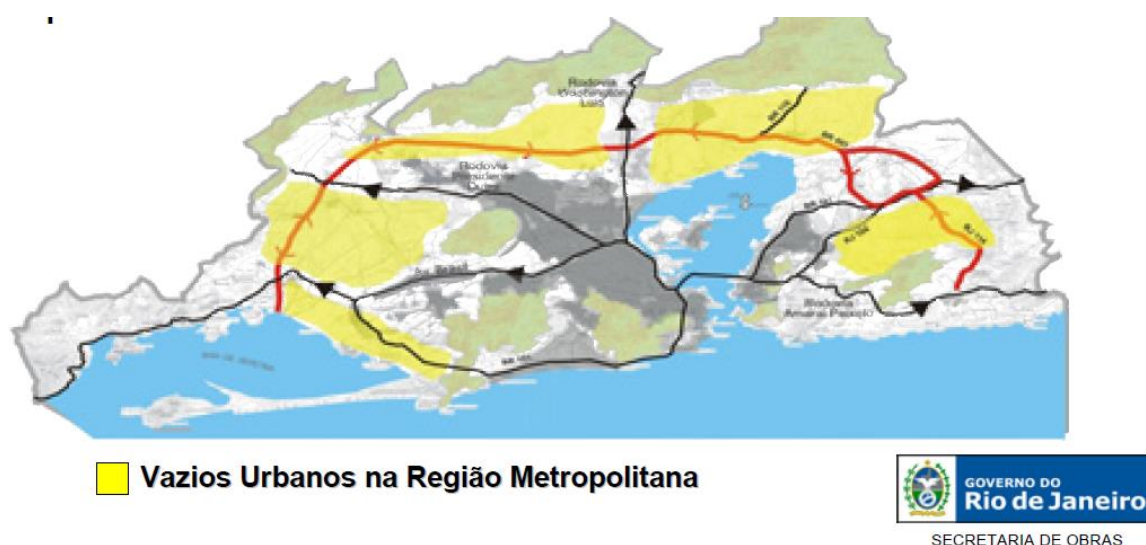
A identificação e *ranqueamento* dos municípios presentes nos editais de leilão da CEF sugere envolvimento com dinâmicas de modernização regional, tais como a construção do arco metropolitano e do antigo COMPERJ, em inícios dos anos 2000. Ao mesmo tempo que São Gonçalo e Itaboraí parecem pertencer à mesma dinâmica de valorização e posterior crise do Leste Fluminense, vinculadas ainda ao setor de óleo e gás e às obras do PAC, o aumento dos preços de imóveis e posterior aumento do desemprego desenharam a exposição ao endividamento. Assim, reconhecemos o recorte da região metropolitana como oportuno nesta análise. Vale ressaltar, entretanto, que a ampliação na inadimplência em programas

habitacionais, a ser comentada mais à frente neste artigo, aponta para a necessidade de elucidação das geografias do endividamento também em contextos não metropolitanos.

Considerando o caso do município do Rio de Janeiro, com quantidade de imóveis em leilão também muito superior aos demais, vale ressaltar que possui população residente superior aos demais. Para este município, notamos duas situações recorrentes: imóveis localizados em centralidades, em menor quantidade e com valores mais altos, e imóveis que, apesar de estarem no município central, obedecem à mesma geografia que analisaremos abaixo: presentes em vetores de expansão, distantes de centralidades, com morfologias de condomínios residenciais verticais baixos.

Abaixo notamos, em material de divulgação da Secretaria de Obras do Governo do Rio de Janeiro disponível no início dos anos 2000, momento de divulgação das obras de modernização e dos “megaeventos”, a centralidade do arco metropolitano e os municípios impactados. Notamos, com atenção, a definição de “vazios urbanos”. Em nossa pesquisa, reconhecemos a implantação de muitos dos imóveis leiloados nos então denominados “vazios urbanos”, consolidando nossa interpretação de que o avanço da urbanização representa, de fato, a ampliação dos territórios da dívida. Territórios caracterizados por programas habitacionais que figuram, na atualidade, nos leilões de imóveis.

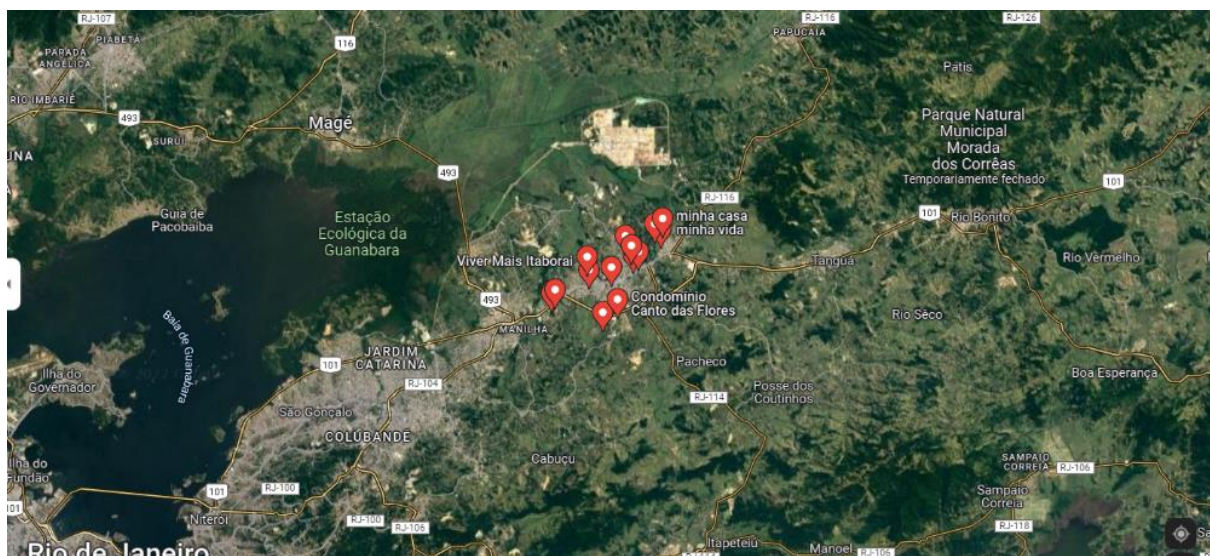
Figura 1– Arco Metropolitano, Municípios e “vazios urbanos”.



Fonte: Secretaria de Obras/Governo do Estado do Rio de Janeiro.

Após esta observação geral, comparamos dados públicos dos leilões de imóveis e dados sobre contratações dos Programas Habitacionais Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela, cedidos pelo MDR. Escolhemos imagens que exemplificam imóveis que apareceram tanto na listagem do MDR quanto nos leilões, confirmando o caminho de endividamento de imóveis produzidos em programas habitacionais. Quando há coincidência, notamos que são imóveis distantes de áreas urbanas consolidadas, próximos a vetores de urbanização (estradas, avenidas) e com muitos terrenos em estágio de incorporação ao redor. Significam, de fato, uma fronteira de transformação de antigos loteamentos ou casas com quintais em terrenos amplos, com atividades rurais, para territórios de incorporação imobiliária comercializados por financiamento e com presença de endividamento imobiliário.

Figura 2 – Implantação dos empreendimentos localizados nos “vazios urbanos”



Fonte: MDR em *Street view* em *Google Maps*. Seleção e organização das autoras.

Quadro 2 – Implantação e tipologia

Maricá – Morada doas Reis - Contratação PMCMV 2013/2014 faixa 2 FGTS e Leilão CEF 2018		
		
Itaboraí – Jardim Marambaia - Contratação PMCMV 2011/12/13 faixa 2 FGTS e Leilão CEF 2022		
		
São Gonçalo – Bosque dos Sonhos - Contratação PMCMV 2016/2020 faixa 2 FGTS e Leilão CEF 2024		
		

Fonte: MDR em *Street view* em *Google Maps*. Seleção e organização das autoras.

4. COTIDIANO DA DÍVIDA: UMA MIRADA INTERSECCIONAL

Em seguida, para ampliar o que chamamos aqui de geografia do endividamento, partimos para o segundo caminho de abordagem, quando buscamos dar corpo à análise, reconhecendo que a reprodução social crítica se intensifica a partir de contextos de dificuldade de mobilidade, de falta de instituições de educação e cuidado disponíveis para suporte à mulher, dentre outras situações de vulnerabilidade. Nota-se, portanto, que a presença significativa da mulher como beneficiária dos programas sociais de habitação em várias faixas e fontes de financiamento precisa ser analisada nos seus contextos de implantação.

Um conjunto de leis e regulações define a preferência da mulher chefe de família como titular dos imóveis concedidos pelo poder público (BRASIL, 2005, 2009, 2012). Elas definem o atendimento prioritário às famílias cujas responsáveis são mulheres como requisito para a seleção de seus beneficiários em contratos de habitação social, a permanência do registro de moradia financiada pelo PMCMV em nome da mulher (em casos de divórcio ou dissolução de união estável), dentre outros casos (CAMPOS, 2019).

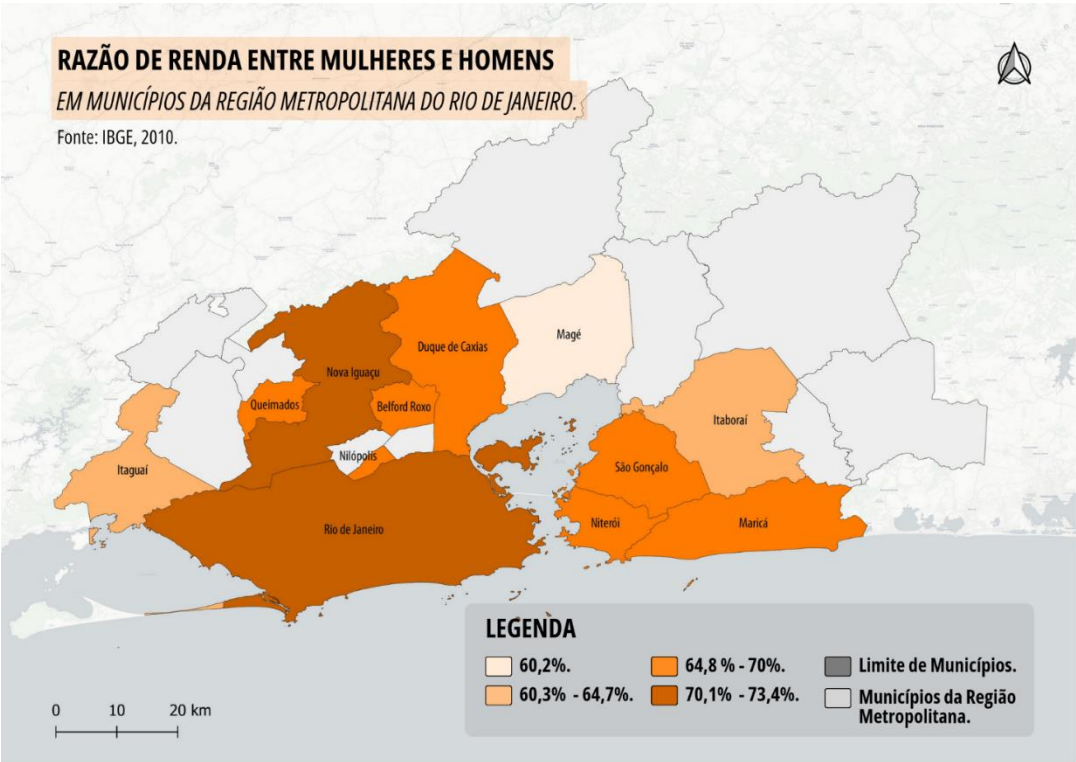
Durante a pesquisa notamos que a conquista de proteção das chefes de família dentro dos programas de habitação social pode estar ameaçada se não colocarmos em análise o aumento do endividamento, inclusive condominial, e até de eventual expulsão de mulheres beneficiadas. Desigualdades de renda e de ocupação, desemprego, sobrecarga de jornadas de trabalho e trabalho não remunerado, falta de rede institucional de apoio e cuidado, dificuldade no acesso ao ensino e mobilidade social são alguns dos elementos que precisam ser debatidos e territorialmente analisados para a segurança efetiva das mulheres responsáveis por suas famílias.

Assim, buscamos construir uma metodologia de análise dos fatores de vulnerabilização nos territórios dos imóveis leiloados identificados, considerando renda e ocupação; disponibilidade de equipamentos públicos (educação e saúde); gastos com mobilidade (transporte público disponível, tempo de deslocamento e valores); e impostos e taxas condominiais, além de custos associados às parcelas de financiamento imobiliário.

Além disso, para qualificar esta vulnerabilidade assimétrica, apresentamos alguns dados que revelam a desigualdade de gênero nos contextos sociais dos municípios *ranqueados*. Em busca de uma análise interseccionada, são trazidos abaixo dados de renda e ocupação, além dos

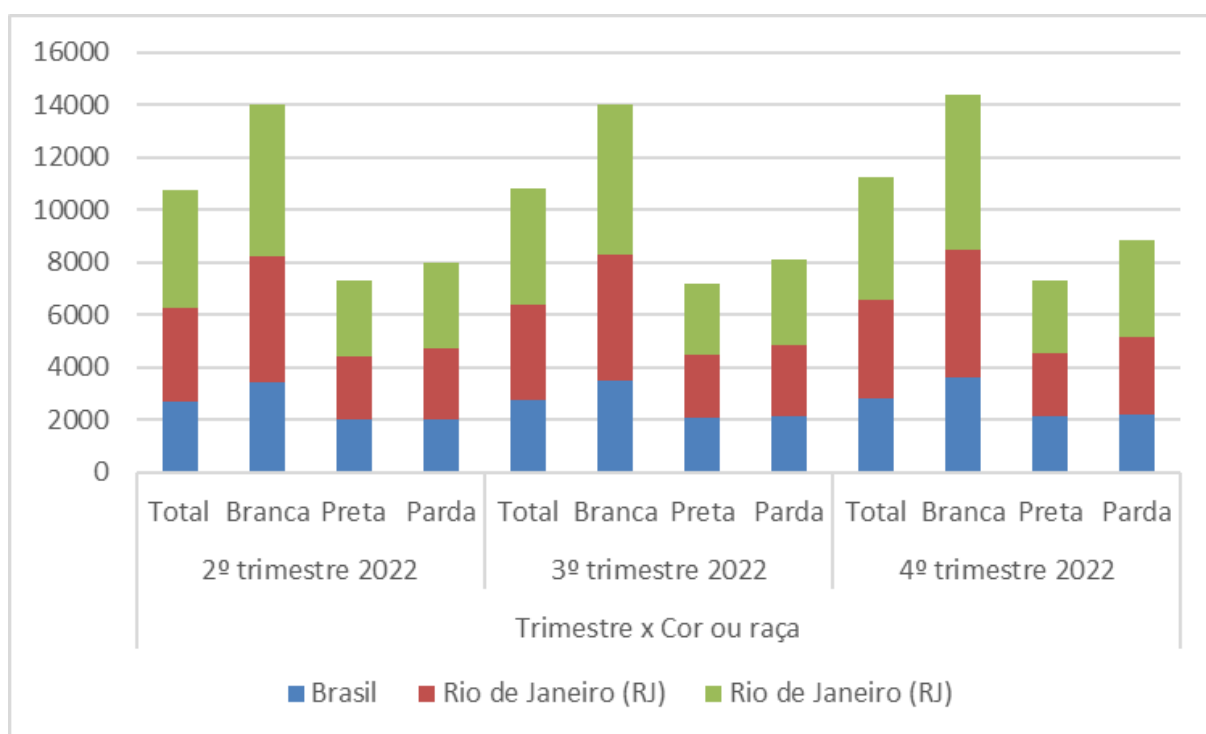
dados da população residente. Forçoso lembrar que os Programas Habitacionais atuam nestes contextos.

Figura 3 – Mapeamento da razão de renda entre homens e mulheres



Fonte: IBGE, 2010. Elaborado por Madu do N. Maia

Quadro 3 – Rendimento médio mensal real das pessoas de 14 anos ou mais de idade ocupadas na semana de referência com rendimento de trabalho, habitualmente recebido no trabalho principal (Reais)



Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua trimestral. Organizado pelas autoras.

Desta forma, ainda que por caminhos diversos, os programas de habitação têm ampliado a presença da inadimplência e o medo da expulsão. Sem especial atenção à vulnerabilidade que as mulheres negras chefes de família possuem em contextos de desemprego e renda desigual, um caminho de proteção pode se transfigurar em vulnerabilidade.

Por fim, vale trazer dados de endividamento que não estejam estritamente ligados ao imobiliário, pois eles apontam para as condições gerais de endividamento de nossa sociedade, mais especificamente no Rio de Janeiro, que serão sentidas de formas desiguais. Segundo o Mapa da inadimplência e negociação de dívidas no Brasil do SERASA, de novembro de 2023, o estado com maior proporção de inadimplentes é o Rio de Janeiro, com 53,17%, em uma média nacional de 43,82%. Mulheres concentram 50,4% do endividamento brasileiro. Pessoas com 41 anos ou mais concentram 53,5%. O valor médio das dívidas é R\$ 5.263,99, concentrados em bancos, cartões de crédito e contas básicas. Por fim, vale destacar que a Defensoria do Estado do Rio de Janeiro, em 2018, elaborou um relatório a partir do atendimento de 95 casos de superendividamento; destes, 66% se identificaram com o gênero feminino, 64,13% tinham 55 anos ou mais e 88,04% tinham mais de 40 anos.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo buscou reconhecer a geografia do endividamento a partir de dois caminhos de discussão, a saber, o reconhecimento de dinâmicas da produção do espaço urbano que representam maior pressão sobre as pessoas que participam de financiamentos imobiliários, tornando-as endividadas, e o segundo, dando corpo à pessoa endividada.

Vale ressaltar, como esforço final, que este é um quadro que tende a se ampliar e ganhar mais força. Para esta reflexão, mencionamos o recente Marco Legal de Garantias (BRASIL, 2021), que figura um novo capítulo da penetração do endividamento como elemento estruturante do cotidiano em nossa sociedade, consolidando mais uma dimensão do “extrativismo rentista” (GUERREIRO, 2023) presente nos circuitos e estruturando a arquitetura de endividamento, abrindo caminho para que imóveis já financiados sob regime da alienação fiduciária sirvam de lastro para novos endividamentos.

Reconhecemos ainda, e de forma nascente, a “indústria dos despejos” (LIMA, 2022). É importante ressaltar que ela pode estar ancorada tanto na comercialização dos “bens não de uso” (imóveis endividados que não completarem o circuito de arrematação nos leilões), quanto na futura presença de investidores interessados na securitização e *home equity* (empréstimos com juros mais baixos exatamente pelo fato do imóvel ser a garantia). Com isso, dependendo da estruturação financeira, poderemos ter novos agentes (aplicativos e plataformas) impulsionando a retomada dos bens e sua comercialização. Nosso monitoramento vem identificando, inclusive, o “treinamento” de usuários na busca por imóveis leiloados, como exercício de investimento e ampliação de patrimônio.

Por fim, a partir do presente trabalho, acreditamos ter caracterizado que a abstração do processo social representado no endividamento torna a violência e a assimetria da vulnerabilidade ainda maior. Outros caminhos para compreensão do endividamento encontram apoio na ritmanálise (LEFEBVRE, 2021), quando reconhecemos que a exposição à dívida possui impacto direto na organização cotidiana e de trabalho das pessoas devedoras. Patologias vinculadas a estes ritmos do endividamento podem figurar dentre os maiores desafios de saúde da atualidade. Certamente, o grau de exposição a este tipo de sofrimento é assimétrico e nos obriga a mais estudos e atenção.

7. REFERÊNCIAS

BRASIL, Senado Federal, Lei Nacional 11.124/2005 do Sistema Nacional de Habitação do Interesse Social, disponível em <https://legis.senado.leg.br/norma/570573>, acesso em 20/11/2023.

BRASIL, Presidência da República, Lei 11.977/09 Programa Minha Casa Minha Vida, disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm, acesso 20/11/2023.

BRASIL, Presidência da República, Lei 12.693/12, disponível em <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos>, acesso em 20/11/2023.

BRASIL, Senado Federal, Projeto de Lei nº 4188, de 2021b, disponível em <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/154430>, acesso em 02/02/2024.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Site de venda de imóveis. Disponível em <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp#>, acesso em 28/02/2024.

CAMPOS, M. L. **A titularidade feminina em programas habitacionais e a construção da cidadania: uma análise sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**. Prelúdios, Salvador, v. 8, n. 8 p. 35-60, jul./dez. 2019

FIELDS, Desiree. **Racialized geographies of housing financialization**. Thousand Oaks: Sage Journals, 2021. em <https://escholarship.org/uc/item/5gd214jn>, acesso em 15/03/2023

GUERREIRO, Isadora Andrade. **Casa Verde e Amarela, securitização e saídas da crise: no milagre da multiplicação, o direito ao endividamento**. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/casa-verde-e-amarela-securitizacao-e-saidas-da-crise-no-milagre-da-multiplicacao-o-direito-ao-endividamento/>, acesso em 03/09/2023.

IBGE. Sidra: Banco de Tabelas Estatísticas. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/ipca/brasil>, acesso em 28/02/2024.

_____, Estatísticas de Gênero, disponível em

<https://www.ibge.gov.br/apps/snig/v1/index.html?loc=330455,330330,330490,330190,330270&cat=-2,-3,128&ind=4721>, acesso em 28/02/2024.

LEFEBVRE, Henri. **Elementos de Ritmanálise e outros ensaios sobre temporalidades**. Tradução de Flávia Martins e Michel Moreaux. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2021.

LIMA, G. R. B. **Mudança do perfil atendido pelas políticas públicas habitacionais e aumento dos bens não de uso: endividamento, retomada de imóveis e mais impacto na população de baixa renda**. GEOUSP, v. 26, n. 3, e-197214, dez. 2022. ISSN 2179-0892. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/197214>. doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2022.197214.pt>

OLIVEIRA, Melissa Ronconi. **Da corrosão patrimonial aos despejos: os limites do financiamento no combate do problema da moradia no Brasil**. Tese de doutorado defendida em 2021. Disponível em <http://repositorio.unicamp.br/Acervo/Detalhe/1236740>, acesso em 10/11/2023.

SECRETARIA DE OBRAS, Governo do Rio de Janeiro. Arco Metropolitano do Rio de Janeiro. Disponível em <https://docplayer.com.br/7107988-Arco-metropolitano-do-rio-de-janeiro-secretaria-de-obras.html>, acesso em 28/02/2024.

SERASA. Mapa da inadimplência e negociação de dívidas no Brasil. Disponível em <https://www.serasa.com.br/limpa-nome-online/blog/mapa-da-inadimplencia-e-renogociacao-de-dividas-no-brasil/>, acesso em 28/02/2024.

