



Monografia de Final de Curso

**UM ESTUDO SOBRE O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO EM MACAÉ E O
IMPACTO DA INDÚSTRIA PETROLEIRA**

Lucas Machado Crespo Rangel

1913085

Orientador: Stefan Alexandre

Declaro que este trabalho é de minha autoria e que não recorri para realizá-lo, a nenhuma forma de ajuda externa, exceto quando autorizado pelo professor tutor.

Rio de Janeiro
Dezembro/2022

As opiniões expressas nesse trabalho são de responsabilidade única e exclusiva do autor.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha mãe pelo incentivo a concretizar a graduação ao longo dos anos e por ter me proporcionado essa experiência, minha namorada Maria pelo suporte nos 4 difíceis anos de graduação e aos meus colegas de faculdade Luiz, Thomas, Leo e Plínio.

RESUMO

O desenvolvimento e análise do mercado imobiliário do município de Macaé é o foco deste trabalho, principalmente para entender como esta parte da economia local se desenvolveu ao longo dos últimos anos, dada a contribuição da indústria petrolífera para o crescimento como um todo e a sua influencia no processo de condução do desenvolvimento urbano.

Palavras-chave: Macaé, crescimento populacional, desenvolvimento imobiliário e urbanização.

SUMÁRIO

SUMÁRIO	5
PRÓLOGO	9
1. INTRODUÇÃO	9
2. LITERATURA RELACIONADA	11
2.1 Etapa de estruturação do território	12
2.2 Etapa de expansão urbana	12
3. CONTEXTO INSTITUCIONAL.....	14
Macaé	14
4. DADOS.....	20
4.1 Dados Socioeconômicos	20
Mercado de Trabalho.....	20
Perfil demográfico do município.....	29
6. RESULTADOS	39
6.1 Análise das relações encontradas.....	40
6.2 Perspectivas	Erro! Indicador não definido.
7. CONCLUSÃO	42
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	43

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Macaé no estado do Rio de Janeiro	11
Figura 2 - Ocupação Macaé.....	13
Figura 3 - vista aérea de Macaé	13
Figura 4 - Crescimento da produção de Petróleo	18
Figura 5 - Bairros mais populosos de Macaé	33
Figura 6 - Densidade populacional de Macaé	35
Figura 7 - Área urbana de Macaé	36
Figura 8 – Renda Média Domiciliar de Macaé.....	37
Figura 9 – Crescimento urbano Macaé 1999-2018	38
Figura 10 - Domicílio por faixa de rendimento em salários mínimos.....	39
Figura 11- Condições de ocupação dos domicílios	39
Figura 12 - CLIMA Macaé	40
Figura 13- TEPOR.....	41

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Composição da população macaense	14
Gráfico 2 – Royalties e Participações Especiais.....	15
Gráfico 3 – RCL Macaé.....	17
Gráfico 4 – PIB Macaé	19
Gráfico 5 - Vínculos ativos em Macaé	21
Gráfico 6 - Participação do valor adicionado bruto a preços correntes por setor.....	22
<i>Gráfico 7 - Vínculos ativos por setor em Macaé.....</i>	<i>24</i>
Gráfico 8 - Proporção dos setores ao total de vínculos ativos em Macaé	25
Gráfico 9 - proporção de trabalhadores por faixa salarial em salários mínimos	27
Gráfico 10 - Salário médio mensal dos trabalhadores formais de Macaé	28
Gráfico 11 – Evolução da população em Macaé	29
Gráfico 12 – Evolução da população em Macaé	29
Gráfico 13 - variação populacional a cada década	30
Gráfico 14 - Variação anual da população	31
Gráfico 15 - Parcela da população ocupada	32
Gráfico 16 - Pirâmide etária Macaé, 2020.....	32

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Participação no valor adicionado do PIB de Macaé.....	23
Tabela 2 - Residentes e Domicílios por bairro em Macaé.....	34

PRÓLOGO

1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento e análise do mercado imobiliário na cidade de Macaé são os principais pontos deste trabalho, sendo motivado principalmente pelo ímpeto de compreender como este segmento da economia local se desenvolveu ao longo dos últimos anos, tendo em vista as diversas contribuições da indústria petrolífera para o processo de crescimento do município como um todo. A questão geral que motiva o trabalho reside justamente em explorar a dinâmica que concebeu o crescimento imobiliário no município e a trajetória deste segmento econômico no transcorrer da sua história.

A partir da primeira parte da década de 1970, Macaé passa a vivenciar uma nova fase econômica, gerada a partir da descoberta de reservas de petróleo na Bacia de Campos, plataforma continental brasileira. Esse fenômeno gerou um grande impulso à economia local, sendo foco desse marco a instalação de uma sede da Petrobras no município. Com o início das atividades relacionadas ao petróleo, toda a região norte fluminense passou a sofrer grandes alterações econômicas e socioespaciais. Passaram a se instalar nos municípios costeiros atividades econômicas relacionadas com a prospecção de viabilizar a indústria de petróleo offshore, como atividades de exploração e suporte à exploração, arranjos logísticos para o escoamento tanto da matéria prima como dos derivados produzidos.

Em Macaé, onde esse processo teve início, ascendeu um ciclo de crescimento populacional pautado principalmente pelas oportunidades de emprego que possibilitavam arranjos salariais maiores, o que resultou em um choque profundo das formas do uso e ocupação do espaço nestes municípios e, conseqüentemente, a organização urbanística da população local.

Concomitante a esse cenário, é importante ressaltar que o recebimento de vultosos recursos financeiros oriundos dos royalties e pelas Participações Especiais da produção de petróleo, aliados ao crescimento da indústria e serviços locais, resultaram em mais postos de trabalho e o aumento da renda da população. Dessa forma, tais vetores atuaram e atuam como atrativos migratórios para que indivíduos e famílias passem a ver nesses municípios produtores, como Macaé, benesses e facilidades para se estabelecerem e alcançarem novas condições de vida. Culminando no aumento da demanda por bens e serviços, assim como moradia. O que acentuou o desenvolvimento imobiliário local e

passou a acelerar o processo de urbanização, junto a transformação da configuração regional urbana, ao forjar novas composições demográficas no município.

Por fim, busco analisar essa conjuntura de crescimento, que está vigente atualmente, do mercado imobiliário macaense a partir de uma reflexão organizada de forma histórica inicialmente. Em seguida, destrincho os vetores socioeconômicos que abrangem e afetam a demanda imobiliária local para embasar o entendimento a respeito da precificação, oferta, desenvolvimento e organização dos produtos imobiliários ao longo do tempo em Macaé.

2. LITERATURA RELACIONADA

Figura 1- Macaé no estado do Rio de Janeiro



Do ponto de vista do desenvolvimento fundiário e urbano, a trajetória da estruturação da cidade de Macaé pode ser dividida em duas fases. Primeiramente, a organização do seu território pode ser compreendida como a primeira fase e em seguida, a segunda etapa pode ser contemplada como sua expansão urbana. A etapa de estruturação do território é marcada a partir da inauguração da aldeia e do forte de Macaé no período colonial até a chegada oficial da Petrobras com a construção da sua instalação em 1976, decorrente do ímpeto exploratório nacional por petróleo com a descoberta do mineral na Bacia de Campos. Essa etapa foi marcada pelo desenvolvimento político do município e desenvolvimento das redes de transportes e ligações regionais. Posteriormente, iniciou-se a etapa de expansão urbana, tendo como seu ponto de partida 1976 e segue até a atualidade, sendo a base norteadora dos vetores de crescimento urbano.

2.1 Etapa de estruturação do território

A aldeia de Macaé e a fortaleza Marechal Hermes foram fundadas durante o período colonial, em torno do século XVI e XVII, intituladas como atributos responsáveis pela defesa e vigilância da costa brasileira à invasão corsária. A escolha pela foz do Rio Macaé corrobora com a escolha da localização das primeiras cidades brasileiras. Com o apaziguamento do território costeiro, o território do norte fluminense, principalmente na foz do Rio Paraíba do Sul, enfrenta um período de estruturação econômica com a expansão da atividade canavieira. Nesse período, ainda como aldeia, Macaé passa por um processo de expansão populacional. Em 1795, é elevada a Vila e, em 1846, torna-se cidade.

Macaé, por sua localização privilegiada, era um importante entreposto terrestre entre o Rio de Janeiro e a Cidade de Campos. Em 1872, com a saturação da capacidade de escoamento da produção canavieira do Rio Paraíba do Sul pelo porto de São João da Barra, é iniciada a construção de um canal entre as cidades de Campos e Macaé com a estruturação portuária na Enseada de Imbetiba. Em 1875, é inaugurada a Companhia Estrada de Férreo Macaé-Campos, anexando este território a malha ferroviária nacional. Dessa forma, no fim do século IX, Macaé tornou-se um importante núcleo comercial.

A atual composição política do município de Macaé data do início do século XX, composta urbanisticamente pela sede municipal e por uma série de aldeias e vilas na região serrana, servidas pelo Rio Macaé. Na década de 40, foi construída a RJ-106 ou Rodovia Amaral Peixoto e, nos anos 50, a rodovia Rio-Salvador (Trecho da Atual BR-101), fomentando a ocupação do local. Até meados do século XX, a cidade de Macaé apresentava um crescimento urbano muito baixo, concentrado na Enseada de Imbetiba, passando pela via férrea até o pé dos morros do castelo e na Santana. Essa dinâmica começou a mudar nos anos 60.

2.2 Etapa de expansão urbana

No final dos anos 60, foram descobertas as reservas de petróleo da Bacia de Campos e, em 1976, foi instalada a primeira plataforma de extração, inaugurando a base de operações terrestre da Petrobrás em Macaé. Esse foi um importante marco para o desenvolvimento da cidade, pois diante do fato, outras empresas privadas e até multinacionais passaram a estruturar sedes na promissora cidade.

Assim, a cidade de Macaé passou a ser um relevante polo de geração de empregos de diferentes níveis de instrução, principalmente relacionados a indústria do petróleo. O período de expansão urbana foi norteado por dois vetores de crescimento. O primeiro, pela expansão do centro da cidade através da ocupação de loteamentos satélites de forma concentrada, através da Rodovia Amaral Peixoto em direção a Rio das Ostras e ao Parque dos Tubos. Em segundo plano, em direção a Campos e a Refinaria de Cabiúnas, com a expansão irregular na foz do Rio Macaé e um avanço de uma forma dispersa pelas estradas rurais em direção ao interior.

Figura 2 - Ocupação Macaé



Fonte: IBGE, De Fournier Urbanismo, 2004.

Figura 3 - vista aérea de Macaé



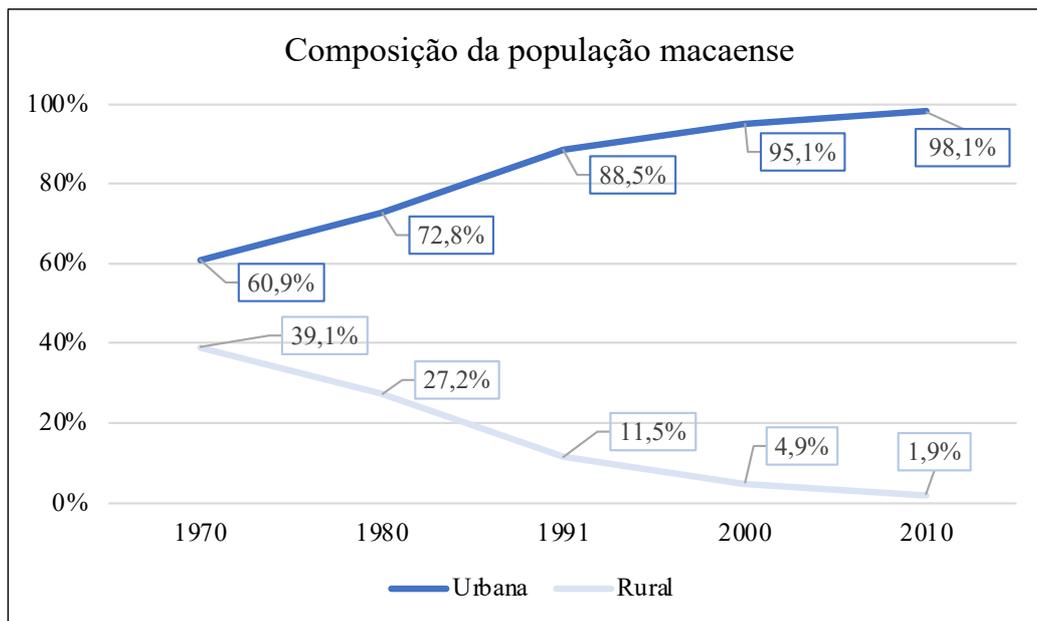
Fonte: Prefeitura Municipal de Macaé, Rômulo Campos e Cláudia Barreto.

3. CONTEXTO INSTITUCIONAL

3.1 Macaé

Macaé passa a ser um importante polo de desenvolvimento econômico do Rio de Janeiro nos anos 70, liderando a região Norte Fluminense do estado, em decorrência da proximidade com a incipiente zona de exploração de petróleo e gás natural na Bacia de Campos, a partir da identificação do campo de Garoupa feita pela Petrobras em 1974. Sendo um marco para o início de diversas mudanças no contexto econômico, social, urbanístico e imobiliário do município e região. Não por acaso, o avanço populacional e econômico do município nas décadas seguintes foi extremamente relevante, proporcionando uma grande transformação na composição socioeconômica municipal, ampliando a sua relevância no âmbito estadual e nacional. O que resultou no desenvolvimento econômico e mudanças no arranjo espacial urbanístico da região em prol de acomodar essa conjuntura de crescimento populacional.

Gráfico 1- Composição da população macaense

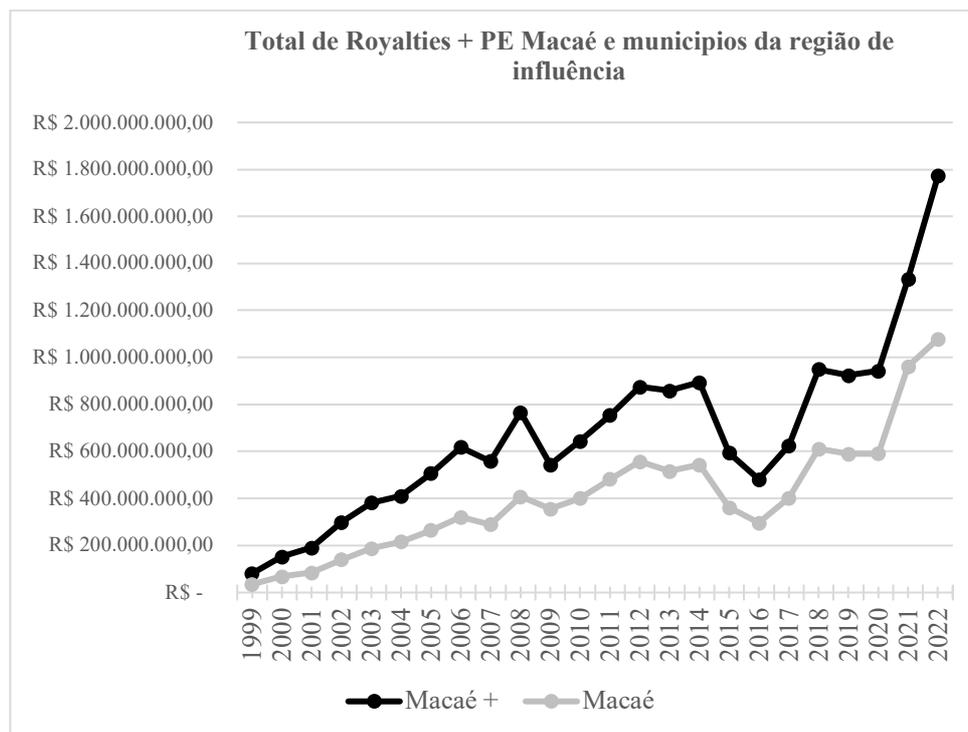


A partir da promulgação da Lei no 9.478 de 1997 a “Lei do Petróleo”, passa a vigorar o direito e o exercício por parte dos municípios fronteiriços às áreas de exploração e produção offshore, receberem uma compensação financeira devida à União, aos estados, ao Distrito Federal e aos municípios beneficiários pelas empresas que produzem petróleo e gás natural. Os royalties são calculados sobre o valor da produção do campo produtor de petróleo e gás natural,

os quais apresentam um recolhimento e repasse às entidades públicas sob regime mensal, pago pelas empresas concessionárias por meio de pagamentos efetuados à Secretaria do Tesouro Nacional e administrado pelo Ministério da Fazenda, que o distribui aos entes públicos seguindo normas específicas.

Com o decorrer do seu crescimento, atribuído ao desenvolvimento da indústria de óleo e gás, Macaé passou a ser um município com atributos que o posicionaram como uma Capital Regional no interior do estado do Rio de Janeiro, como presente no estudo REGIC – Regiões de Influência das Cidades realizado pelo IBGE. Apresentando sobre sua influência municípios como Rio das Ostras, Carapebus, Quissamã, Conceição de Macabu e Casimiro de Abreu, atribuindo a este conjunto de municípios a termologia de Macaé +. Visto que estes entes apresentam vínculos econômicos intrínsecos a partir do compartilhamento de mão de obra, disposição de moradia, lazer e oferta para o consumo discricionário de produtos e serviços tanto por parte dos munícipes como dos seus respectivos poderes públicos. Outro ponto relevante é o desempenho socioeconômico das municipalidades apresentam uma convergência, tendo em vista a distribuição das vagas de emprego, acessibilidade a moradia e oferta de serviços públicos como saúde e educação. Por esta razão é relevante analisar a arrecadação conjunta dos royalties e participações especiais desses municípios.

Gráfico 2 – Royalties e Participações Especiais



Fonte: Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis

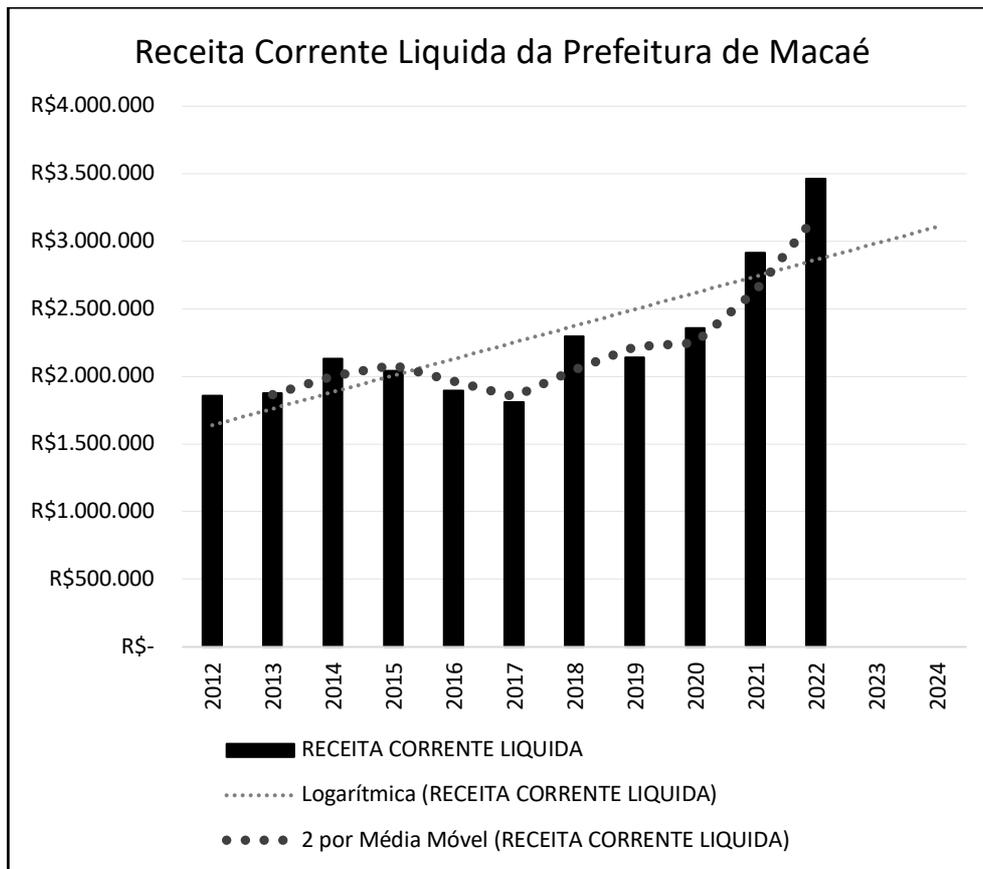
É importante destacar que os valores dos repasses estão em métricas nominais e ao fato de estar previsto em lei, através da Lei Federal nº 7.990/1989, a garantia da impossibilidade de os royalties serem utilizados para o pagamento do aumento do quadro permanente de empregados e dívidas da entidade pública, exceto dívidas com a União e suas entidades, assim como os custos de manter e desenvolver a educação, especialmente os custos associados a manutenção do tempo integral da educação básica pública. Posteriormente, passou a ser previsto garantir o cumprimento aos custos relativos à natureza dos salários e demais remunerações pagas aos profissionais do ensino para o efetivo exercício educacional nas redes públicas, garantido pela Lei Federal 12.858/2013. Uma alternativa adicional para destinar os recursos reside em realizar a aplicação desses recursos é a possibilidade de também serem destinados ao investimento da capitalização de fundos de pensão (Lei Federal 10.195/2001).

A partir de 2013, amparado pela Lei Federal nº 12.858, foi estabelecido que 75% da receita bruta de royalties e participações especiais de contratos de exploração de petróleo em formações do pré-sal celebrados a partir de 3 de dezembro de 2012 devem ser destinados as áreas da educação e os 25% remanescentes devem ser destinados à saúde.

Notadamente, esses recursos devem ser utilizados somado aos dos percentuais mínimos obrigatórios de gastos com educação e saúde determinados pela Constituição Federal em relação a arrecadação do ente público. A destinação dos recursos excedentes provenientes das receitas dos royalties oriundos das cessões onerosas é determinada pelas leis 13.885/2019 e 12.276/2010, as quais estabelecem critérios de distribuição dos valores arrecadados com os leilões dos volumes excedentes aos limites contratuais firmados com firmas extrativistas. Condicionando as transferências da União ao Município, ou seja, os repasses financeiros passam a ser vinculados, de forma alternada, para criação de reserva financeira focalizada para o pagamento e manutenção das despesas previdenciárias ou investimentos que o município venha a capitanear.

O bom funcionamento da indústria petrolífera proporciona desenvolvimento socioeconômico da região de diversas maneiras, contribuindo principalmente a partir de dois pilares: a geração de emprego em conjunto a investimentos em capital no município, o que proporciona o aumento da arrecadação do poder público municipal a partir dos impostos diretos, indiretos, royalties e participações especiais que retroalimenta o crescimento econômico. Proporcionando o desenvolvimento econômico e social do município assim como das municipalidades na área de influência.

Gráfico 3 – RCL Macaé



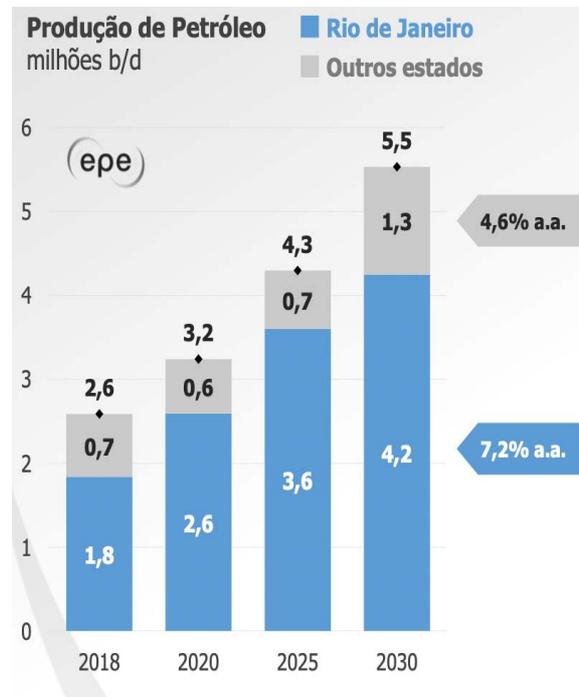
Fonte: Portal de transparência da Prefeitura de Macaé, 2022.

As perspectivas a respeito do setor de petróleo e gás são positivas para os próximos anos, principalmente para o Estado do Rio de Janeiro, visto que segundo o relatório “Perspectivas do Setor de Petróleo e Gás e as Novas Rotas do Gás Natural” realizado pela Empresa de Pesquisa Energética, existe uma expectativa de crescimento no incremento da produção de petróleo no estado na ordem de aproximadamente 7,2% ao ano até 2030. Caso venha a ocorrer a materialização desse incremento efetivamente, o Rio de Janeiro vai passar a ser responsável por 77% da produção nacional de petróleo. O Brasil, caso o plano de crescimento seja bem executado, pode se tornar um dos 5 maiores produtores e exportadores de petróleo do mundo.

Outro fator que pode contribuir ao crescimento do estado e suas municipalidades com vocações extrativistas é a previsão da produção líquida de gás natural no Rio de Janeiro que apresenta uma perspectiva de crescimento de 9,0% ao ano até 2030, posicionando o estado como produtor de aproximadamente metade da produção nacional. Proporcionando oportunidades para atração de investimentos em infraestrutura de escoamento, processamento e transporte de gás natural; atração de investimentos na geração de energia; maior

aproveitamento de gás natural no setor industrial e ampliação do consumo de gás natural nos setores residencial e de transportes.

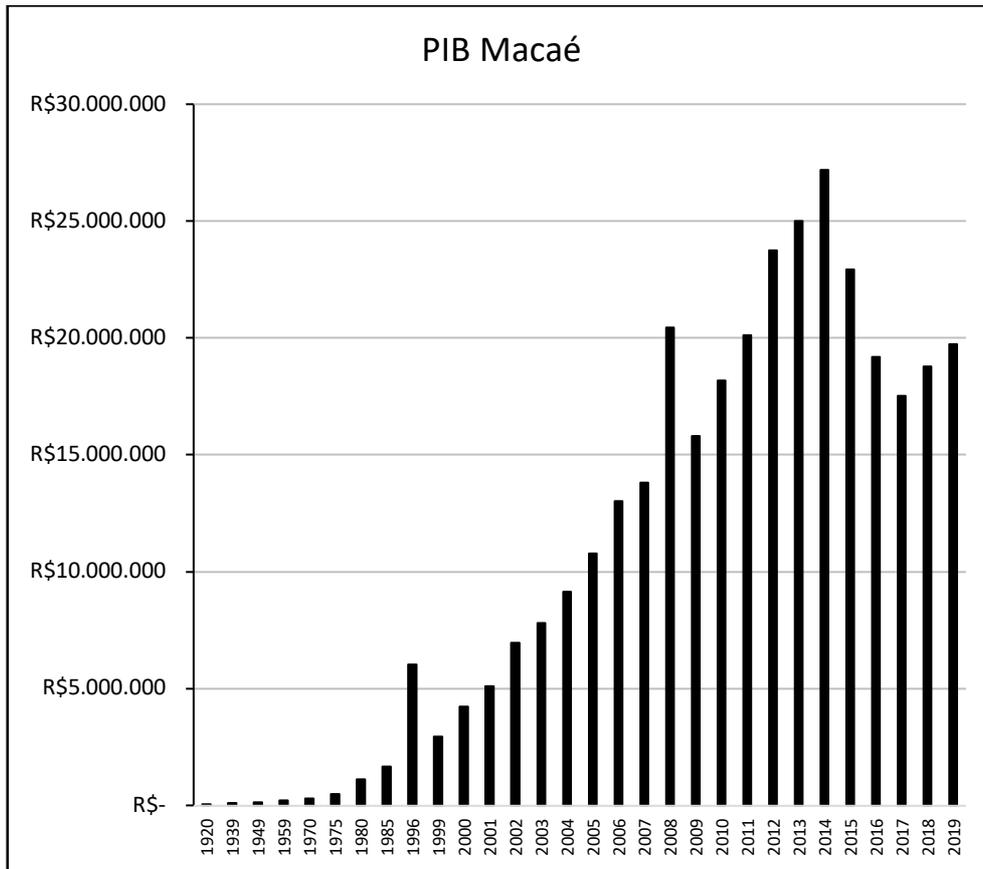
Figura 4 - Crescimento da produção de Petróleo



Fonte: Empresa de Pesquisa Energética, 2019.

Pontos que vão de encontro aos projetos transformacionais que estão em desenvolvimento como o TEPOR (Terminal Portuário de Macaé) e CLIMA (Complexo Logístico & Industrial de Macaé), os quais são projetos que podem intensificar a revitalização da economia local e prospectarem a chegada de novos investimentos no município. Aumentando a renda da população e acelerando o crescimento populacional de Macaé, o que são fatores muito importantes para as perspectivas de desenvolvimento imobiliário ao prospectar uma oferta futura, tanto de desenvolvimento quanto secundária, para atender esse impulso na demanda imobiliária que se vislumbra ocorrer com o impulso econômico.

Gráfico 4 – PIB Macaé



Fonte: IBGE, elaboração própria.

Macaé é o município mais populoso da grande região competente a sua área de influência Macaé + (Macaé, Rio das Ostras, Carapebus, Quissamã, Conceição de Macabu e Casimiro de Abreu) com 261,5 mil habitantes, onde reside o maior PIB (Produto Interno Bruto) em termos absolutos quanto per capita do grupo de municípios destacados, R\$ 15,1 bilhões e R\$ 58,8 mil respectivamente. É esperado que o PIB para os anos seguintes a 2019 apresentem saldos positivos tendo em vista como indicador para continuidade dessa tendência, o incremento da receita líquida corrente do município e a evolução do mercado de trabalho local.

4. DADOS

4.1. Dados Socioeconômicos

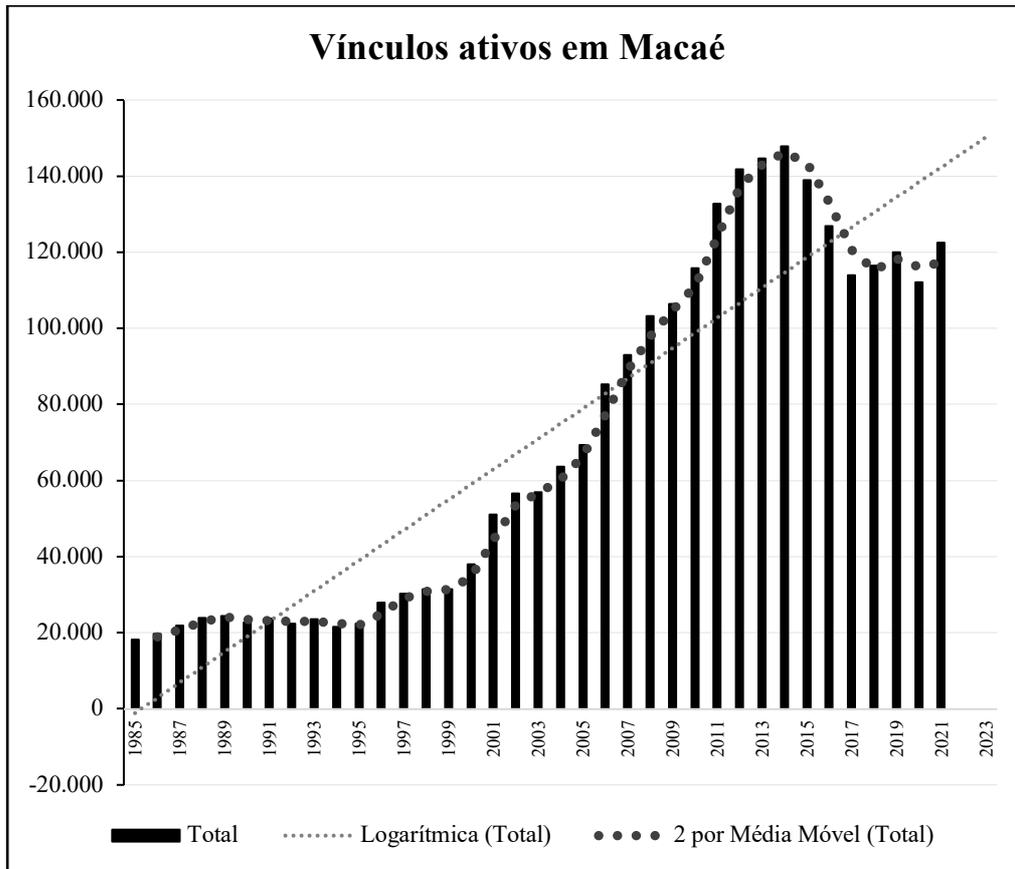
4.1.1. Mercado de Trabalho

O mercado de trabalho macaense vem apresentando considerável recuperação em relação a recessão de 2015 e 2016 que afetou fortemente a quantidade de vínculos trabalhistas ativos no município. Entre os registros administrativos, os mais importantes instrumentos de coleta de dados a respeito do mercado de trabalho para acompanhar essa trajetória são representados pela RAIS (Relação Anual de Informações Sociais) e pelo CAGED (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados).

Existem diferenças tangíveis entre as características entre os dois principais bancos de dados estatísticos. Primeiramente, o levantamento dos dados da RAIS é anual enquanto do CAGED apresenta uma divulgação mensal. O tipo de vínculo considerado por eles também difere, enquanto a RAIS considerando qualquer tipo: estatutários, celetistas, temporários e avulsos; já o CAGED cobre somente os celetistas. A respeito da abrangência, a RAIS abrange todos os empregados do ano base no último dia do ano e a movimentação dos admitidos e desligados mês a mês, por outro lado o CAGED considera apenas o fluxo de postos de trabalho, ou seja, a movimentação de admitidos e desligados. Todos os estabelecimentos, mesmo aqueles que não apresentaram movimentação, são submetidos a obrigatoriedade de fornecer dados para elaboração da RAIS, enquanto apenas os estabelecimentos que apresentaram movimentação útil para estudos constam na CAGED.

Antes da crise o município apresentou uma trajetória de forte crescimento dos postos de trabalho com uma taxa de crescimento anual composta de 11% entre 1999 e o auge de empregabilidade em 2014, chegando ao patamar de quase 148 mil vínculos ativos. Infelizmente devido às dificuldades econômicas enfrentadas pelo país esse contingente arrefeceu até ao ponto de chegar ao seu menor patamar recente em torno de 114 mil no ano de 2017, o que significou uma destruição de um quinto da massa de vínculos trabalhistas existentes em relação a 2014.

Gráfico 5 - Vínculos ativos em Macaé



Fonte: RAIS, elaboração própria.

Entretanto, o mercado de trabalho do município indica que está em rota de recuperação dos postos de trabalho tendo vista os suscetíveis incrementos anuais do estoque de vínculos ativos após o fundo do poço em 2017, com exceção de 2020 por conta da pandemia da COVID-19, e que apesar do seu impacto, 2021 apresenta um estoque de contratados maior que 2019. Além disso, os dados do CAGED em 2022 indicam uma evolução positiva do saldo de empregos para o ano, o significa uma continuidade da progressão de aumento de empregados.

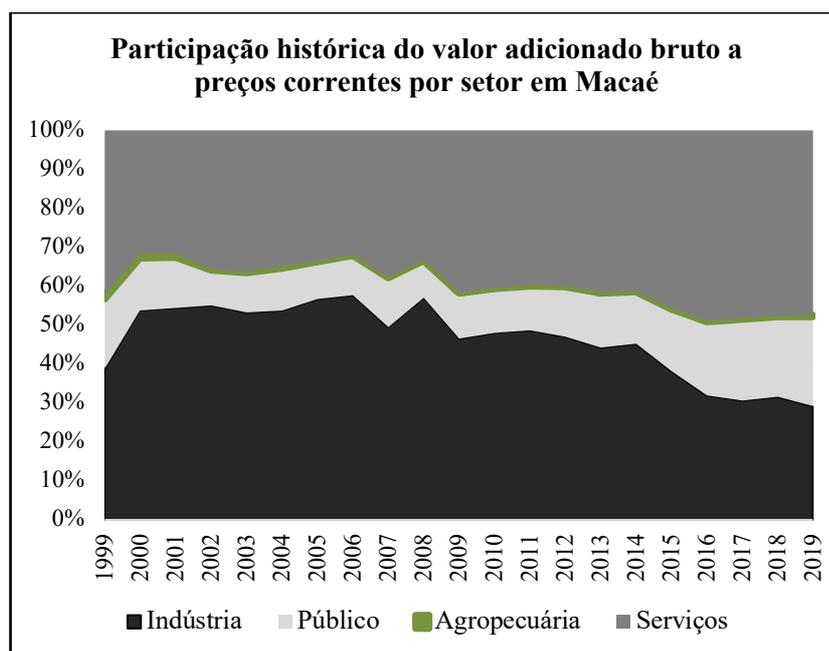
O último saldo disponível em 2021 apresenta 122.420 empregos com carteira assinada, com uma remuneração real média de R\$ 6.720,92, valor superior a média do estado do Rio de Janeiro de R\$ 4.042,02 e capaz de chegar ao posto de maior salário médio mensal dos trabalhadores formais do Brasil. É importante destacar que assim como o saldo de vínculos de trabalho apresentou um revés no seu declínio e passa por uma conjuntura de retomada em termos absolutos, é esperado que a remuneração real média volte a subir, visto que Macaé já

chegou ao patamar de R\$ 8.292,88 de salário médio formal. O valor médio é elevado devido principalmente aos altos salários relacionados a setores da indústria vinculados aos postos de trabalho da Indústria Extrativa e Eletricidade/Gás.

Do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam são serviços (desconsiderando administração pública) com 34%, a indústria extrativa mineral e a indústria de transformação com 16% e 13% respectivamente. As ocupações que mais empregam os trabalhadores formais são condutores de veículos e operadores de equipamentos de elevação e movimentação de carga (7.941), auxiliares administrativos (7.365) e trabalhadores os serviços de administração, conservação e manutenção de imóveis (5.883).

A trajetória dos postos de trabalho reflete em parte a participação de cada setor no valor adicionado do produto, representando a adequação da economia local aos percalços que o setor industrial, principalmente petrolífera, enfrentou durante a crise de 2014.

Gráfico 6 - Participação do valor adicionado bruto a preços correntes por setor



Tendo em vista essa ruptura da pujança da indústria extrativista entre 2014 e 2016, o setor de indústria cedeu espaço para o setor público intensificar a sua participação a partir do desdobramento da crise, acompanhado pela evolução dos serviços.

A partir da análise da participação histórica do valor adicionado bruto no PIB de Macaé pelos diferentes setores na economia, observa-se a gradual compensação da participação do setor industrial pelos setores público e de serviços.

Tabela 1- Participação no valor adicionado do PIB de Macaé

Setor	1999	2004	2009	2014	2019
Indústria	38,82%	53,75%	46,58%	45,32%	29,23%
Serviços	41,93%	34,98%	41,60%	41,27%	47,45%
Público	17,94%	10,86%	11,56%	13,17%	22,92%
Agropecuária	1,31%	0,41%	0,27%	0,25%	0,39%

Fonte: IBGE, elaboração própria.

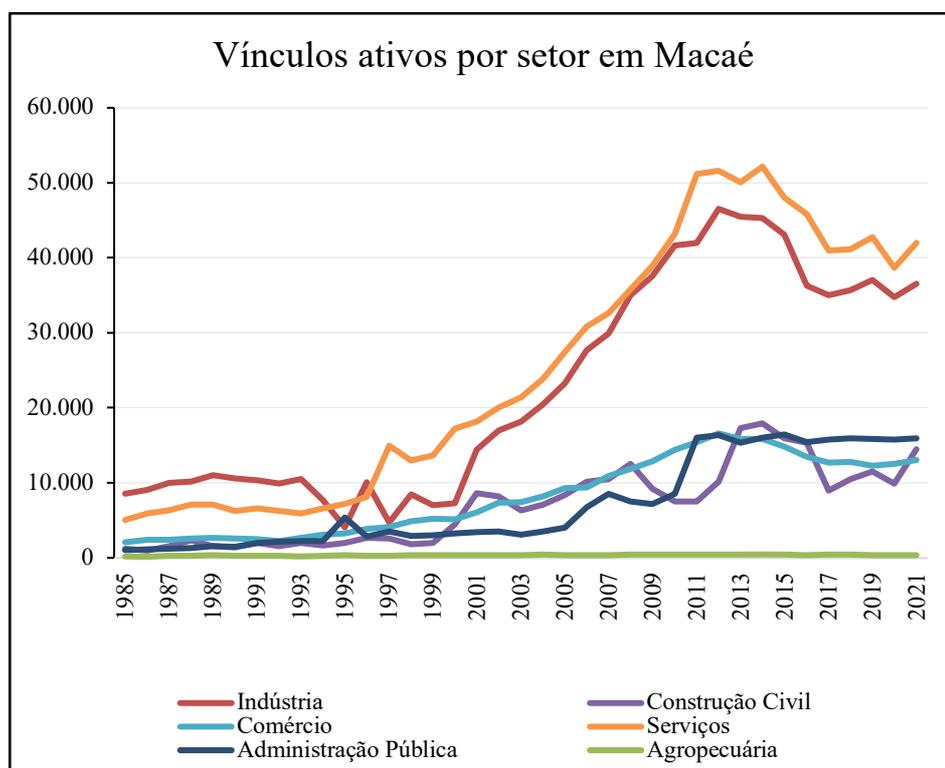
Entretanto, essa mudança na composição da contribuição de cada setor na economia não repercute em sua totalidade na distribuição de vínculos trabalhistas na economia local. Essa dinâmica é observada no saldo de vínculos ativos dos respectivos setores e subsetores de cada grupamento, assim como a predominância do tipo de ocupação dos trabalhadores. O setor industrial continua a apresentar grande peso na proporção dos postos de trabalho e em grande medida, os vínculos ativos no setor estão majoritariamente associados à indústria extrativa mineral e de transformação.

Ao observar o histórico dos postos de trabalho formais ligados a indústria e serviços é observado uma correlação elevadíssima, de 97% na disposição dos vínculos estabelecidos, considerando uma janela desde 1985 até 2021. Ao reduzir a janela de análise em diferentes intervalos menores, a correlação elevada persiste e apresenta patamares sempre superiores a 90%. O que confere um papel de relevância da indústria, principalmente a indústria do petróleo, para o desenvolvimento do mercado de trabalho e contribuição para a economia local como um todo.

No agregado, o estoque de profissionais com carteira assinada está em rota de retomada, com uma forte geração de empregos vinculados a construção civil e repique dos dois setores dominantes, serviços e industrial, nos últimos anos.

É de se esperar que após 2014 os dois setores com maior número de vínculos ativos, indústria e serviços, estivessem perdendo espaço na proporção que estas duas grandes áreas apresentam perante o total de vínculos ativos no município. Entretanto, essa redução de participação não se agravou após 2014 mas sim passou a indicar que aparentemente existe uma estabilidade na participação de cada setor no estoque total de postos de trabalho nos últimos anos na região.

Gráfico 7 - Vínculos ativos por setor em Macaé



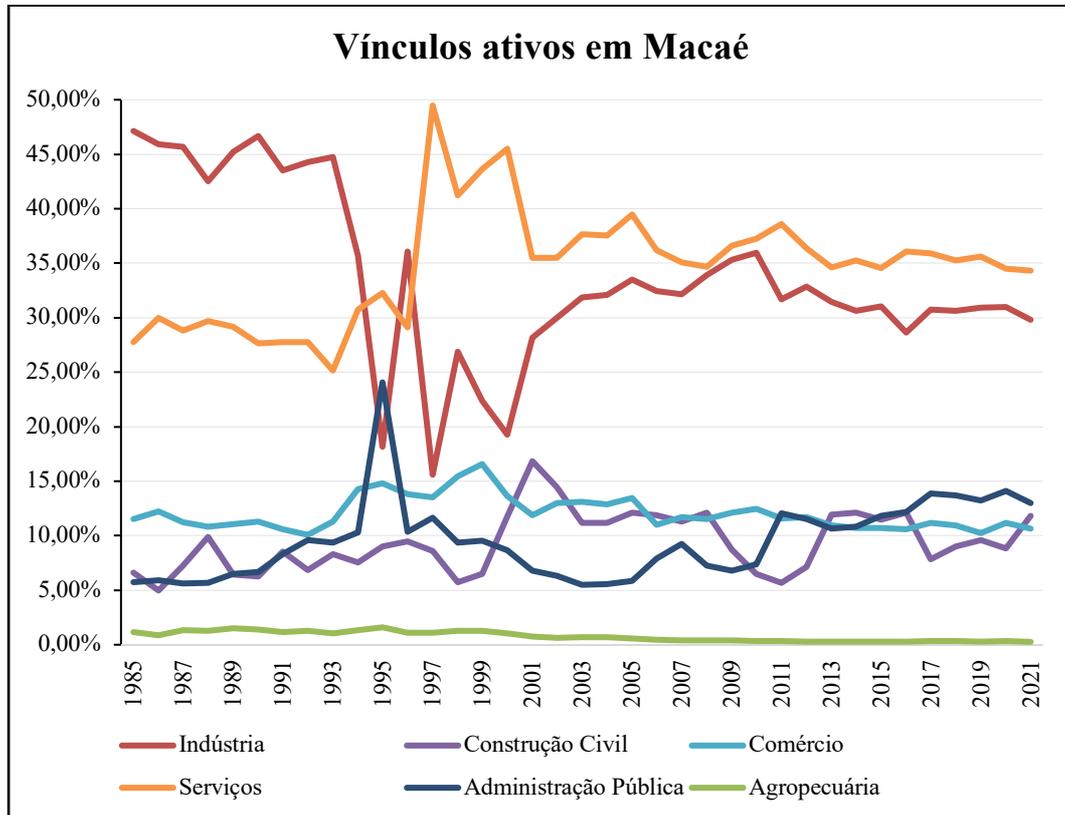
Fonte: RAIS, elaboração própria.

Com a retomada econômica a partir de 2017, a empregabilidade no município começou a se recuperar em termos absolutos e o protagonismo desse processo de recuperação dos postos de trabalho foi capitaneada pelo setor de construção civil, apresentando um crescimento de 62% entre 2021 e 2017, os demais setores também apresentaram resultados positivos em termos percentuais, mas em magnitudes mais singelas.

O saldo atribuído à indústria variou 4,2%, serviços e comércio com resultados próximos, 2,55% e 2,41% respectivamente. O funcionalismo público permaneceu praticamente estável com uma variação de 0,76% e os vínculos atribuídos a agropecuária que já era um setor

pequeno em termos percentuais e absolutos, reduziu ainda mais com uma queda de -20,09% nessa janela.

Gráfico 8 - Proporção dos setores ao total de vínculos ativos em Macaé



Fonte: RAIS, elaboração própria.

Ao que tudo indica o saldo absoluto de vínculos ativos de emprego deve continuar crescente, encerrando 2022 com uma variação positiva ante 2021 em conformidade ao saldo positivo do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) para o ano de 2022, o qual foi criado como registro permanente da relação de admissões e dispensa de empregados, sob o regime da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). No ano corrente a decretação de estado de pandemia em relação a Covid-19, o município assim como grande parte do mundo apresentou saldo anual negativo de postos de trabalho, materializado por uma perda de 7704 vínculos no agregado.

O ano de 2020 foi o primeiro a apresentar um saldo negativo desde o início da retomada de postos de trabalho iniciada em 2017, o choque configurou-se de tamanha magnitude ao ponto de extinguir todos os empregos com carteira durante os três anos anteriores a proliferação

do vírus, retrocedendo ao ponto inicial do que constava como uma retomada econômica do município.

Entretanto, a partir dos avanços das medidas sanitárias e estímulos econômicos que proporcionaram a retomada econômica e normalização do mercado de trabalho, Macaé apresentou uma conjuntura pujante de recuperação do seu mercado de trabalho, capitaneada pela indústria petrolífera e retomada dos serviços, em decorrência do relaxamento das medidas de contenção da transmissibilidade do Covid-19. Esse cenário do município de se restabelecer economicamente e retomar o caminho que estava percorrendo de forte criação de postos de trabalho é materializado a partir da variação do saldo anual positivo de 11.816 vínculos em 2021, configurando uma variação anual de 12% ante 2020. Esse ano de retomada foi tamanho que superou o saldo absoluto de vínculos em 2019. Para o ano de 2022 a indicação é que essa tendência de criação de postos de trabalho perdure visto que até outubro de 2022, o saldo líquido entre contratações e desligamentos apresentou um resultado agregado entre os diversos setores de 7.113 vínculos ativos.

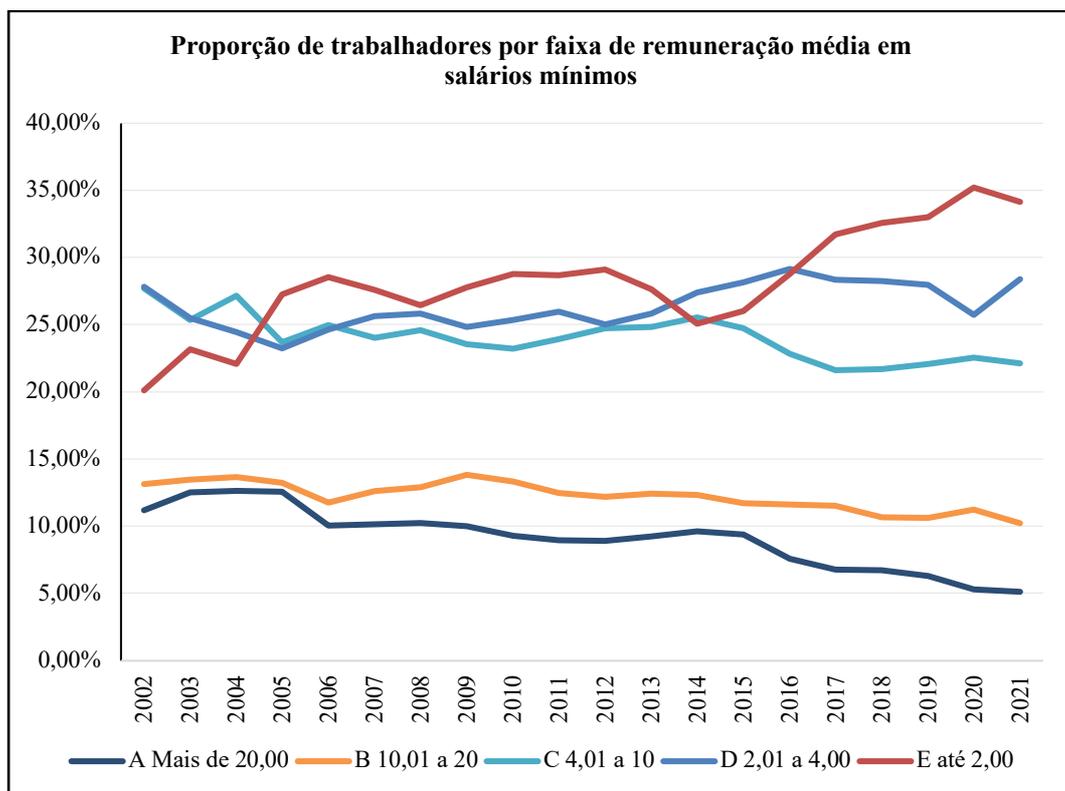
Esse fato proporciona um prognóstico positivo a respeito do processo de recuperação do mercado de trabalho macaense o qual repercute diretamente o influir do desenvolvimento imobiliário da região, pois corrobora no aspecto de revigorar a demanda através do efeito positivo da empregabilidade sobre a renda da população do município. Ao analisar o intervalo entre 2017 e 2022 e atribuir uma condição de excepcionalidade para o ano de 2020, é possível identificar um robusto processo de criação de postos de trabalho no decorrer desses cinco anos. O que implica em uma tendência de recuperação dos vínculos perdidos durante a crise de 2014 e por outro lado, converge para o aumento da renda e crescimento da população de Macaé, uma vez que com a pujança do mercado de trabalho local realoca aqueles indivíduos que estavam de forma do mercado de trabalho formal e a região passa a ser mais atrativa para os indivíduos de outras regiões que buscam novas oportunidades.

Tais circunstâncias permitem inferir que a retomada vertiginosa do mercado de trabalho macaense corrobora positivamente para o desenvolvimento do mercado imobiliário da região tendo em vista que com o avanço da empregabilidade afeta positivamente a renda das famílias e dessa maneira tende a aumentar a sua capacidade de consumir e por consequência ter condições de demandar bens imobiliários. E por outro lado, a migração de novos indivíduos abarcados pelas oportunidades de emprego na região é um ponto de sustentação do crescimento populacional perdurar nos próximos anos. O que repercute na amplitude de indivíduos em condição de demandarem produtos imobiliários residenciais e também comerciais, a medida

que estes também destinam parte da sua renda para consumo de outros bens e serviços que não o residencial.

Um ponto de atenção a repercussão desse cenário de retomada perante o estoque de imóveis existente e as perspectivas de desenvolvimento de novos projetos é a composição por faixa salarial da massa assalariada, uma vez que o nível de remuneração do empregado reverbera intrinsecamente sobre sua capacidade de consumir e por consequência, condiciona a quais tipos de produto imobiliário pode ter condições de comprar ou alugar.

Gráfico 9 - proporção de trabalhadores por faixa salarial em salários mínimos



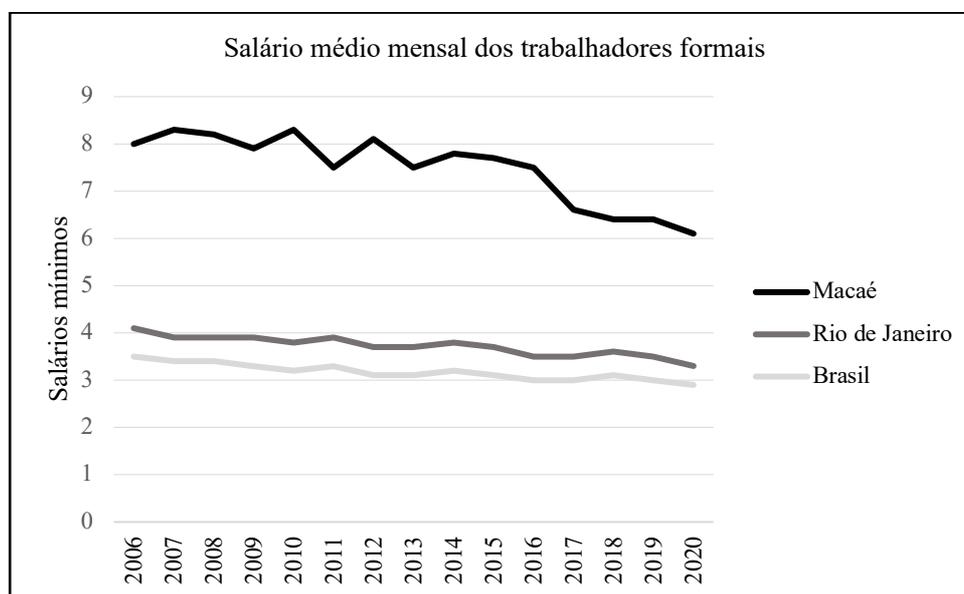
Fonte: IBGE Cidades, elaboração própria

A partir do gráfico 10 é possível constatar um aumento dos empregados que apresentam vínculos com remuneração até 2 salários mínimos nos últimos anos e concomitante a esse ganho de participação, os possíveis consumidores com maior poder aquisitivo tem perdido espaço. A proporção de indivíduos em empregos que remuneram na faixa A, superior a 20 salários mínimos, e faixa B, com 10,01 a 20 vezes o salário mínimo, esta em uma persistente trajetória de queda nas últimas duas décadas. A redução de trabalhadores com remunerações mais elevadas não se limita somente em relação a sua proporção perante o agregado do mercado de trabalho do município mas também se estende em termos absolutos, ou seja, a quantidade

em si de empregos com altos salários. Considerando uma janela de dois anos 2015 e 2021, é identificado que 6.819 vínculos com remuneração superior a 20 salários mínimos foram perdidos, um valor relevante visto que representa quase 3% da população de Macaé em 2021. Uma proeminência dos empregos com baixa remuneração no mercado de trabalho local condiciona que parte relevante da demanda imobiliária está atrelada a consumidores que estão em empregos na faixa D e E. E por essa razão, constata-se ser natural a adequação do mercado imobiliário em atender essa crescente parcela de trabalhadores a partir de produtos que se adequem a essa faixa de renda, como loteamentos e imóveis protagonizados por programas de habitação como o programa Casa Verde e Amarela (antigo Minha Casa Minha Vida).

Apesar do aumento de empregos com salários em faixas de remuneração menores, o município se destaca por historicamente estar entre os municípios com o maior salário médio mensal dos trabalhadores formais do país, chegando a primeira colocação por muitos anos na última década e sempre entre as 5 maiores do Brasil desde 2002. Essa condição interessante da região a empossa como o município do estado do Rio de Janeiro com a maior remuneração média.

Gráfico 10 - Salário médio mensal dos trabalhadores formais de Macaé



Fonte: IBGE Cidades, elaboração própria

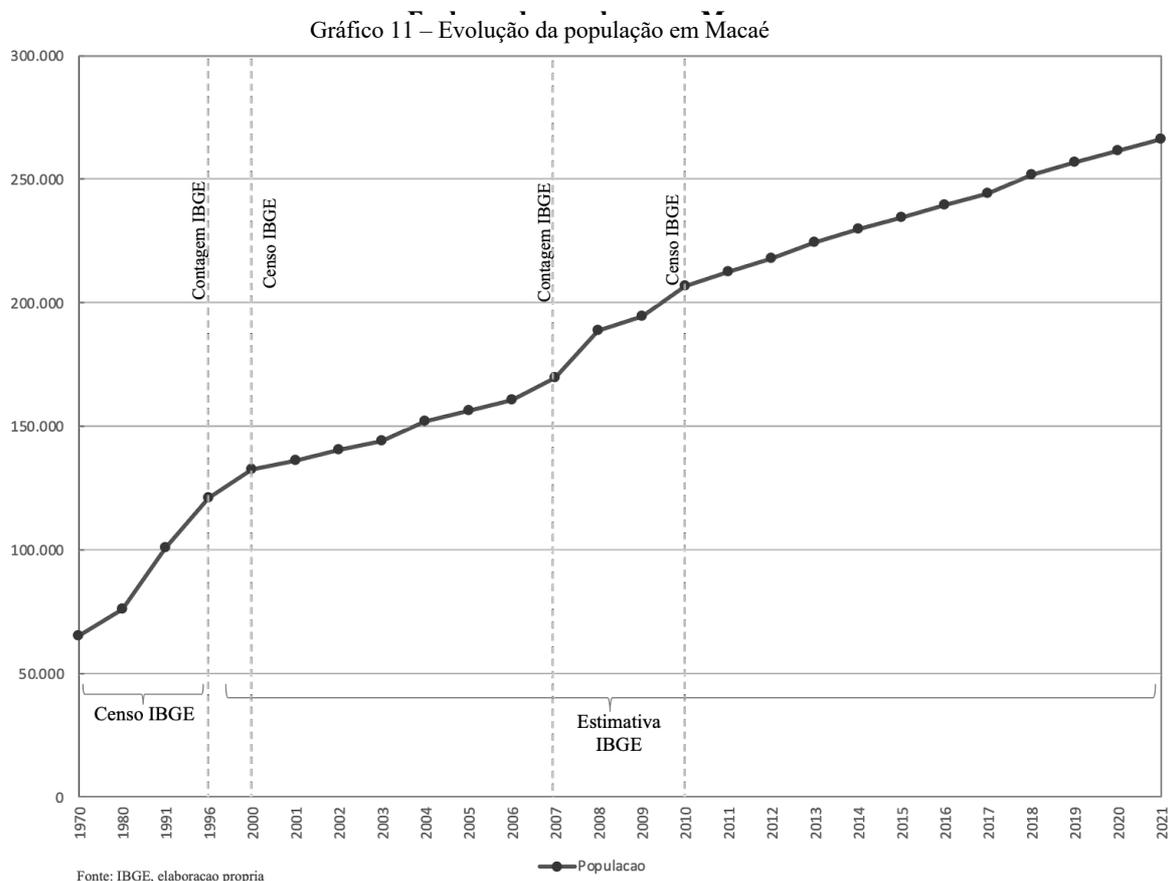
Uma das razões para o crescimento populacional do município é o ambiente atraente para os indivíduos que buscam oportunidades de emprego com salários elevados. O município tem se destacado por oferecer boas condições de trabalho e remuneração, além de uma qualidade de vida elevada. Dessa forma, muitas pessoas têm escolhido mudar para o município

em busca de melhores perspectivas de vida. Apesar do crescimento das vagas de trabalho na faixa mais baixa de remuneração, o agregado na média está bastante superior ao ambiente estadual e nacional.

4.1.2. Perfil demográfico do município

Macaé apresenta um movimento de crescimento positivo da sua população há mais de cinquenta anos, a magnitude das variações anuais não se manteve constante ao longo dos anos, mas sempre positiva. Esse crescimento é resultado do desenvolvimento econômico e industrial da cidade, que tem atraído pessoas de todo o país em busca de melhores condições de vida e melhores oportunidades de emprego.

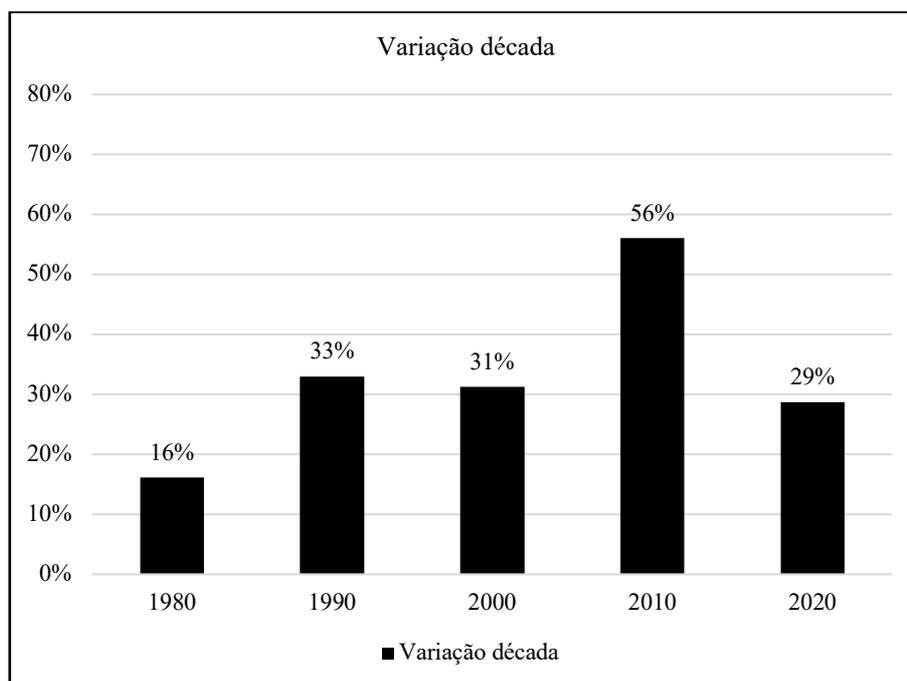
O município está entre as cidades do Rio de Janeiro que vem se destacando nos últimos anos pelo seu crescimento econômico. Com isso, a população da cidade tem aumentado consideravelmente, chegando a quase trezentos mil habitantes. A cidade já é a segunda maior produtora de petróleo do Brasil e seus habitantes têm um dos melhores Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) do país, contemplando a posição de estar entre os cinco por cento melhores.



A população de Macaé continua crescendo a cada ano e, segundo o IBGE, em 2021 a cidade tinha mais de 260 mil habitantes. Esse crescimento populacional é resultado da atração de novos moradores para a cidade, que oferece boas condições de vida e trabalho, assim como o incremento orgânico da sua população. Esse crescimento populacional tem trazido diversos benefícios para a cidade, como o aumento da oferta de postos de trabalho e serviços, maior demanda de produtos imobiliários e além proporcionar uma maior capacidade de investimento em serviços públicos pelo poder público devido ao aumento da arrecadação, o que incrementa ainda mais a sua capacidade de atrair novos moradores.

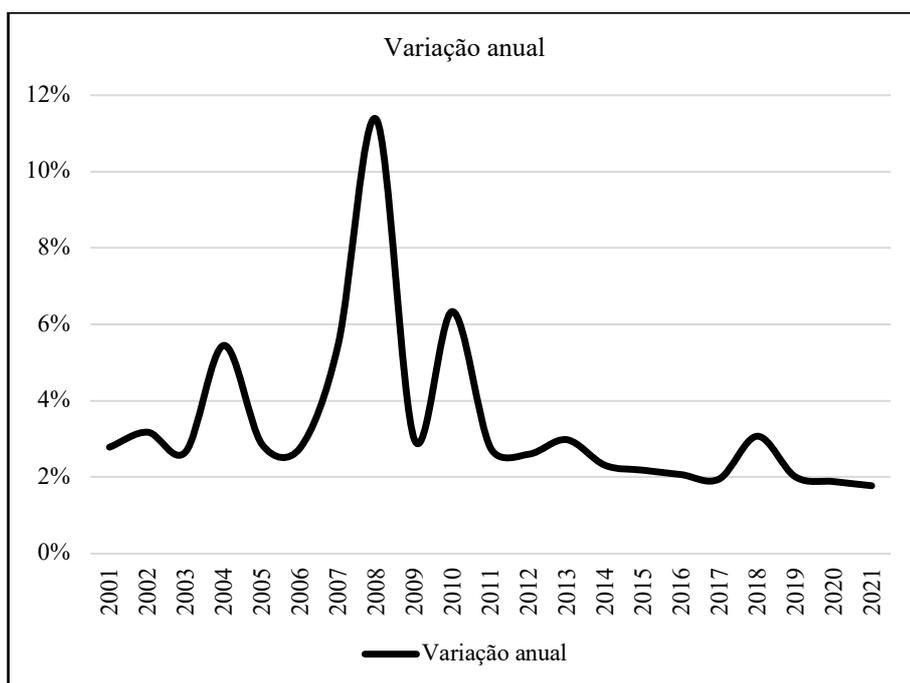
A região tornou-se conhecida nacionalmente devido ao seu crescimento impulsionado pela indústria petrolífera, que a transformou na “capital nacional do petróleo”. O boom do setor proporcionou mais empregos e melhorou o padrão de vida da população. O crescimento populacional de Macaé foi mais intenso nos anos 2000, quando a economia do petróleo alcançou o seu auge. Isso teve um impacto direto na cidade, onde novas empresas se estabeleceram, serviços foram expandidos e mais empregos foram criados. Além disso, novos investimentos contribuíram para a infraestrutura da cidade, garantindo um melhor acesso a transporte público e oportunidades educacionais para a população. Portanto, a ascensão da indústria petrolífera criou um cenário favorável para Macaé, possibilitando um crescimento populacional intenso e rápido.

Gráfico 13 - variação populacional a cada década



Fonte: IBGE, elaboração própria.

Gráfico 14 - Variação anual da população



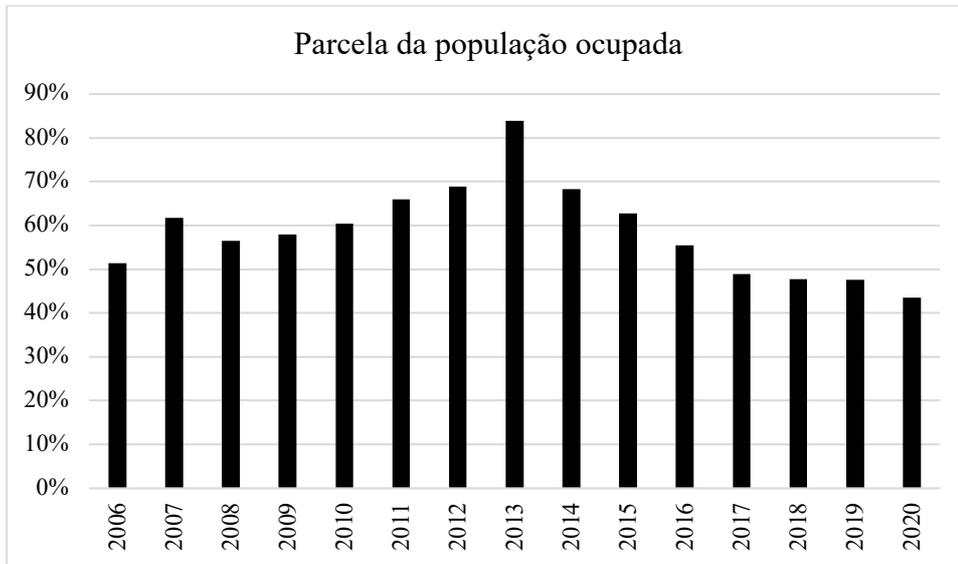
Fonte: IBGE, elaboração própria.

A cidade foi alvo de investimentos em diversos setores e muitas empresas tiveram seu interesse despertado. Isso corroborou com que a população ocupada nessa região continuasse crescendo. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a parcela de pessoas ocupadas no município de Macaé foi a maior do estado do Rio de Janeiro em 2020.

Os investimentos da iniciativa privada foram fundamentais para que os índices continuassem aumentando na área da construção civil, indústria petrolífera e serviços, resultando no crescimento da população empregada. Além disso, o governo municipal tem desenvolvido estratégias e programas de estímulo às atividades econômicas que contribuem para o desenvolvimento social da cidade, como Programa de Desenvolvimento e Crescimento Integrado com Sustentabilidade (PDCIs).

O IBGE define que a população ocupada são as pessoas com 16 anos ou mais com atividade profissional, trabalhando pelo menos uma hora na semana de referência da pesquisa. Por esta definição, a população ocupada inclui a força de trabalho, ou seja, a soma de trabalhadores de carteira assinada e trabalhadores sem vínculo empregatício como autônomos. Segundo o IBGE, o total de pessoas ocupadas com 16 anos ou mais de idade no município em 2020 foram 44%.

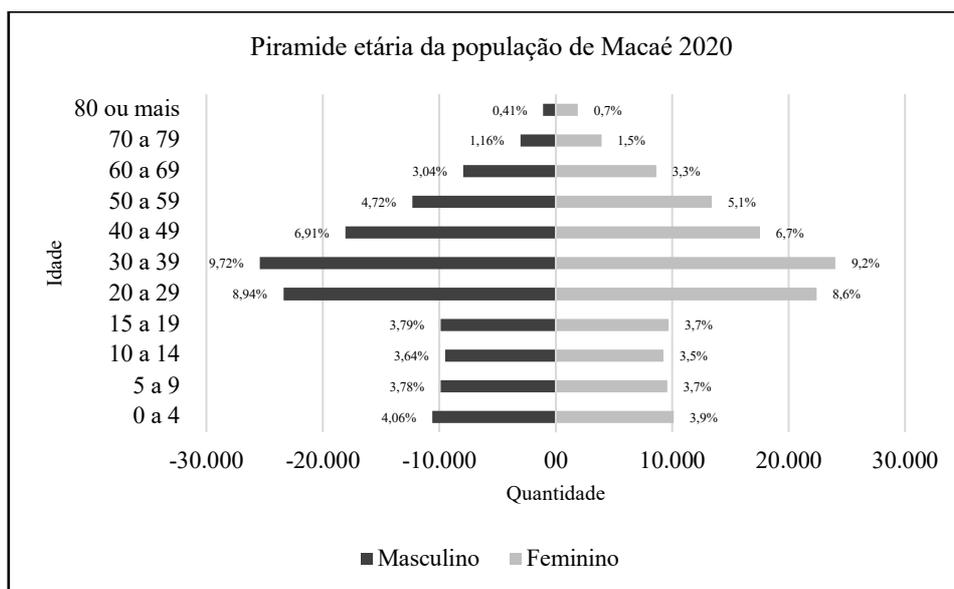
Gráfico 15 - Parcela da população ocupada



Fonte: IBGE, elaboração própria.

No que tange a distribuição da população por idade, Macaé apresenta uma pirâmide etária invertida. Isso ocorre devido a grande quantidade de adultos em idade produtiva, considerando que o município abriga mais de oitenta mil pessoas com idade entre 30 e 50 anos, o que equivale a um terço da sua população total. Ao mesmo tempo, a população envelhece cada vez mais, com cerca de um a cada dez habitantes terem idade acima de 60 anos. Estes dois fatores são resultados da influência de atividades industriais e de serviços na região, que atraíram migrantes e favoreceram a formação de famílias.

Gráfico 16 - Pirâmide etária Macaé, 2020



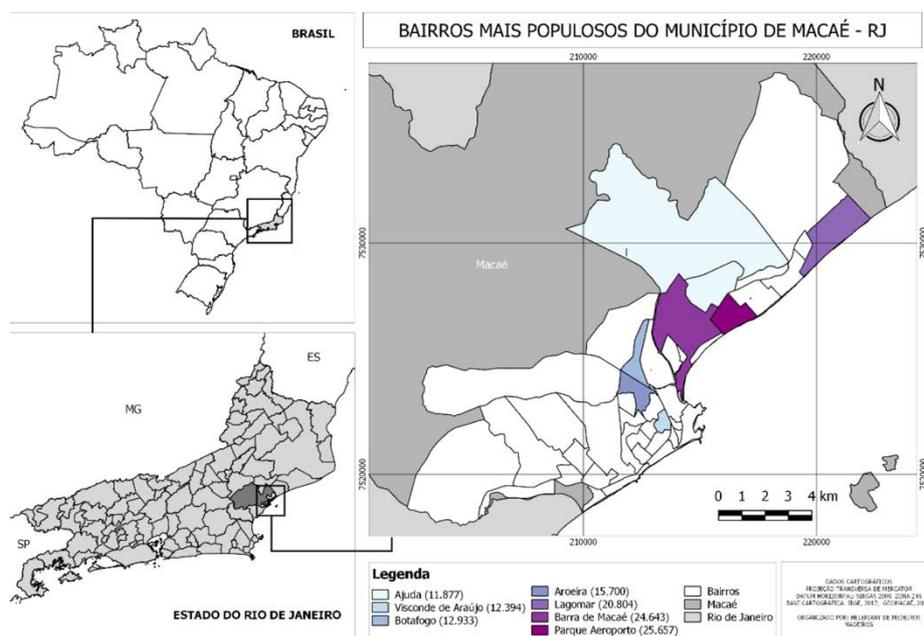
Fonte: Secretaria Estadual de Saúde do Rio de Janeiro, IBGE/TCU.

Um ponto de atenção da evolução da população está na renda desse contingente de pessoas, após a pandemia o número de famílias registradas no cadastro único disparou, alcançando o seu maior patamar na história do seu registro de pesquisa. Em setembro de 2019 foram registradas 35.375 famílias, um aumento de 36% em relação ao ano anterior e durante uma janela temporal de saldo positivo de empregos na região. Macaé tem uma alta desigualdade de renda, com os 20% mais ricos da população ganhando aproximadamente 60% da renda total. Os 20% mais pobres da população ganham apenas 3% da renda total.

Em 2022 o patamar de famílias em situação de extrema pobreza chegou ao seu maior valor histórico, 65% das famílias cadastradas se encontravam nessa condição. Essa parcela represa aproximadamente cinquenta e duas mil pessoas cadastradas em famílias de situação de extrema pobreza, o que representa 19% da população do município. Apesar de trágico o fato de que quase um a cada cinco moradores de Macaé estejam na extrema pobreza, há perspectiva de que mais indivíduos no futuro possam estar aptos a demandar mordida de melhor qualidade caso estes consigam reverter sua condição econômico em decorrência do sortimento de políticas públicas efetivas e acompanhadas do avanço da empregabilidade na região, possam suplementar a rendas dos mais abastados economicamente.

Essa narrativa do avanço da pobreza e maior quantidade de vínculos com baixos salários se relaciona com o crescimento populacional em diferentes bairros de Macaé. Destacando as áreas periféricas como protagonistas do maior crescimento de domicílios e residentes em suas respectivas áreas.

Figura 5 - Bairros mais populosos de Macaé



Fonte: IBGE, elaboração: Medeiros 2019

O avanço populacional e de domicílios transcorre de forma inusitada e vertiginosa, visto que os bairros periféricos apresentam crescimentos com padrões diferentes em relação a sua magnitude e dispares na proporção do contingente de pessoas que ali residem quanto na quantidade de domicílios instalados, ou seja, a quantidade incrementada de domicílios proporciona uma variação percentual superior a variação de indivíduos residentes observada no bairro. Destaque para a centralidade do Lagomar a qual a apresentou a maior variação positiva em termos percentuais e absolutos no que compete a quantidade de indivíduos que residem no bairro quanto o seu estoque de domicílios.

Tabela 2 - Residentes e Domicílios por bairro em Macaé

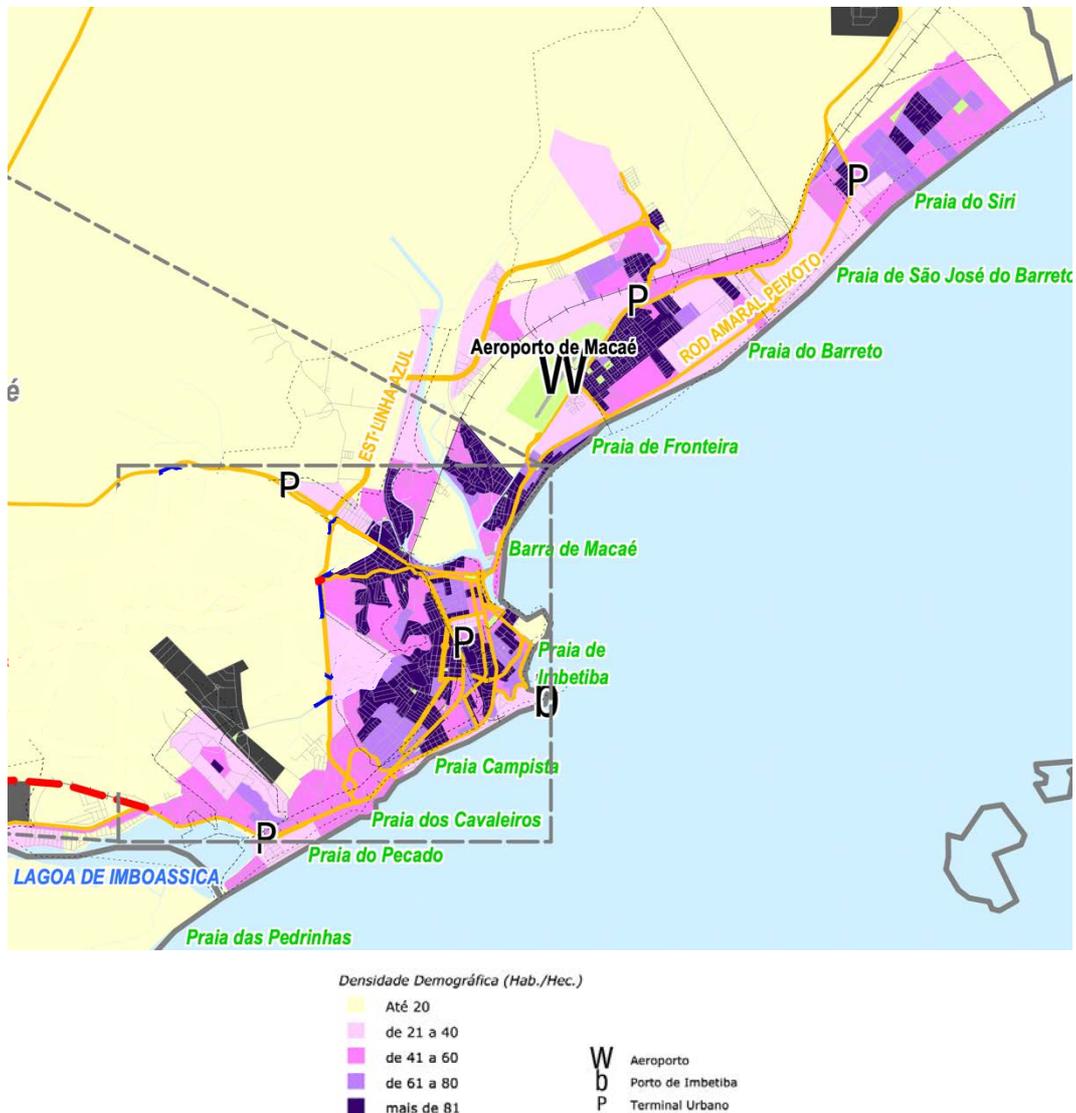
Ano	Residentes	Domicílios	Residentes	Domicílios	Resi (%)	Domi(%)
	2000	2000	2010	2010	2000-2010	2000-2010
Parque Aeroporto - Macaé (RJ)	16992	4935	25657	8524	51%	73%
Barra de Macaé - Macaé (RJ)	19895	5720	24643	7931	24%	39%
Lagomar - Macaé (RJ)	3874	1090	20804	6353	437%	483%
Aroeira - Macaé (RJ)	13117	3729	15700	4932	20%	32%
Botafogo - Macaé (RJ)	9758	2655	12933	4059	33%	53%
Visconde de Araújo - Macaé (RJ)	10306	2952	12394	4018	20%	36%
Ajuda - Macaé (RJ)	3825	1048	11877	3652	211%	248%
Riviera Fluminense - Macaé (RJ)	5030	1436	10794	3471	115%	142%
Centro - Macaé (RJ)	8969	2868	7855	2797	-12%	-2%
Glória - Macaé (RJ)	2982	823	6194	2028	108%	146%
Imbetiba - Macaé (RJ)	5054	1508	5402	1820	7%	21%
Miramar - Macaé (RJ)	5461	1536	5360	1729	-2%	13%
Lagoa - Macaé (RJ)	2129	587	5102	1680	140%	186%
Granja dos Cavaleiros - Macaé (RJ)	2281	625	5056	1766	122%	183%
Cajueiros - Macaé (RJ)	3827	1103	4080	1377	7%	25%
Praia Campista - Macaé (RJ)	3727	1068	3836	1295	3%	21%
Cavaleiros - Macaé (RJ)	2406	625	2551	876	6%	40%
São José do Barreto - Macaé (RJ)	1106	306	2300	711	108%	132%
Imboassica - Macaé (RJ)	991	192	1035	355	4%	85%
Virgem Santa - Macaé (RJ)	459	132	1027	321	124%	143%
Vale Encantado - Macaé (RJ)	74	21	194	67	162%	219%
Cabiúnas - Macaé (RJ)	44	11	103	32	134%	191%

Fonte: IBGE, elaboração própria.

É interessante notar que o crescimento imobiliário foi disseminado, não se desenvolvendo de forma concentrada em uma localização determinado quanto exclusiva para seletas faixas de renda. Dado que os postos de trabalho atrelados a faixa de remuneração mais baixas estão em ascensão observando uma janela de 2010 a 2022, é plausível imaginar que os bairros mais periféricos como Barra de Macaé, Lagomar, Botafogo e Ajuda recebam um incremento de novos domicílios mais intenso, dado que um quinto das residências nesses bairros apresentam um rendimento nominal mensal domiciliar per capita de meio salário

mínimo ou menos, proporcionando que um aumento na renda dessas famílias se manifesta em uma maior demanda por moradia de melhor qualidade.

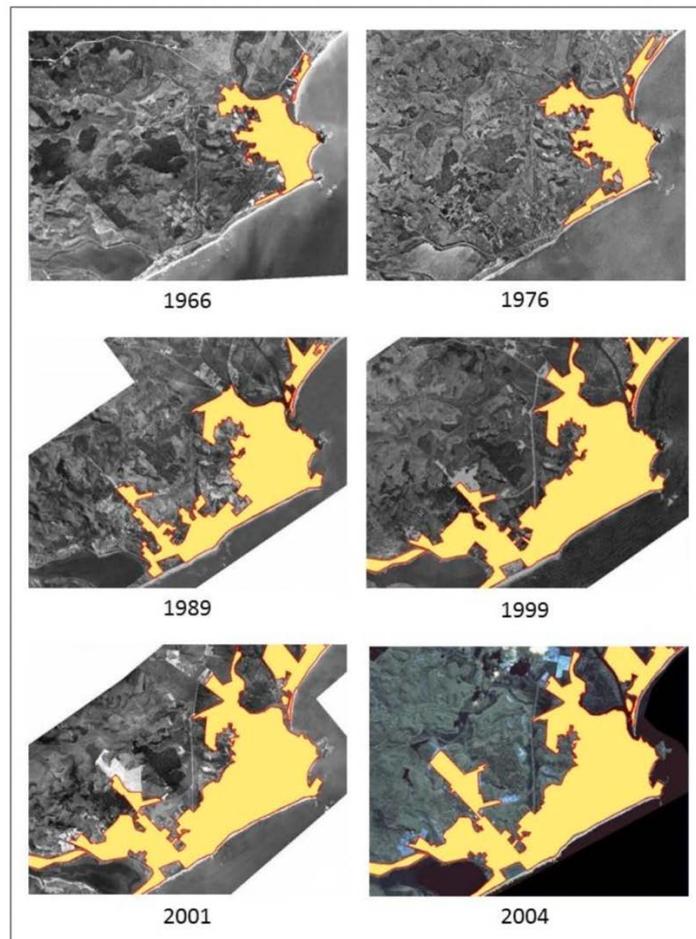
Figura 6 - Densidade populacional de Macaé



Fonte: IBGE, PMM, Projeção Urban Systems, 2013.

A partir do mapeamento do georreferenciamento dos residentes em relação aos seus respectivos bairros foi possível identificar a distribuição da população pelos diferentes bairros do município, torna-se evidente a concentração populacional no entorno litorâneo, seguindo uma tendência de aglomeração natural dado que mais de um quarto da população brasileira vive próxima ao litoral. Fator incumbente para o avanço da área urbana para dentro do município, visto que da sua área total de 1.216 km² somente 48 km² compreendem como área urbanizada.

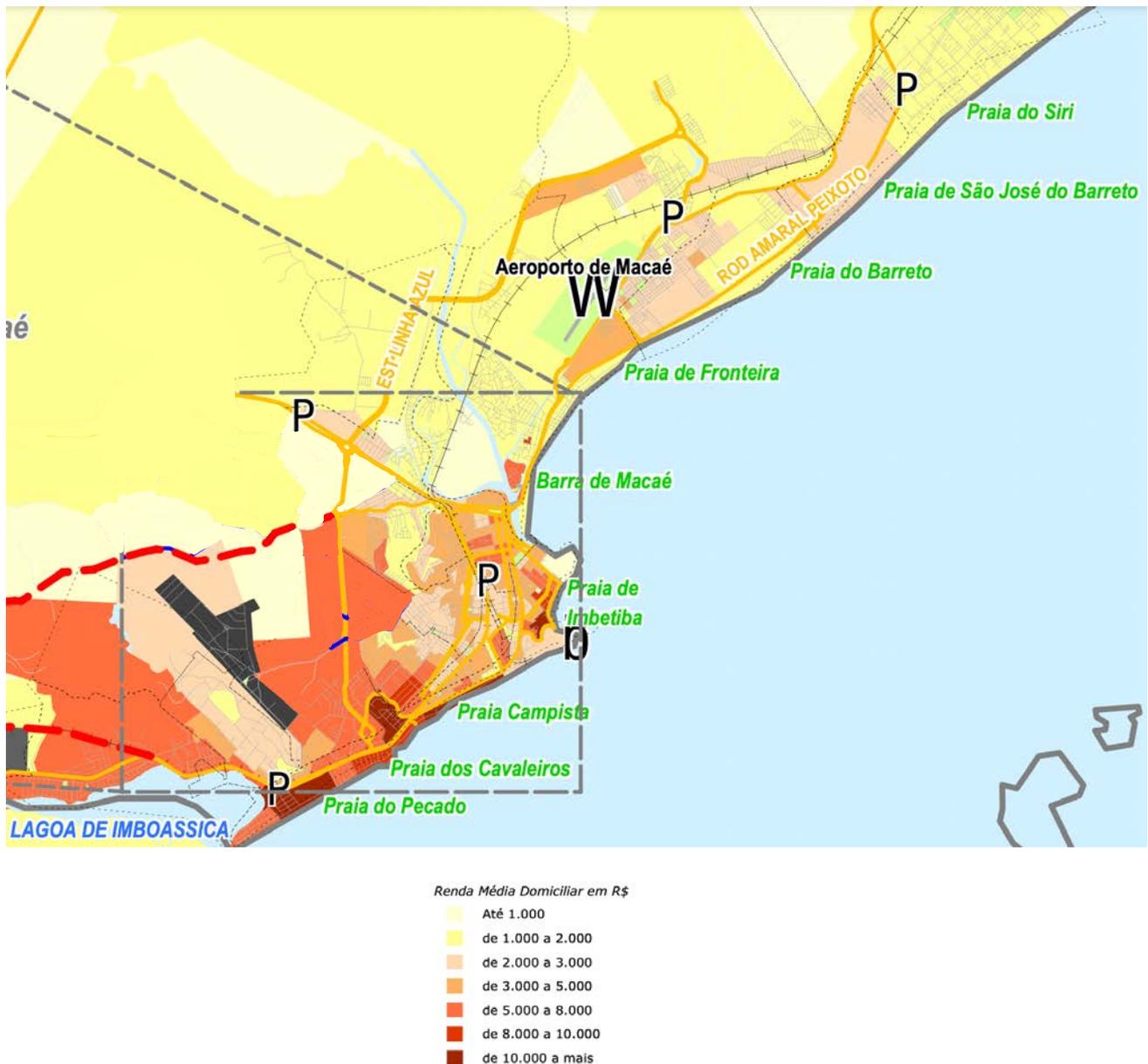
Figura 7 - Área urbana de Macaé



Fonte: SILVA, 2009.

Com o esgotamento da aglomeração nas áreas litorâneas do município, é comprovadamente natural a expansão urbana em direção ao interior, mesmo que o processo tramite de maneira tímida tendo em vista a expansão da área não ser diretamente proporcional ao crescimento da população e domicílios observados, graças a capacidade de verticalização que favorece o aumento da densidade urbana. Esse processo de expansão urbana acelerada também resultou na criação de aglomerações espaciais segregadas pela renda dos seus residentes, compelindo a região sul a aglomeração da população mais rica e o adensamento das famílias com menor renda nas periferias do norte de Macaé. É possível constatar também que as zonas de maior densidade demográfica apresentam menor renda média domiciliar, o que implica uma perspectiva de que em um eventual movimento de aumento de renda das famílias mais pobres aumente a demanda por imóveis de baixa renda nos bairros dessa faixa de renda.

Figura 8 – Renda Média Domiciliar de Macaé

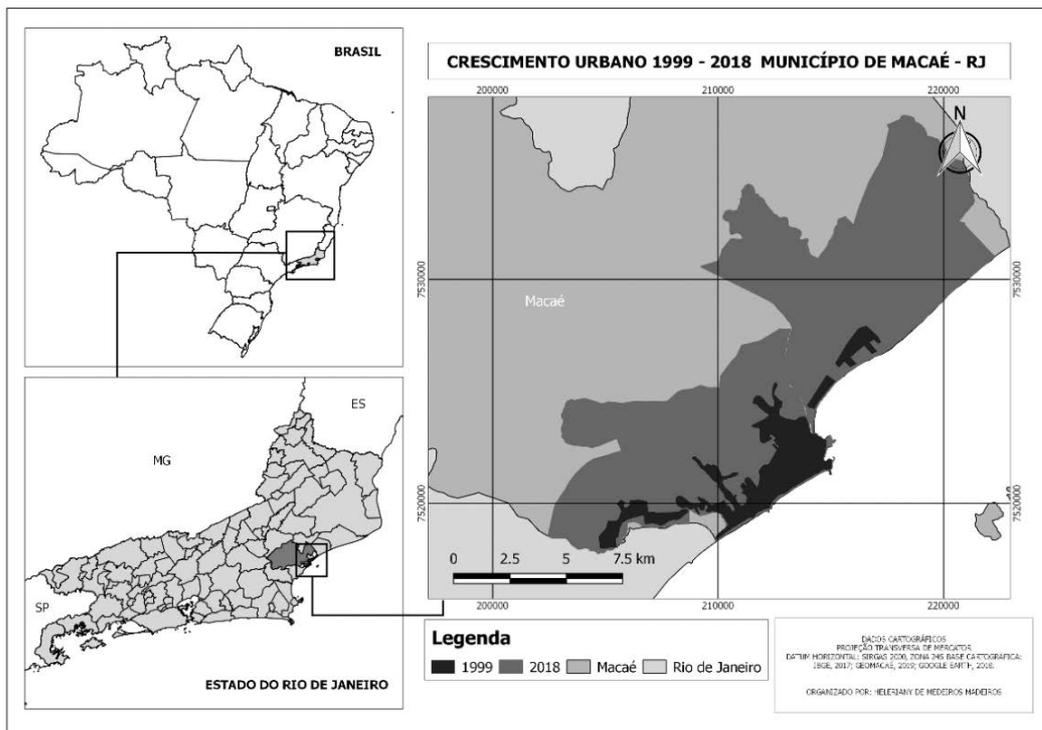


Fonte: IBGE, PMM, Projeção Urban Systems, 2013.

A partir da organização socioespacial do município pela renda, podemos compreender que grande parte da região norte de Macaé que está em sua maioria composta por residentes com uma renda média domiciliar entre as menores do município, apresentam bairros com elevados níveis de crescimento da sua população. O ritmo é mais acelerado que em bairros de maior renda tanto em termos percentuais como absolutos, assim como o número de domicílios que comporta em cada área, o que indica que pequenos ganhos na melhora de renda da população dessa região encaminhe bairros nessa condição de pobreza e crescimento, para um

processo virtuoso de desenvolvimento imobiliário à medida que os residentes consigam apresentar maiores níveis de renda, grande parte através do aumento da empregabilidade que esta associado ao grau de pujança da economia do petróleo na região.

Figura 9 – Crescimento urbano Macaé 1999-2018



Fonte: IBGE, GeoMacaé. Elaboração: Madeiros, 2019

Em praticamente duas décadas Macaé se transformou de diversas formas, o repentino crescimento populacional e apesar das ineficiências de se distribuir a renda, constatou um intenso ciclo de geração de riqueza que repercutiu em grande parte para o avanço da sua área urbana de forma acelerada. Salta os olhos prospectar um município dobrar de tamanho em diversas áreas como populacional, desenvolvimento urbano, produto bruto e empregos. Com tudo isso exposto, a expectativa é que ciclo de crescimento nessas quatro grandes áreas continue, mas em grau e velocidade dispares haja vista a imprevisibilidade de prever com exatidão cada uma delas ante uma enorme quantidade de fatores externos que possam afetar como a vitalidade da indústria petrolífera que depende de certa maneira da cotação de uma commodity.

5. Cenário imobiliário

Figura 10 - Domicílio por faixa de rendimento em salários mínimos

Área de Influência	Renda Média Familiar*	Renda Total Familiar* (x mil)	Part. (%)	Domicílios por Faixa de Rendimento em Salários Mínimos								
				Até 01	De 01 a 02	De 02 a 05	De 05 a 10	De 10 a 15	De 15 a 20	Mais de 20	Sem renda	Total
Carapebus	2.063,80	10.076,82	2,1%	1.548	1.421	960	225	28	19	2	678	4.883
Casimiro de Abreu	2.409,86	33.314,58	7,1%	3.833	3.923	2.831	995	152	115	48	1.927	13.824
Macaé	3.231,96	256.572,76	54,3%	13.675	22.793	19.827	7.612	1.745	1.428	967	11.339	79.386
Rio das Ostras	3.243,25	161.089,67	34,1%	8.653	13.117	13.349	6.029	1.211	798	460	6.052	49.669
Silva Jardim	1.589,22	11.107,26	2,4%	2.791	1.760	948	223	30	26	10	1.201	6.989
Total	3.051,10	472.161,08	100%	30.500	43.015	37.916	15.083	3.166	2.386	1.488	21.197	154.751

Figura 11- Condições de ocupação dos domicílios

Área de Influência	TGCA* (%) Domicílios	Domicílios 2013	Part. (%)	Hab/ Dom	% de Dom. Particulares		Condições de Ocupação dos Domicílios (%)			
					Verticais	Casas**	Próprios	Alugados	Cedidos	Outras Condições
Carapebus	5,41	4.883	3,2%	3,1	1,1%	98,9%	78,8%	14,7%	6,2%	0,4%
Casimiro de Abreu	5,94	13.824	8,9%	2,9	3,1%	96,9%	68,0%	22,3%	9,4%	0,3%
Macaé	5,75	79.386	51,3%	3,0	10,8%	89,2%	65,5%	30,1%	4,0%	0,4%
Rio das Ostras	12,57	49.669	32,1%	2,9	5,4%	94,6%	63,8%	30,6%	5,3%	0,3%
Silva Jardim	1,25	6.989	4,5%	3,1	0,7%	99,3%	69,7%	12,2%	17,4%	0,8%
Total	7,52	154.751	100%	3,0	7,6%	92,4%	65,8%	28,3%	5,6%	0,4%

Fonte: IBGE, corretoras, Urban Systems 2016.

O cenário imobiliário do município corrobora com as reflexões desenvolvidas a respeito do mercado de trabalho e configuração demográfica catalogada da região, sendo que a grande maioria dos domicílios da grande região de influência está concentrada em Macaé e com maior participação principalmente da sua parcela populacional com menor renda e menor faixa salarial. Em consonância a essa dinâmica, a empregabilidade dessa parcela dos trabalhadores da região tem crescido, assim como a demanda por produtos imobiliários destinados a baixa renda. Considerando que a uma visão de mundo patrimonialista é dominante entre os residentes de Macaé dado que a maior parcela da população escolhe ter imóvel próprio, o rendimento dos salários e empregabilidade tornam-se vitais para evolução da demanda imobiliária residencial

em Macaé e manutenção da sua organização urbanística em meio ao contínuo crescimento populacional.

6. Perspectivas

A perspectiva da ascensão econômica de Macaé para os anos posteriores a 2022 é elevada tendo em vista que a indústria petrolífera se beneficia durante períodos que a cotação do barril de petróleo está elevada. Além disso ao reduzir suas cotas de produção, a Organização dos Países Exportadores de Petróleo pressiona o mercado para estabelecer um piso para o preço dessa commodity ao redor dos \$80/bl, o que garante margens de retorno atrativas para as firmas do setor e impulsiona investimentos. Essa dinâmica incorporada as características do município são extremamente favoráveis pois abarca no incremento de repasses para o poder municipal através de tributos, eleva a quantidade de vínculos ativos em decorrência direta de contratações do setor de indústria extrativa e de transformação, mas também influi para setores de serviços, construção civil e comércio.

Dois grandes projetos contemplam o perfil de serem capaz de produzirem efeitos transformacionais para região. O TEPOR- Terminal Portuário de Macaé e O CLIMA – Complexo Logístico & Industrial de Macaé.

Figura 12 - CLIMA Macaé



A proposta do CLIMA é ser um empreendimento exclusivamente dedicado ao atendimento das indústrias, com destaque para aquelas que podem se beneficiar do

acesso facilitado de gás natural proporcionado pelo TEPOR, empresas de logística e da área comercial, buscando estar na vanguarda da entrega de um hub com elevado nível para atender seus clientes. O foco do empreendimento está voltado a uma infraestrutura aos seus clientes com qualidade de instalações, tendo em vista a vantagem de estar entregando um empreendimento novo e a garantia de segurança. O projeto alimenta a atração e interesse de novas firmas se deslocarem para Macaé, agregando no processo de crescimento da cidade e garantindo sua posição no cenário da indústria extrativista.

Figura 13- TEPOR



A respeito do Terminal Portuário de Macaé, o projeto abrange muitas atividades logísticas e portuárias, distribuídas em diferentes unidades de negócios. Como terminal marítimo para movimentação de petróleo (Terminal B), terminal marítimo multiuso, para movimentação de granéis líquidos e apoio offshore, assim como instalar uma unidade flutuante de gaseificação de GNL (Terminal A). Outro marco será a nova Unidade de Processamento de Gás Natural (UPGN), com 60 milhões m³/dia de capacidade, a maior da América Latina em termos de processamento. Terminal de armazenamento de combustíveis e de petróleo. Pátios e Galpões para movimentação de material e apoio logístico.

Ambos os projetos são positivos para o desenvolvimento imobiliário de Macaé ao contribuir diretamente para o aumento dos investimentos na região em diferentes momentos. Inicialmente com a criação de postos de trabalho na etapa de realização do empreendimento e obras relacionadas, em um segundo momento quando estiverem em operação e futuramente a partir dos benefícios gerados ao atraírem novas firmas para o município, proporcionando incremento na geração de empregos e renda. Um ciclo

virtuoso que se retroalimenta a medida que cria um ambiente de negócios mais atrativos para novas firmas se instalarem e novos indivíduos venham buscar melhores oportunidade de vida, culminando na manutenção do crescimento populacional da região e aumento da demanda de imóveis.

7. CONCLUSÃO

Nesta etapa final é possível sintetizar que o mercado imobiliário de Macaé apresenta claras oportunidade de desenvolvimento nos próximos anos, principalmente em relação aos produtos destinados a atender a demanda de baixa renda. Sua dependência da indústria extrativista mineral, condiciona a pauta econômica do município a fragilidades em momentos mais conturbados da indústria visto que esta acaba por contaminar as demais áreas econômicas do município. Assim como essa condição de Macaé, propicia em momentos de bonança um intenso crescimento populacional, acompanhado de aquecimento do mercado de trabalho e que de forma geral alimenta a expansão urbana conforme mais migrantes se deslocam em busca de oportunidades e proporciona a manutenção do contínuo crescimento populacional da região. Apesar do efeito negativo de desigualdade de renda sofrido por parte da população macaense, a possível evolução da renda dessa faixa da sociedade implica em perpetuar o intenso crescimento de domicílios e residentes nas zonas periféricas. Classes da sociedade que são sensíveis a mudanças econômicas aumento da empregabilidade que impulsionam a renda familiar. Considerando um prognóstico positivo para indústria petrolífera para a próxima década, Macaé apresenta indícios que está em condições de sustentar seu crescimento populacional, incremento de domicílios e continuar sua expansão urbana.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

PORTER, M. E. (1998), Clusters and the New Economics of Competition, Harvard Business Review, November-December 1998. Disponível em: <http://backonline.apswiss.ch/6001/porter_clusters_and_the_new_economics_of_competition.pdf>. Acesso em: 14/05/2022.

AMANTINO, Márcia. Macaé nos séculos XVII e XVIII: ocupação e povoamento. In: AMANTINO, Márcia. RODRIGUES Claudia e Outros. Povoamento, Catolicismo e escravidão na Antiga Macaé (século XVII ao XIX). Rio de Janeiro: Apicuri, 2011.

FRANCO, Maria. A ANTIGA MACAÉ PESQUISA: Solar dos Mellos Museu da Cidade de Macaé – Fundação Macaé de Cultura

KNAUSS, Paulo. Macaé: História e Memória. Macaé: Prefeitura Municipal de Macaé, Fundação Macaé de Cultura. 2001p.86.

Macaé, Prefeitura. “Prefeitura Municipal De Macaé.” Marca Da Prefeitura, Prefeitura De Macaé. Disponível em: <https://macae.rj.gov.br/conteudo/leitura/titulo/capital-nacional-do-petroleo>. Acesso em: 22/06/2022.

BRASIL. Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989. Institui, para os Estados, Distrito Federal e Municípios, compensação financeira pelo resultado da exploração de petróleo ou gás natural, de recursos hídricos para fins de geração de energia elétrica, de recursos minerais em seus respectivos territórios, plataformas continental, mar territorial ou zona econômica exclusiva, e dá outras providências. (Art. 21, XIX da CF). Diário Oficial da União: Brasília, DF, 28 dez. 1989. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7990.htm>. Acesso em: 7 nov. 2022.

BRASIL. Lei n. 12.858/13, de 9 de setembro de 2013. Dispõe sobre a destinação para as áreas de educação e saúde de parcela da participação no resultado ou da compensação financeira pela

exploração de petróleo e gás natural, com a finalidade de cumprimento da meta prevista no inciso VI do caput do art. 214 e no art. 196 da Constituição Federal; altera a Lei no 7.990, de 28 de dezembro de 1989; e dá outras providências. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2012. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm >. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. Lei n. 12.276/10, de 30 de junho de 2010. Autoriza a União a ceder onerosamente à Petróleo Brasileiro S.A. - PETROBRAS o exercício das atividades de pesquisa e lavra de petróleo, de gás natural e de outros hidrocarbonetos fluidos de que trata o inciso I do art. 177 da Constituição Federal, e dá outras providências. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/Lei/L12276.htm>. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. Decreto n. 2.705, de 3 de agosto de 1998. Define critérios para o cálculo e cobrança das participações governamentais de que trata a Lei n.º 9.478, de 6 de agosto de 1997, aplicáveis às atividades de exploração, desenvolvimento e produção de petróleo e gás natural, e dá outras providências. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 1998. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D2705.htm Acesso em: 28 fev. 2015.

BRASIL. Lei n. 9.478, de 6 de agosto de 1997. Dispõe sobre a política energética nacional, as atividades relativas ao monopólio do petróleo, institui o Conselho Nacional de Política Energética e a Agência Nacional do Petróleo e dá outras providências. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19478.htm>. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. Lei n. 12.304/10, de 2 de agosto de 2010. Autoriza o Poder Executivo a criar a empresa pública denominada Empresa Brasileira de Administração de Petróleo e Gás Natural S.A. - Pré-Sal Petróleo S.A. (PPSA) e dá outras providências. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2010. Disponível em: <

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Lei/L12304.htm >. Acesso em: 04 mar. 2015.

BRASIL. Lei n. 12.351/10, de 22 de dezembro de 2010. Dispõe sobre a exploração e a produção de petróleo, de gás natural e de outros hidrocarbonetos fluidos, sob o regime de partilha de produção, em áreas do pré-sal e em áreas estratégicas; cria o Fundo Social - FS e dispõe sobre sua estrutura e fontes de recursos; altera dispositivos da Lei no 9.478, de 6 de agosto de 1997; e dá outras providências. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2010. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Lei/L12351.htm>. Acesso em: 1 nov. 2022.

BRASIL. Lei n. 12.734/12, de 30 de novembro de 2012. Modifica as Leis no 9.478, de 6 de agosto de 1997, e no 12.351, de 22 de dezembro de 2010, para determinar novas regras de distribuição entre os entes da Federação dos royalties e da participação especial devidos em função da exploração de petróleo, gás natural e outros hidrocarbonetos fluidos, e para aprimorar o marco regulatório sobre a exploração desses recursos no regime de partilha. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2012. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12734.htm#art3 >. Acesso em: 09 nov. 2022.

BRASIL. Lei n. 12.858/13, de 9 de setembro de 2013. Dispõe sobre a destinação para as áreas de educação e saúde de parcela da participação no resultado ou da compensação financeira pela exploração de petróleo e gás natural, com a finalidade de cumprimento da meta prevista no inciso VI do caput do art. 214 e no art. 196 da Constituição Federal; altera a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989; e dá outras providências. Lex: Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, 2012. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2013/Lei/L12858.htm >. Acesso em: 17 nov. 2022.

BRASIL. Lei n. 10.195/01, de 14 de fevereiro de 2001. Institui medidas adicionais de estímulo e apoio à reestruturação e ao ajuste fiscal dos Estados e dá outras providências. Lex: Diário

Oficial da União de 16.2.2001. Congresso Nacional, em 14 de fevereiro de 2001, 180º da Independência e 113ª da República. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110195.htm >. Acesso: 13 nov. 2022.

BRASIL. Lei n. 13.885/19, de 17 de outubro de 2019. Estabelece critérios de distribuição dos valores arrecadados com os leilões dos volumes excedentes ao limite a que se refere o § 2º do art. 1º da Lei nº 12.276, de 30 de junho de 2010, e dá outras providências. Lex: Diário Oficial da União de 17.10.2019. Brasília, 17 de outubro de 2019; 198º da Independência e 131ª da República. Disponível em: < http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%2013.885-2019?OpenDocument >. Acesso: 18 nov. 2022.

LÔBO JUNIOR, Dácio Tavares et al. Macaé: Síntese Geo-Histórica. Macaé, RJ: Prefeitura Municipal, 1990.

MACAÉ. Lei Complementar no 141, de 03 de março de 2010. Código de Urbanismo de Macaé. Macaé, RJ: Prefeitura Municipal de Macaé, 03 mar. 2010. p. 1-58.

ZACCHI, Raquel Callegario. O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados: Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011). 2012. 170 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos do Goytacazes, 2012.

SILVA, Leonardo Scharth Loureiro. Análise multitemporal do crescimento urbano com suporte de imagens históricas e SIG: Estudo de caso de Macaé-RJ. 2009. 96 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia da Computação, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009.

