

# NEOLIBERALISMO E A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO: OS IMPACTOS NA DINÂMICA SOCIAL

## NEOLIBERALISM AND THE HOUSING FINANCIALISATION: THE IMPACTS IN SOCIAL DYNAMICS

*Vitor Luiz Carvalho da Silva<sup>1</sup>*

**Resumo:** As transformações ocorridas no capitalismo contemporâneo revelam marcadamente a sua capacidade histórica de metamorfoses e suas estratégias de renovação. O neoliberalismo modificou profundamente a dinâmica do capitalismo, e como resultado dessas mutações, esse sistema normativo transformou intensamente a composição da sociedade, tanto nas relações sociais quanto na esfera da vida privada. O neoliberalismo ultrapassou as barreiras da ideologia, tornando-se uma política econômica de desequilíbrios e desigualdades que impõe uma condição aviltante para a grande parcela da população com impactos significativos na habitação, trabalho, equipamentos sociais, cultura e lazer. Nesse texto buscamos esboçar alguns elementos do complexo imobiliário-financeiro sobre as políticas habitacionais, elucidaremos os exemplos emblemáticos ocorridos em Baltimore, nos Estados Unidos, Docklands, no Reino Unido e alguns desdobramentos do projeto Minha Casa Minha Vida no Brasil.

**Palavras-chave:** Neoliberalismo. Financeirização. Habitação. Urbano.

**Abstract:** The transformations in contemporary capitalism strongly reveal their historical capacity for metamorphoses and their strategies of renewal. Neoliberalism has profoundly changed the dynamics of capitalism, and as a result of these changes, this normative system has intensively transformed the composition of society, both in social relations and in the sphere of private life. Neoliberalism has overcome the barriers of ideology, becoming an economic policy of imbalances and inequalities that imposes a disparaging condition for the large portion of the population with significant impacts on housing, work, social facilities, culture and leisure. In this text we try to outline some elements of the real-estate complex on housing policies, we will elucidate the emblematic examples that occurred in Baltimore in the United States, Docklands in United Kingdom and some developments of the Minha Casa Minha Vida project in Brazil.

**Key-words:** Neoliberalism. Financialisation. Habitation. Urban.

### INTRODUÇÃO

Esse texto busca estabelecer conexões entre um dos elementos constitutivos do Estado de bem-estar social, a habitação, e seu processo de financeirização. Procuramos mostrar o impacto do complexo imobiliário-financeiro sobre as políticas habitacionais,

<sup>1</sup> Mestrando em Ciências Sociais pelo Programa de Pós-Graduação da Universidade Estadual Paulista (UNESP); bolsista 2018/17185-7 Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP). E-mail: vitor\_carvalho@yahoo.com. <https://orcid.org/0000-0002-0722-300X>.



demonstrando de forma ensaística a construção hegemônica e ideológica de um projeto político para habitação. Para tanto, elucidaremos os exemplos emblemáticos ocorridos nos Estados Unidos, Reino Unido e Brasil, apreciando os limites do modelo habitacional financeirizado.

O processo que descrevemos de forma sumária, marca a passagem de um período de estabilidade social com o *welfare-State*. Nossa intenção é demonstrar o seu declínio caracterizado pela crise e recessão econômica dos anos 1970 e sua mudança de paradigma. Assim, o processo de instabilidade econômica e social fez com que as práticas subjacentes desse fenômeno (o resurgimento do liberalismo<sup>2</sup>) se estabelecessem como a única alternativa possível e, portanto, uma racionalidade total que força governo e sociedade à austeridade. O ultraliberalismo anglo-saxão foi orquestrado por Ronald Reagan nos Estados Unidos (1981-1989) e Margareth Thatcher na Inglaterra (1979-1990). O desmonte do Estado de bem-estar social afetou sobremaneira nos cortes dos gastos públicos e, para ficar na intenção do artigo, entre tantas questões, revogando o princípio público do direito a habitação. A desregulamentação e a financeirização da economia fizeram com que o Estado empurrasse a responsabilidade da habitação ao setor privado, que passa a fazê-lo via crédito.

A forma de exposição do texto se organiza em três partes: primeiro, uma contextualização do surgimento da pesquisa urbana na França e de seus desdobramentos a partir de uma leitura de Manuel Castells; segundo, a apresentação dos modelos de cidades criadas para o empreendimento, Baltimore, Estados Unidos e Docklands (zona portuária de Londres), Inglaterra que serviram de modelos para outras cidades do globo; e terceiro, apresentaremos os desdobramentos do projeto Minha Casa Minha Vida engendrado durante os governos do PT.

## QUESTÕES URBANAS, UMA LEITURA DE MANUEL CASTELLS

Na década de 1960, um dos pilares da chamada reconstrução da França, no pós-segunda guerra, tinha lugar no controle do desenvolvimento urbano. O planejamento tecnocrático, uma parceria empreendida pelo Estado com as Universidades Francesas<sup>3</sup>, inaugurou a pesquisa urbana com a adesão de alguns pesquisadores sociais. As necessidades de controlar o explosivo crescimento da urbanização requeria um projeto planejado de crescimento (CASTELLS, 1977).

<sup>2</sup> O surgimento da racionalidade liberal e sua reinvenção (neoliberalismo) ocorrem no Colóquio Walter Lippmann realizado na França em 1938. A concordância em repensar o liberalismo (e seu *laissez-faire*) tomou fôlego entre os inúmeros participantes do Colóquio realizado na França, entre eles: F. A. Hayek, Ludwig von Mises, Wilhelm Röpke e Walter Eucken, a seriedade do colóquio culminou na formação da *Sociedade Mont Pèlerin*, posteriormente em 1947, formando, após uma apreciação de inúmeras convergências e divergências, duas grandes correntes: os ordoliberais e austro-americanos. Ver: DARTOT, Pierre; LAVAL, Christian. *A NOVA RAZÃO DO MUNDO*: ensaio sobre o neoliberalismo. São Paulo: Boitempo, 2016.

<sup>3</sup> Em especial a escola francesa de sociologia urbana.

No fim da década de 1960 com a crise de arrecadação de capital e a urgência da recessão econômica colapsando os empregos e fazendo crescer os embates sociais, houve, notavelmente, um enfraquecimento do projeto de crescimento planejado, o projeto estatal perdeu forças para o setor privado que, em aliança aos interesses financeiros, se sobrepôs ao projeto de urbanização do Estado. Apesar de manter o financiamento em pesquisas, o Estado se desvincula da Universidade, levando a pesquisa urbana para outras direções (Ibidem).

O período de 1967-1969, em especial, é um período marcado pela instabilidade social, o “período de crise: de crise econômica, de crise do controle social, de crise de legitimidade política” (CASTELLS, 1977, p. 170), prefigura o fortalecimento dos movimentos sociais, colocando em pauta novas questões levantadas pelas contradições intrínseca entre as classes, dominante e dominada, incorporando o Estado como objeto de análise das novas pesquisas urbanas.

O espaço urbano tornou-se alvo de disputa entre a classe dominante e a classe dominada. Se por um lado a classe dominante viu nos problemas urbanos novos espaços para acumular capital, por outro, as camadas populares, tem sofrido com as formas de dominação do capital em seu cotidiano (Ibidem).

É bem verdade que o desenvolvimento do capitalismo em seus processos mais intensos clareou as contradições urbanas, de um ângulo, as contradições têm lugar na organização do espaço, com “a divisão social e técnica do território”, de outro, as contradições se expressam nas atividades frequentes e cotidianas da classe dominada, os componentes da “produção, distribuição e gestão dos meios coletivos de consumo (tais como, em geral, a habitação, a educação, a saúde, os transportes, os equipamentos coletivos)” são tencionados, na medida em que, esses espaços passam a ser disputados pelas classes: dominante e dominada, recaindo sobre o Estado a cobrança por intervenção (CASTELLS, 1977, p. 160).

Acerca do entendimento do que representa o urbano, a cidade é o lugar da vida cotidiana, mas também, é base fundamental para a reprodução da força de trabalho. A realização do consumo coletivo de mercadorias, tanto nas questões econômicas, como nas questões sociais, se dão pelos investimentos do Estado na realização de políticas públicas, como: saúde, educação, habitação, transporte. Esses investimentos estruturais de políticas urbanas, de alto risco, não são incorporados pelo mercado, uma vez que, não há uma garantia plausível de retorno considerável dos investimentos realizados. Nesse sentido, o mercado cobra do Estado uma intervenção que viabilize o consumo coletivo nos serviços públicos essenciais para reprodução da força de trabalho (Ibidem, p. 161).

Para Castells (1977), o avanço do capitalismo monopolista aumentou a concentração dos meios de produção, criando unidades produtivas nas grandes

regiões metropolitanas. Essas unidades produtivas significam, conseqüentemente, um desequilíbrio regional profundo, uma vez que, ao concentrar os meios de produção, concentra-se também a força de trabalho e o consumo (a reprodução da força de trabalho) a precarização do desenvolvimento dos meios coletivos de consumo gera, em essência, um espaço urbano *sui generis*.

Assim, Castells (Ibidem) enxerga o urbano como *locus* da reprodução social e não da produção, isso porque, as instalações industriais e de escritórios atuam sob uma dinâmica de ordem regional com outras demandas estruturais, embora a produção seja a base do sistema econômico capitalista não significa que a questão urbana tenha suas bases na indústria, por outro ângulo, a cidade assume outra forma no processo de acumulação do capital, o urbano assume um aspecto ideológico, na medida em que, compõe em sua organicidade a produção do conhecimento, a reprodução da força de trabalho e da cultura. Esses aspectos mantêm os componentes que mascaram o caráter classista do urbano, naturalizando as contradições sociais no processo de reprodução da força de trabalho.

## **O PROJETO DE CIDADE PARA O EMPREENDIMENTO: BALTIMORE E LONDRES O MILAGRE DA REVITALIZAÇÃO**

Segundo Harvey, no pós-segunda guerra a prosperidade internacional deveria ser construída para atender as demandas da população, uma vez que, as pessoas doaram suas vidas em prol de um “mundo mais seguro”. Assim, as políticas deveriam “tratar de questões do pleno emprego, da habitação decente, da previdência social, do bem-estar” da população, ou seja, dar as condições para uma vida digna (HARVEY, 2012, p. 71).

Durante o período de reconstrução, países como a Inglaterra definiram limites para o crescimento urbano, uma das medidas foi restringir a suburbanização criando leis rigorosas para o planejamento das cidades, as ações foram tomadas por meio de um planejamento centralizado e controlador (Ibidem).

[...] Sob o olho vigilante e às vezes a mão forte do Estado, foram tomadas medidas para eliminar habitações miseráveis e construir casas, escolas, hospitais, fábricas etc. modulares através da adoção dos procedimentos de planejamento racional e dos sistemas de construção industrializadas que os arquitetos modernistas há muito tinham proposto. E tudo isso integrado por uma profunda preocupação, expressa repetidas vezes nas leis com a racionalização dos padrões especiais e dos sistemas de circulação para promover a igualdade (ao menos de oportunidade), o bem-estar e o crescimento econômico (HARVEY, 2012, p. 71).

Em grande medida, o planejamento de reconstrução urbana e de políticas de bem-estar social obteve sucesso. A burocracia estatal intervencionista, ao lado do capital corporativo promoveu, de fato, a melhoria nos equipamentos sociais, avançado,

de modo geral, na ideia de bem-estar humano. Na década de 1970 as comunidades locais travaram enfaticamente os interesses empresariais fazendo oposição ao processo de renovação e mudança da dinâmica urbana (Ibidem).

Na década de 1980 o movimento urbanístico passou por um processo de reestruturação, o planejamento convencional de diretrizes e regulamentos do solo utilizado no período de crescimento econômico dos anos 1950 e 1960, buscou controlar o *boom* de crescimento do espaço físico das cidades do centro do capitalismo. Nas décadas posteriores, 1970 e 1980, muito em função da queda da taxa de lucro e, conseqüentemente, a recessão mundial, esse modelo é substituído pelo encorajamento do crescimento urbano, a cidade ganha em sua composição à função de produzir riquezas, acarretando mudanças significativas na base do planejamento urbano (HALL, 1995).

[...] A receita mágica para a revitalização urbana – a palavra-isca norte-americana que passou a circular em todas essas reuniões – precisa consistir num novo tipo de parceria criativa, expressão incessantemente utilizada pelos norte-americanos, entre o governo municipal e o setor privado, parceria a ser condimentada por uma judiciosa subvenção vinda de Washington, à qual poucas amarras – se comparada à ajuda por Whitehall às cidades britânicas – eram impostas (HALL, 1995, p. 412).

Baltimore foi uma das primeiras cidades dos Estados Unidos com um departamento de habitação e desenvolvimento urbano que pensava a cidade para o empreendimento. A feira que surgiu com intuito de “celebrar a vizinhança e a diversidade étnica da cidade”, foi mola propulsora do turismo, Baltimore passou a receber multidões cada vez maiores todos os anos. Os empreendimentos de Baltimore foram exitosos, embora, em muitos casos, a parceria público-privado, tenha destinado ao setor privado os benefícios e ao setor público os riscos dos empreendimentos (HARVEY, 2012, p. 90).

A reconstrução radical da imagem de Baltimore através da nova beira-mar e do empreendimento interno no porto é um bom exemplo. A renovação apresenta Baltimore de uma nova maneira rendendo à cidade o título de “cidade da renascença”, e colocando-a na capa da revista *Time*, encobrindo sua imagem de melancolia e pobreza. Ela aparecia como uma cidade dinâmica, pronta para acomodar capital forâneo e encorajar a entrada de capital e de “pessoas certas”. Não importa que a realidade seja a de empobrecimento e deterioração urbana generalizada, que através de uma pesquisa local abrangente, baseada em entrevistas com a comunidade, os líderes civis e empresariais identificassem um “falso brilho sobre a podridão” (Szanton, 1986), que um relatório do Congresso de 1984 descrevesse a cidade como uma das mais “carentes” dos Estados Unidos e que um estudo abrangente do Renascimento por Levine (1987) mostrasse reiteradamente quão parcial e limitados eram os benefícios e de como a cidade como um todo estava acelerando em vez de diminuir seu declínio. A imagem de prosperidade esconde tudo isso, mascara as dificuldades subjacentes e projeta uma imagem de sucesso que se espalha internacionalmente [...] (HARVEY, 1996, p. 60-61).

O milagre da revitalização das cidades teve sua consagração nos EUA. A parceria entre o governo municipal e o setor privado, liderou uma urbanização comercial de grandes proporções, a elite financeira adentrou efetivamente nas cidades com empreendimentos lucrativos de apelos turísticos e com forte apoio da administração Reagan, transformando em maior ou menor medida, as circunstâncias de acumulação otimizando o tempo e o espaço geográfico, melhorando a imagem das cidades por meio de “centros culturais, comerciais, de entretenimento e escritórios” (Ibidem, p. 53). Esse modelo, mais tarde, motivou as discussões dos projetos na Inglaterra, sobre a reurbanização de áreas teoricamente abandonadas em parceria público-privado de soluções políticas e econômicas imediatas.

A Docklands, área portuária de Londres, foi alvo emblemático da urbanização do setor privado, o modelo estadunidense de investimento público para atrair capital privado cumpriu seu papel com sucesso. Com mais de “1900 projetos e três bilhões de dólares”, o projeto de reurbanização motivou discussões entre a classe dominante e a classe dominada abrindo uma comissão mista para discutir os empreendimentos da Docklands. Adotaram-se políticas de construção de habitação popular, indústrias e escritórios. O programa tinha previsão de gerar “411.000 novos empregos permanentes – 56% dos quais, o que é significativo, em projetos comerciais, e 55% para pessoas de renda baixa ou moderada”, o projeto foi amplamente aceito pelos setores da população, muito em função da crise econômica profunda que atravessa os países do centro do capitalismo (HALL, 1995, p. 424).

A Docklands foi um sucesso e serviu de exemplo para novos projetos, a partir de 1979 o governo Thatcher, paulatinamente, “desmantelou o sistema de planejamento estratégico” que foi construindo durante o pós-segunda guerra. Áreas estratégicas do planejamento urbano foram extintas, como: “governo metropolitano”, “Departamento de Planejamento”, “Departamento de Fiscalização de Obras”, foram encerradas parcerias entre universidades, “setores metropolitanos e condados”, reduziu-se a burocracia a quase zero, ficando as áreas de zona empresarial fora do controle do governo da Inglaterra, essa medida facilitou a entrada de investimentos e empreendedores. Assim, com a autorização de zonas empresariais, decretava-se também o fim de políticas voltadas para o bem-estar social, visto que, o planejamento tradicional tornou-se anti-intelectual e enfrenta o desafio da reconstrução da economia em um quadro de declínio econômico-estrutural (HALL, 1995, p. 425).

O fato de estarem tão pressionadas e de o resultado ser uma repetição em série de modelos bem-sucedidos (como Harbor Place, de Baltimore) é compreensível, dada a sombria história da desindustrialização e da reestruturação, que deixaram a maioria das cidades grandes do mundo capitalista avançado com poucas opções além da competição entre si, em especial como centros financeiros, de consumo, e de entretenimento. Dar determinada imagem à cidade através da organização de espaços

urbanos espetaculares se tornou um meio de atrair capital e pessoas (do tipo certo) num período (que começou em 1973) de competição interurbana e de empreendimentos urbanos intensificados (HARVEY, 2012, p. 92).

Hall (1995, p. 426) aponta que o discurso do empreendedorismo ficou frequente no primeiro governo Thatcher, “libertar o empreendedor das algemas do planejamento”, característica comum das cidades “pós-industriais” e seu processo de gentrificação que empurra as camadas populares para as periferias da cidade, transformando áreas da cidade em empreendimentos urbanos com intervenções voltadas para o consumo cultural, quase sempre para uma parcela determinada da população. A urbanização organizada para competitividade aumenta a concentração da riqueza e a pobreza urbana, alijando o senso de identidade e lugar. Em maior ou menor medida o complexo imobiliário-financeiro se irradiou pelo globo, nos trópicos, o programa habitacional brasileiro Minha Casa Minha Vida caminhou na mesma direção da hegemonia financeira.

#### **A FINANCEIRIZAÇÃO NOS TRÓPICOS: O PROJETO DE HABITAÇÃO DO MINHA CASA MINHA VIDA**

A interferência do complexo imobiliário-financeiro nas políticas habitacionais estabeleceu uma obsessão do mercado fundiário com a economia da cidade e sua regulação urbanística. Esse mecanismo revela uma composição hegemônica e ideológica de políticas públicas habitacionais, uma estrutura hegemônica de organização do espaço urbano que tem motivado inúmeros conflitos urbanos pelo mundo (ROLNIK, 2015).

A vulnerabilidade do setor habitacional em garantir o direito à moradia aos mais pobres após o período de recessão econômica mundial tem sido tarefa difícil ao redor do mundo. Depreendem-se desse processo novos fatores, como: localização, serviços disponíveis, infraestrutura, capacidade de financiamento habitacional etc., nesse sentido, para realizar o sonho da casa própria às famílias de baixa renda se submetem às formas de créditos – muitas vezes abusivas – estabelecidas pelos mercados financeiros e imobiliários, assim, o financiamento via crédito torna-se a única possibilidade de conseguir a casa própria para algumas famílias (ROLNIK, 2015; MARICATO, 2011).

O neoliberalismo, nova forma de organização do capitalismo, expressão hegemônica do livre mercado, coordenou os processos políticos e ideológicos de desmonte dos componentes institucionais mais básicos do Estado de bem-estar social, entre os quais, o direito a habitação. Foram inúmeros os cortes de verbas destinadas à habitação, essas medidas pulverizaram o acordo entre capital-trabalho dos tempos dourados, extinguindo do imaginário popular a habitação como um direito social



garantido pelo Estado, à transferência dessa responsabilidade ficou para o mercado (ROLNIK, 2015; MARICATO, 2011).

Cabia ao Estado o papel de facilitador da gestão habitacional. O Estado forneceria, portanto, as condições para estimular e atrair os empreendimentos e investimentos, diminuindo sua interferência nas fiscalizações do solo e flexibilizando leis de regulamentação habitacional. Outro elemento importante foi os bancos, que impunha esse modelo habitacional como parte das condições de socorrer os países balizados pela crise econômica (ROLNIK, 2015).

Em países dos trópicos, em particular o Brasil, o processo de financeirização dos projetos habitacionais se deram no final do século XX e início do século XXI, marcando a passagem de um dos períodos mais obscuros da história dessa república, se por um lado, avançamos no processo de redemocratização da política, por outro lado, saímos da estagnação econômica para a retomada do crescimento (Ibidem).

Para Rolnik (2015, p. 283), há no Brasil desde o período militar, a intervenção do capital financeiro na produção habitacional, essa atuação se dá por meio da articulação do Banco Nacional de Habitação (BNH) com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), atuando na criação de conjuntos habitacionais através da Cohab (Companhia de Habitação), muitas vezes, no caso do Rio de Janeiro, essa parceria estimulava a “remoção em massa de favelas”, para construção de conjuntos habitacionais como a “Vila Kennedy e a Cidade de Deus”.

A paralização do sistema armado pelo BNH, assim como o período de recessão e estagnação econômica dos anos 1980, representou uma retração da atividade imobiliária e do financiamento habitacional. Esse cenário só começa a mudar a partir de meados dos anos 1990, quando reformas tanto no modelo de regulação do crédito habitacional quanto da estrutura e composição do capital das empresas envolvidas no mercado imobiliário residencial passaram a ser implementadas (ROLNIK, 2015, p. 286).

O primeiro presidente após o período de ditadura civil-militar foi Fernando Collor de Mello (1990-1992), diante do quadro de crise econômica herdada do período ditatorial, escolheu como saída da crise o receituário neoliberal, dando início ao processo de abertura econômica e reformas fiscais. Em 1994, foi lançado o Plano real, em meio às “políticas de ajuste estrutural e reforma monetárias” (ROLNIK, 2015, p. 286), no ano seguinte com a eleição de Fernando Henrique Cardoso (1995-2003), a desregulamentação econômica, a abertura do mercado, as privatizações, etc., estimularam diversos setores da economia em particular o setor imobiliário, introduzindo operações de securitização para captação de recursos vinculando o mercado de títulos no setor imobiliário.



O setor imobiliário foi um alvo importante das reformas liberalizantes levadas a cabo no mesmo período. A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), criada em 1968, logrou ampliar a influência do capital financeiro no comando decisório do BNH e participou ativamente da formação e da negociação em torno da criação de um Sistema Financeiro Imobiliário, inspirado no modelo de mercado de hipotecas norte-americano, reformado nos anos 1970. O sistema introduziria, a partir dos anos 1990, inovações para ampliar a participação do capital financeiro no mercado imobiliário, criando novos produtos financeiros e constituindo um ambiente propício para vincular o mercado de títulos ao mercado imobiliário [...] (ROLNIK, 2015, p. 286-287).

O governo de Fernando Henrique Cardoso lança dois programas de habitação social. O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) ficou de responsabilidade do empreendedor privado frente às operações de “compra do terreno até a construção, passando pela elaboração do projeto”, assim como, o Programa Social de Habitação (PSH), em que o “Estado leiloava subsídios por região e bancos de segunda linha podiam adquiri-los para, em parceria com os municípios, construir as casas” (ROLNIK, 2015, p. 289). No fim dos anos 1990 ocorrem mudanças significativas no setor de incorporação residencial, a concorrência traçada pela abertura econômica provocou operações de aquisição, fusões e entrada de novas empresas no setor imobiliário nacional.

Se até aqui buscamos mostrar, de forma sumária, a intervenção do capital financeiro nos projetos habitacionais, já presentes durante a ditadura civil-militar e, posteriormente, a inserção do capital financeiro com o processo de abertura econômica, e a expansão crédito habitacional, principalmente no governo FHC. Trataremos, agora, do caso mais emblemático ocorrido durante o segundo governo Lula.

A expansão do crédito para financiamento de habitação por meio do *Fundo de Garantia do Tempo de Serviço* (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), em 2007, somava mais de meio milhão de unidades, em meados de 2008, “o volume empréstimos já alcançava 40 bilhões de reais” (ROLNIK, 2015, p. 300). Com os negócios prósperos, as incorporadoras estocaram grandes quantidades de terrenos, se preparando para o lançamento de 200 mil unidades habitacionais no mercado. No fim do ano de 2008, explode a crise financeira internacional, cujo gatinho se deu no sistema de hipoteca dos Estados Unidos. A crise pulverizaria as estratégias do setor imobiliário nacional, para impedir a bancarrota, os empresários intensificaram o *lobby* para implementação de um pacote habitacional, que mais tarde fora batizado de Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Entretanto, quando o “Pacote habitacional” é apresentado ao presidente Lula, no final de 2008, ele “politiza” as medidas: em vez das 200 mil casas, propõe construir 1 milhão e aumentar a parcela do programa que deveria ser dirigida aos setores de mais baixa renda – inicialmente eram 20% das unidades, já que o principal foco era o

“seguimento econômico” (faixa de quatro a dez salários mínimos, a clientela potencial desses produtos). A ideia de acrescentar uma faixa, totalmente subsidiada e por fora do crédito hipotecário, para a baixíssima renda, a chamada “faixa 1”, para a qual prefeitos e governadores indicariam os beneficiários, já constava de propostas para o “pacote” trazido pela Caixa. Há alguns anos, a Caixa já operava o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) com modelo, operacional semelhante, porém sem esses grandes subsídios. Para a Caixa, utilizar o modelo do PAR seria muito mais simples e rápido do que criar um novo modelo operacional (ROLNIK, 2015, p. 301).

Para Rolnik (2015), durante a crise financeira mundial de 2008, as incorporadoras não apenas foram salvas pelo governo com o MCMV, como tiveram uma valorização pujante de suas ações. O Programa surtiu efeito significativo no setor de construção civil, gerando empregos e contando com o apoio dos empresários e sindicatos. Por outro lado, ao ampliar os recursos públicos e destinar ao setor privado a produção habitacional de baixa renda, o governo assume os riscos financeiros e mantém os lucros do setor privado (ROLNIK, 2015).

Rolnik (2015, p. 310) aponta outros problemas relacionados ao projeto MCMV. O poder de decisão dos projetos habitacionais e sua localização ficaram centralizados no setor privado. Assim “o critério para orientar as decisões do empreendedor não pode ser outro senão o da rentabilidade”, uma vez que, seu lucro estava na soma padronizada “da escala, da rapidez de aprovação e construção e do menor custo possível com a compra do terreno”, se ao levar a construção do MCMV pra onde o solo é mais barato, o programa atende uma camada populacional significativa, por outro lado, a construção do MCMV em um solo mais barato, contribui para o agravamento da segregação socioespacial, nas palavras de Rolnik (2015, p. 314), “produzindo novas manchas monofuncionais ou aumentando a densidade populacional de zonas guetificadas já existentes”, outro problema, é a construção dos projetos do MCMV em formas de enclave fortificado, o que contribuía para os contrastes entre condomínios fechados e favela.

Ademais, os megaeventos, como: o projeto do Rio Olímpico e da Copa do Mundo transfere do Estado à responsabilidade da gestão e execução dos projetos para o setor privado, sem diálogo com o Plano diretor da cidade “atores privados passam a ter também exercício de governo, ampliando, portanto, a zona de indefinição entre o público e o privado e reconfigurando a ordem política” (ROLNIK, 2015, p. 355).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sistema habitacional financeirizado representa um retrocesso ao direito à moradia, trazendo consequências muitas vezes trágicas para o lado mais vulnerável. Com vistas ao mercado, o sistema imobiliário-financeiro não busca sanar os déficits

habitacionais, tão pouco, estão preocupados com a qualidade da habitação entregue, se mostrando, ao fim e ao cabo, como um modelo de urbanização extremamente excludente e predatório (ROLNIK, 2015).

O projeto urbano estadunidense se tornou a regra e não a exceção. Espalhou-se pelo globo juntamente com os ideais neoliberais de redução de custo e participação do Estado, dando a iniciativa privada o exercício de governo, reprojutando a ordem pública. O que há de mais comum nesse processo, apesar de a classe dominante impor uma nova ordem social, com a reestruturação do capitalismo nos anos 1970, criando uma estrutura de acumulação de capital sofisticada, é a permanência indissolúvel da estrutura social organizada em classes.

É de extrema importância redirecionar as políticas urbanas como projeto de Estado, com o intuito de estabelecer diálogos entre a população e os governos sobre os problemas urbanos, buscando construir políticas urbanas minimamente justas, de inclusão social e democráticas.

## REFERÊNCIAS

- CASTELLS, Manuel. Crise do Estado, consumo coletivo e contradições urbanas. In: *O Estado em Crise*. Org. Nico Poulantzas. Graal: Rio de Janeiro, 1977, p.159-188.
- DARTOT, Pierre; LAVAL, Christian. *A NOVA RAZÃO DO MUNDO*: ensaio sobre o neoliberalismo. São Paulo: Boitempo, 2016.
- HALL, Peter. *Cidades do Amanhã*: Uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX, São Paulo, Perspectiva, 1995.
- HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 2012.
- HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. In: SILVA, Luís Octávio da; LEME, Maria Cristina da Silva (Orgs.). *Espaço & debates* 39. *Revistas de estudos regionais e urbanos. Cidades: estratégias gerenciais*. volume 39. 1ª edição, NERU, 1996.
- MARICATO, Ermínia. Formação e impasse do pensamento crítico sobre a cidade periférica. In: *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011, p. 99-169.
- ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares*: a colonização de terras e de moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

