

Moradia como produto

Dos países desenvolvidos aos
mais pobres, habitação pública se tornou
ativo financeiro, indicam estudos

Márcio Ferrari

Durante seis anos, de 2008 a 2014, a arquiteta e urbanista Raquel Rolnik exerceu a função de relatora para o direito à moradia adequada na Organização das Nações Unidas (ONU), o que a levou a realizar duas missões de observação por ano em países com diversos contextos, políticas e situações relacionados à habitação. Apesar das diferenças, Raquel, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), pôde estabelecer nexos de um processo global que qualificou como financeirização das cidades, quadro que não exclui o Brasil. A reflexão despertada pela experiência do trabalho com a ONU está no livro recém-lançado *Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças* (Boitempo Editorial), com dois capítulos dedicados ao cenário mundial e um terceiro ao Brasil.

Uma das primeiras missões de Raquel foi nos Estados Unidos, em 2009, no auge da crise habitacional iniciada dois anos antes, que ficou conhecida como “crise do *subprime*”, nome dado

ao crédito bancário oferecido a pessoas de baixa renda. Era uma camada social que antes não tinha acesso ao financiamento para comprar casas por serem consideradas “de alto risco”. O desmoronamento do sistema de hipotecas, ou estouro da bolha imobiliária, epicentro de uma crise econômica mundial, forneceu a Raquel um fio de meada. “Foi possível perceber que o paradigma mundial hegemônico das políticas habitacionais é a ideia da moradia como bem individual obtido por meio do mercado”, diz a urbanista. “Mais do que mercadoria, a produção de habitações tornou-se um ativo financeiro, uma nova fronteira de ganhos para o mercado de capitais.”

No caso dos Estados Unidos, o crédito imobiliário, com a permissão do governo, veio acompanhado de um processo de securitização – lançamento de outros produtos financeiros, como títulos e obrigações, lastreados nas hipotecas e gerando um lucrativo mercado secundário para os bancos. O fenômeno também provocou o au-



**DESAHUCIOS RAJOY
UN CRIMEN ORGANIZADO!
¿CUANDO NOS VAS A SEAS?**

“Despejos: um crime organizado”, diz o cartaz no protesto de 2013 em Madri: alguns detentores de hipotecas ficaram sem as casas e com dívidas



Condomínio do Minha Casa Minha Vida em Londrina (PR): projeto com fundos públicos e lucros privados

mento da oferta de recursos para o financiamento, a procura de propriedades mais caras e o crescimento dos preços dos imóveis, criando, em muitos casos, a necessidade de novos empréstimos. Quando a escalada de valorização se esgotou (o estouro da bolha), as prestações aumentaram, as dívidas se acumularam e começaram as execuções hipotecárias. Dada a natureza transnacional dos mercados financeiros, situações semelhantes se reproduziram pelo mundo, inclusive em países distantes e com processos históricos muito diferentes, como o Cazaquistão e a Croácia, ambos pertencentes ao antigo bloco comunista. “Nos Estados Unidos as pessoas perderam suas casas para os bancos e em outros lugares, como a Espanha, foram despejadas e ainda ficaram com dívidas a pagar”, relata Raquel.

Embora o impacto maior e mais imediato desse processo incida sobre o direito à terra e à moradia dos mais pobres e socialmente vulneráveis – aqueles a quem se destinam as iniciativas de produção de habitações sociais –, os reflexos atingem a sociedade inteira. “Gradativamente, o modelo de financeirização substitui todas as outras políticas habitacionais e formas de produção de moradia”, diz Raquel. Mesmo em lugares como o Reino Unido, em que, graças a políticas de bem-estar social do pós-guerra, o problema de escassez de moradia era apenas residual, o capital financeiro avança.

Saindo do sistema baseado no aluguel social das residências, o país passou por um processo de transferência de propriedade aos moradores e hoje é um dos casos de países desenvolvidos em que o mercado de hipoteca residencial representa mais de 50% do produto interno bruto.

No mundo todo, não se trata de ações governamentais transferidas para a iniciativa privada em nome da desoneração do Estado. Embora possam parecer, e os próprios discursos oficiais sejam nesse sentido, os processos são conduzidos e regulamentados pela máquina pública, com recursos públicos (diretamente ou via isenção de impostos, como ocorreu no Reino Unido no período de transferência da propriedade das habitações a baixo preço para os moradores). “Na versão desse modelo em países como o México, o Chile, a África do Sul e o Brasil, o Estado oferece diretamente às famílias o subsídio à compra de produtos do mercado imobiliário criados em massa em periferias homogêneas que se transformaram em cidades-dormitórios”, diz Raquel.

Embora os vínculos entre as políticas habitacionais pelo mundo sejam articulados pelo caráter globalizado e expansionista dos mercados de capitais, a pesquisadora alerta para o perigo de se considerar o processo de financeirização como algo imposto de cima para baixo, como uma força imperialista. “É muito importante ressaltar que a experiência de cada país é singular”, afirma Raquel. “A lógica do modelo depende de uma hegemonia políti-

ca construída localmente.” Cada país adapta seus procedimentos para não afastar os recursos de que necessita para seus projetos. “Isso ajuda a entender como a financeirização da moradia e da terra urbana se implanta no Brasil, via Minha Casa Minha Vida, num governo de coalizão liderado pelo PT, com um discurso antineoliberal e uma proposta desenvolvimentista”, prossegue a urbanista, que foi secretária nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades entre 2003 e 2007, durante o primeiro mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva.

Segundo Raquel, a política pública de habitação no período pós-ditadura militar continuou seguindo o esquema básico que orientou a fundação, em 1964, do Banco Nacional de Habitação (BNH). Articulado com a indústria de construção civil, o Estado prometia “fazer de cada trabalhador um proprietário”. Desde 1967, o sistema é financiado com um fundo público, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). No período anterior ao Minha Casa Minha Vida, criado em 2009, Raquel observou a existência de articulações entre o capital financeiro e líderes do PT, especialmente os ligados ao movimento sindical e a fundos de pensão, e a criação de vínculos desses grupos com o setor imobiliário “corporativo”, aquele ligado a torres de escritórios, *shopping centers* e hotéis, o mais vinculado ao capital financeiro interna-

Moradia embargada na crise do *subprime* nos Estados Unidos em 2009, após o “estouro da bolha”

Impacto da financeirização afeta primeiro as camadas mais pobres, mas reflexos atingem toda a sociedade

cional. Nesse período, muitas empresas da construção civil abriram seu capital em bolsas de valores.

“O êxito foi tão grande que municípios e estados abriram mão de seus projetos e o Minha Casa Minha Vida tornou-se a única política habitacional do Brasil”, diz Raquel. Essa afirmação foi verificada em campo por uma pesquisa realizada com apoio da FAPESP e pela participação em uma investigação financiada pelo CNPq/Ministério das Cidades. Os “poucos municípios paulistas que tinham um sistema próprio de habitação social” se desfizeram de seus sistemas. Raquel relaciona ainda o processo de financeirização às reformulações urbanísticas baseadas em remoção, como as que ocorrem em função das obras relacionadas aos megaeventos esportivos no Brasil. Com o pretexto de desapropriar áreas para fins considerados prioritários pelo poder público, terrenos altamente valorizados ocupados por assentamentos informais são entregues ao capital privado. “Acreditávamos que a tendência política em relação às favelas do Rio de Janeiro, por exemplo, não era mais remover, mas levar melhorias”, lamenta Alex Ferreira Magalhães, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (Ippur-UFRJ).

É esse o sentido da expressão “guerra dos lugares”, que dá título ao livro de Raquel Rolnik. Vera Telles, professora do Departamento de Sociologia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH) da USP, compara esse conceito à ideia de “acumulação por despossessão”, criado pelo geógrafo britânico David Harvey, que vê nas políticas públicas hegemônicas uma “lógica de expropriação”. E vai mais além, citando a socióloga holandesa Saskia Sassen, para quem essa lógica é, na realidade, de expulsão: por meio de guerras, degradação ambiental e situações que criam o fenômeno dos refugiados, entre outros fenômenos, “destravam” territórios que, ao serem reconstruídos, “criam mercados poderosos”. ■

2



Livro

ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015, 424 p.

Projeto

Planejamento territorial e financiamento do desenvolvimento urbano nos municípios do estado de São Paulo: marchas e contramarchas (nº 2010/18636-0); Modalidade Auxílio à Pesquisa – Regular; Pesquisadora responsável Raquel Rolnik (FAU-USP); Investimento R\$ 55.197,00.