

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo
Programa de Pós-Graduação em Governança Global e Formulação de
Políticas Internacionais

Victor Suursoo de Souza

**Déficit Habitacional no Brasil: Um Exame da Relação entre Políticas Habitacionais e
Financeirização do Setor Imobiliário**

Dissertação de Mestrado

São Paulo

12 de abril de 2024

Victor Suursoo de Souza

**Déficit Habitacional no Brasil: Um Exame da Relação entre Políticas Habitacionais e
Financeirização do Setor Imobiliário**

São Paulo

12 de abril de 2024

Agradeço primeiramente às instituições que me acolheram em minha jornada acadêmica. À ESALQ/USP, onde trilhei os caminhos da graduação e à PUC SP, onde mergulhei nos desafios e conquistas do mestrado, encontrando um ambiente propício para meu crescimento intelectual e profissional.

Minha jornada não teria sido tão enriquecedora sem o apoio e a contribuição das pessoas que fazem parte dessas instituições. A todos os servidores, professores e funcionários, expresso minha gratidão por influenciarem positivamente minha formação.

Agradeço especialmente ao Prof.^o Dr. Tomaz Paoliello, pela generosidade em compartilhar seu conhecimento e experiência, fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

À minha família, que sempre esteve ao meu lado, incentivando e apoiando minhas escolhas, especialmente aos meus pais, Sandro e Regiane, e à minha irmã, Nicole.

Aos amigos que fizeram parte de cada etapa da minha vida acadêmica e profissional, aos colegas de trabalho que se tornaram amigos, e aos companheiros de jornada que, mesmo sem menção individual, deixaram marcas significativas em meu percurso.

À Maria Alice, por sua presença constante, seu apoio inabalável e por ser não apenas uma companheira amorosa, mas também uma amiga leal em quem posso confiar plenamente.

A todos que, de alguma forma, contribuíram para minha formação pessoal e profissional, especialmente nos últimos anos na PUC SP, meu sincero agradecimento.

“No grande palco da economia global, o neoliberalismo é o roteirista das crises e o diretor das recuperações.” - Paul Krugman

RESUMO

Esta dissertação aborda o persistente problema do déficit habitacional no Brasil, analisando as políticas habitacionais e sua conexão com a financeirização do setor imobiliário, assim como o impacto no acesso à moradia para as camadas de baixa renda. O déficit habitacional é uma medida que reflete a inadequação quantitativa e/ou qualitativa da oferta de moradias em relação à demanda da população.

O trabalho destaca a relação entre a financeirização do mercado de imobiliário e o déficit habitacional. A influência do neoliberalismo na financeirização do mercado imobiliário desempenha um papel crucial, resultando em privatizações, flexibilização de regulamentações e aumento do financiamento privado, além do agravamento do déficit habitacional e intensificação do processo de gentrificação.

O estudo também examina as políticas anticíclicas na construção civil, com foco no Programa Minha Casa Minha Vida lançado em 2009, avaliando seus impactos na redução do déficit habitacional, qualidade das moradias e implicações socioambientais.

As principais conclusões caminham para pontuar a marcante influência da financeirização no mercado imobiliário brasileiro, exacerbando o déficit habitacional e acentuando desigualdades. A centralização em programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, mostrou-se limitante, destacando a necessidade de abordagens mais descentralizadas. A emergência da gentrificação reflete a mudança nas prioridades das políticas habitacionais, favorecendo o ganho de capitais.

Palavras-chave: Déficit habitacional; Política habitacional; Financeirização; Neoliberalismo

ABSTRACT

This dissertation addresses the persistent issue of housing deficit in Brazil, examining housing policies and their connection to the financialization of the real estate sector, as well as the impact on access to housing for low-income populations. The housing deficit is a measure that reflects the quantitative and/or qualitative inadequacy of the housing supply in relation to the population's demand.

The study emphasizes the relationship between the financialization of the real estate market and the housing deficit. The influence of neoliberalism on the financialization of the real estate market plays a crucial role, resulting in privatizations, regulatory flexibilities, and an increase in private financing, exacerbating the housing deficit and intensifying the gentrification process.

The study also examines countercyclical policies in the construction sector, with a focus on the Minha Casa Minha Vida program launched in 2009, assessing its impacts on reducing the housing deficit, the quality of housing, and socio-environmental implications.

The main findings underscore the significant impact of financialization on the Brazilian real estate market, exacerbating housing deficits and accentuating inequalities. The concentration on housing programs, such as Minha Casa, Minha Vida, proved to be limiting, highlighting the need for more decentralized approaches. The emergence of gentrification reflects a shift in housing policies' priorities, favoring capital gains.

Keywords: Housing deficit; Housing policy; Financialization; Neoliberalism

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

| | |
|---|----|
| Figura 1 – Proporção e média entre os componentes e subcomponentes do déficit habitacional brasileiro e o total de domicílios do período 1991-2017. | 11 |
| Figura 2 – Inflação e expansão financeira no longo (1947-2015) | 18 |
| Figura 3 – Vargas e Oliveira (2021) – Dados IBGE | 37 |
| Figura 4 – Teixeira (2012), com dados do Governo Federal, 2009 e FJP, 2009. | 38 |
| Figura 5 – Taxa de crescimento médio geométrico dos domicílios em situação de déficit habitacional e | 39 |
| Figura 6 – Distribuição setorial do total de doações eleitorais por CNPJ (2012) | 46 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|--|----|
| Tabela 1 – Programas Habitacionais | 29 |
|--|----|

SUMÁRIO

| | | |
|------------|---|-----------|
| | Introdução | 9 |
| 1 | FINANCEIRIZAÇÃO E O BRASIL | 16 |
| 2 | MORADIA NO BRASIL: DESAFIOS HISTÓRICOS E ESTRATÉGIAS CONTEMPORÂNEAS | 21 |
| 2.1 | O direito à moradia e o histórico do déficit habitacional no Brasil . . | 22 |
| 2.2 | Programas Habitacionais no Brasil | 25 |
| 2.3 | Programa Minha, Casa Minha Vida | 31 |
| 2.4 | Crise de 2008 e a construção civil no Brasil o Case Minha Casa, Minha Vida | 35 |
| 2.5 | Déficit Habitacional e a FUCVAM, Case Uruguaio | 40 |
| 3 | DESDOBRAMENTOS URBANOS DA FINANCEIRIZAÇÃO: ENTRE GEN- TRIFICAÇÃO, SEGREGAÇÃO E INSEGURANÇA | 43 |
| 3.1 | O impacto da financeirização nas cidades | 44 |
| 3.2 | Impacto da Financeirização no Acesso à Moradia e a Cidade | 48 |
| 3.3 | Relação Entre Falta de Acesso à Moradia Adequada, Segregação Espacial e Segurança Urbana | 49 |
| 4 | CONCLUSÕES E REFLEXÕES | 52 |
| | REFERÊNCIAS | 56 |

INTRODUÇÃO

O déficit habitacional é um problema que o Brasil enfrenta há muitos anos, e o governo brasileiro tem adotado várias medidas para reduzir seus impactos na sociedade. Para entender o que é o déficit habitacional podemos utilizar a definição dada pelo IBGE (2016) no artigo Deficit habitacional, famílias conviventes e condições de moradia. Nesse contexto, o déficit habitacional é definido como a diferença entre o total de domicílios precários (com inadequação de infraestrutura e/ou adensamento excessivo) e o total de domicílios de convenções mínimas, acrescido do número de domicílios em situação de coabitação (quando mais de uma família reside em um mesmo domicílio) involuntária.

Outro conceito crucial para a compreensão deste trabalho é o de políticas públicas¹, que consideramos como um conjunto de decisões e ações intencionais adotadas pelo governo para enfrentar problemas específicos ou atingir objetivos de interesse público. No âmbito deste estudo também exploramos o conceito de política habitacional, que se refere a um conjunto de estratégias, medidas e intervenções governamentais voltadas para questões relacionadas à habitação e moradia em uma sociedade. Isso inclui o desenvolvimento de programas e iniciativas destinados a garantir o acesso da população a moradias adequadas, seguras e acessíveis. O direito a moradia é garantido em diversos artigos da Constituição Brasileira (Brasil, 1988), como no artigo 6º, em que são elencados os direitos sociais, onde o acesso à moradia está diretamente contemplado. Em outros artigos, como o 182^o[Artigo 182]: A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes] e 183^o[Artigo 183:] Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.], o direito à moradia é tratado de forma indireta, uma vez que temas como política urbana e da função social das propriedades urbanas e rurais são abordados. Além de tratar

¹ Lynn e Gould (1980) define políticas públicas como um grupo de atitudes do governo que irão repercutir efeitos característicos.

da desapropriação de propriedades urbanas que não cumpram com a sua função social. O cumprimento ou não da função social dos imóveis será ponto-chave na discussão sobre a financeirização da moradia no Brasil.

Apesar de ser um direito garantido na Constituição Federal, o déficit habitacional é um problema histórico no Brasil. Segundo desde a chegada dos portugueses ao Brasil, o desenvolvimento das cidades e a ocupação de espaços que deveriam ser destinados à moradia popular vêm sendo realizados de forma incorreta, refletindo de maneira clara a péssima distribuição de renda da população brasileira, privando as camadas mais pobres de terem os insumos básicos para construir suas próprias moradias. De acordo com um estudo atualizado realizado pela FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (2021)² em 2019, o déficit habitacional brasileiro atingia 5,8 milhões de moradias, além de apresentar tendência de alta para os anos seguintes. O mesmo estudo aponta que o principal fator que agrava o déficit habitacional no Brasil é o alto e crescente valor dos aluguéis cobrados no país.

É importante destacar que o déficit habitacional possui duas vertentes. Sendo a primeira delas o quantitativo, medido através da diferença na demanda e na oferta de moradias adequadas existentes no mercado e o déficit habitacional qualitativo, que concentra-se na qualidade da moradia existente, por exemplo, no acesso a saneamento básico e de energia elétrica. Nesse contexto Santana (2020), compilou dados da PNAD, do Instituto João Pinheiro e dos dados primários SIDRA/IBGE, de 1991 até 2017, mostrando a evolução dos componentes e subcomponentes do déficit habitacional brasileiro e o total de domicílios.

² O Instituto João Pinheiro é uma instituição de pesquisa e ensino localizada em Minas Gerais, Brasil. É reconhecido pela produção de estudos e análises em diversas áreas, incluindo economia, demografia, planejamento urbano e políticas públicas.

Figura 1 – Proporção e média entre os componentes e subcomponentes do déficit habitacional brasileiro e o total de domicílios do período 1991-2017.

| Ano do Dado | Precárias | Coabitação | Adensamento Excessivo de domicílios Alugados | Onus Excessivo com Aluguel | Déficit (%) /domicílios | Total de domicílios (IBGE) |
|-------------|-----------|------------|--|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1991 | 5,88% | 6,87% | 0 | 2,71% | 14% | 34.881.250 |
| 2000 PNAD | 3,81% | 7,95% | 0 | 2,69% | 15% | 45.053.286 |
| 2000 Censo | 4,72% | 7,19% | 0 | 0,00% | 16% | 45.053.286 |
| 2005 | 2,91% | 8,40% | 0 | 3,48% | 15% | 53.417.000 |
| 2006 | 2,73% | 8,34% | 0 | 3,41% | 14% | 54.817.000 |
| 2007 | 2,55% | 4,37% | 0,0062 | 3,57% | 11% | 56.448.000 |
| 2008 | 1,95% | 3,74% | 0,0058 | 3,24% | 10% | 58.282.000 |
| 2009 | 1,79% | 4,18% | 0,0062 | 3,52% | 10% | 59.322.000 |
| 2010 | 2,34% | 5,21% | 0,0084 | 3,70% | 12% | 57.428.017 |
| 2011 | 1,91% | 3,08% | 0,0062 | 3,36% | 9% | 62.248.000 |
| 2012 | 1,38% | 2,92% | 0,0058 | 3,62% | 9% | 63.854.000 |
| 2013 | 1,53% | 2,92% | 0,006 | 3,91% | 9% | 65.258.000 |
| 2014 | 1,29% | 2,85% | 0,0055 | 4,36% | 9% | 67.131.000 |
| 2015 | 1,38% | 2,79% | 0,0049 | 4,66% | 9% | 68.177.000 |
| 2017 | 1,39% | 4,60% | 0,0044 | 4,72% | 11% | 69.773.385 |

Elaborado por Santana (2020) a partir das informações da Fundação João Pinheiro (1995; 2001; 2004; 2006; 2008; 2009; 2011; 2012; 2013; 2015; 2016; 2018) e dados primários SIDRA/IBGE.

Em um contexto não muito distante de outros desafios sociais, é evidente que o déficit habitacional não se mantém isolado das flutuações macroeconômicas e das decisões de políticas públicas. Como enfatizado por Abreu (2017), o fenômeno do déficit habitacional é sensível às dinâmicas econômicas e às orientações governamentais. Nesse sentido, o autor destaca que por influência do neoliberalismo presente a partir da década de 1970 a crescente financeirização do setor imobiliário desempenhou papel substancial ao impactar, de maneira significativa, a procura por habitações de cunho social no contexto brasileiro, intensificando ainda mais o quadro já complexo do déficit habitacional.

O advento da onda neoliberal, que ganhou força após a década de 1970, exerceu influência marcante sobre as estratégias políticas e econômicas adotadas ao redor do mundo. Podemos utilizar a definição de Friedman (1999) para neoliberalismo, o qual o autor reitera que o neoliberalismo, é uma abordagem econômica que destaca a importância da liberdade individual, a minimização da intervenção governamental na economia e a promoção da livre iniciativa. Ele advoga pela redução de regulamentações, privatização de setores estatais e a ênfase no livre mercado como o motor principal do crescimento econômico. Caracterizando-se pela ênfase na minimização da intervenção estatal na economia, promovendo a liberalização dos mercados e a privatização de setores anteriormente controlados pelo Estado. No contexto do mercado imobiliário, políticas neoliberais frequentemente envolvem a flexibilização das regulamentações, a redução de subsídios habitacionais e o estímulo ao investimento estrangeiro. Exemplos notáveis incluem progra-

mas de privatização de imóveis públicos, redução de normas de zoneamento e facilitação do financiamento imobiliário por instituições financeiras privadas. Essas medidas visam, em teoria, estimular o crescimento econômico, mas também podem gerar desigualdades sociais e impactar o acesso à moradia.

É relevante observar que, mesmo diante da predominância do cenário neoliberal que permeou a economia global, a implementação de políticas anticíclicas³ voltadas para o setor da construção civil não foi uma prática incomum. Essa abordagem ganhou notoriedade em várias nações, sobretudo na América Latina, onde a construção civil é reconhecida como um motor econômico crucial. Essa percepção é respaldada por Graupen (2015) cuja análise setorial intitulada “As políticas anticíclicas brasileiras da crise financeira de 2008,” destaca a aplicação estratégica de medidas anticíclicas no setor da construção civil. Essas políticas visavam, primordialmente, mitigar as flutuações econômicas, estimulando a demanda e, por conseguinte, fomentando a produção habitacional.

A intersecção entre essas duas correntes de influência - a ascensão do pensamento neoliberal e a aplicação intermitente de políticas anticíclicas no contexto da indústria da construção civil - delineia um panorama intrincado que demanda cautela e reflexão. Enquanto a abordagem social-democrata, mediante a implementação de programas de habitação popular, concessão de subsídios habitacionais e estabelecimento de parcerias público-privadas para o desenvolvimento de moradias acessíveis, pode ter visado facilitar o acesso à moradia, paradoxalmente, também criou um terreno propício para a financeirização do mercado imobiliário. Essa financeirização, por sua vez, tende a priorizar os retornos econômicos em detrimento das necessidades habitacionais da população de baixa renda, exacerbando assim a dimensão qualitativa do déficit habitacional.

Para definir a financeirização da economia e do setor imobiliário, vamos usar a definição dada por Piketty (2014), que define financeirização como um processo em que a riqueza financeira se torna cada vez mais importante em relação à riqueza produtiva ocorrendo devido a um aumento da proporção de lucros corporativos destinados ao se-

³ A política fiscal anticíclica significa que, quando a economia está em uma recessão, o governo aumenta os gastos e/ou reduz os impostos para estimular a demanda agregada, e quando a economia está em expansão, o governo reduz os gastos e/ou aumenta os impostos para esfriar a demanda e evitar o superaquecimento. (Stiglitz; Walsh, 2003)

tor financeiro em detrimento dos investimentos produtivos, além do crescimento do setor financeiro em relação aos demais setores da economia.

A ascendência da financeirização no setor imobiliário encontra suas raízes na disseminação da onda neoliberal que varreu a esfera econômica global nas décadas recentes. Conforme apontado por Harvey (2007), a financeirização emerge como uma característica intrínseca do neoliberalismo, refletindo a intensificação das práticas financeiras e a crescente dominância dos mercados de capitais. Nesse contexto, as políticas de desregulamentação e a priorização dos interesses do mercado têm sido elementos fundamentais, permitindo que o capital financeiro exerça uma influência substancial sobre a produção habitacional e as dinâmicas do mercado imobiliário.

O processo de financeirização é um fenômeno marcante no Brasil a partir da década de 1970, e teve influência significativa na economia e nas cidades brasileiras. Com a moeda indexada⁴, o setor financeiro posicionou-se como um dos mais influentes em toda a economia nacional, adicionando diversas características de uma economia financeirizada, como a diminuição da autonomia do Estado, a concentração de renda, a redução do investimento em meios produtivos e a especulação financeira.

A partir de 1994, com a implementação do Plano Real, os altos ganhos obtidos através da inflação, foram substituídos pelos ganhos atrelados as altas taxas de juros, principalmente os oriundos do endividamento das famílias e do Estado. O setor imobiliário foi fortemente afetado por esse processo, gerando alto índice de especulação, acarretando uma alta significativa do preço dos imóveis e por consequência uma série de outros fatores como a gentrificação passaram a ocorrer nas cidades brasileiras. Nesse momento, vemos uma mudança de propósito de existência do financiamento habitacional, que deixa de ter como principal objetivo mitigar o déficit habitacional e passa a ter como principal objetivo o ganho financeiro sobre o endividamento das famílias. Vale ressaltar que o processo de financeirização do setor imobiliário não é exclusivo do Brasil, mas sim um processo que ocorreu em diversas economias ao redor do mundo. Fatores já mencionados como

⁴ Moeda indexada é um tipo de moeda cujo valor é vinculado, ou “indexado”, a uma unidade de conta específica, geralmente uma moeda estrangeira ou uma cesta de moedas. Esse tipo de sistema é frequentemente utilizado em economias instáveis ou com histórico de alta inflação, como uma forma de manter a estabilidade monetária e controlar a inflação.

a gentrificação de determinadas áreas das cidades são determinantes para entender os verdadeiros impactos do processo de financeirização no setor imobiliário.

Paralelamente à crescente financeirização do setor imobiliário e à maior participação do setor privado no acesso à moradia, o Brasil viu uma série de políticas públicas habitacionais serem implementadas como resposta ao persistente déficit habitacional. Durante o regime militar na década de 1970, um programa de destaque foi o Programa Nacional de Habitação (PNH), concebido para enfrentar a crescente demanda por habitação nas áreas urbanas, concedendo subsídios aos tomadores de empréstimos. No entanto, críticos, como Biderman (2014), apontaram para a eficácia questionável desse programa na época, caracterizado por uma natureza altamente centralizada que não conseguiu atender às diversas necessidades da população.

Durante o século XXI, o programa mais emblemático realizado no Brasil, foi o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009. Segundo Fernandes (2017), o MCMV combatia tanto o viés qualitativo do déficit habitacional promovendo subsídios para melhoria nas residências de famílias de baixa renda, quanto oferecendo subsídios para a construção de novas moradias populares (viés quantitativo). O MCMV atuava de forma conjunta entre o setor público e privado, envolvendo uma série de construtoras e entidades do mercado financeiro. O público-alvo do programa era vasto, abrangendo várias faixas sociais.

Mesmo com o impacto positivo na redução do déficit habitacional, autores como Rolnik (2017), destacam pontos negativos do programa, como, por exemplo, a qualidade das novas moradias e as implicações socioambientais o programa. Além disso, críticos apontam que o Minha Casa Minha Vida frequentemente privilegia áreas periféricas, longe dos centros urbanos, dificultando o acesso dos moradores a serviços essenciais e oportunidades de emprego. A localização das habitações, muitas vezes em regiões com infraestrutura precária, pode contribuir para a segregação social e urbana, perpetuando desigualdades. Há também preocupações quanto à durabilidade das construções e à adequação dos projetos às necessidades específicas das comunidades beneficiadas. Essas questões levantam debates sobre a eficácia do programa e a necessidade de políticas habitacionais mais

integradas e inclusivas.

Esta dissertação tem como objetivo principal investigar o cenário das políticas habitacionais no Brasil e sua relação com o déficit habitacional, além de analisar como a financeirização do setor imobiliário influenciou esses programas, com enfoque especial em um estudo de caso do programa 'Minha Casa Minha Vida'. Como objetivos secundários, será realizada uma análise breve da gentrificação causada pela financeirização, a avaliação dos impactos das políticas públicas no déficit habitacional, e a exploração dos fenômenos de gentrificação, tanto em âmbito nacional quanto global. Além disso, será realizada uma comparação do processo de financeirização da economia, com destaque para o setor imobiliário, para compreender suas implicações na disponibilidade e acessibilidade de moradias, principalmente para a população de baixa renda. Por fim, buscar-se-á entender como a financeirização pode afetar a esfera democrática, investigando seu impacto no direito à cidade e na participação cidadã nas decisões urbanas.“

Os principais resultados desta dissertação revelam a influência significativa da financeirização no mercado imobiliário brasileiro, exacerbando o déficit habitacional e promovendo desigualdades. A análise histórica destacou mudanças desde os anos 1970, com a especulação imobiliária e a participação crescente de investidores institucionais, ampliando as disparidades sociais. A centralização excessiva em programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, mostrou-se limitante, indicando a necessidade de abordagens mais descentralizadas e participativas. Além disso, a emergência da gentrificação em várias cidades evidencia a mudança nas prioridades das políticas habitacionais, favorecendo o ganho de capitais em detrimento do acesso universal à moradia. A interseção entre interesses públicos e privados destaca a urgência de regulamentações eficazes para preservar o bem-estar social. Como direção para pesquisas futuras, sugere-se explorar a relação entre posse da casa própria e identidade brasileira, regras para residências vazias, aprofundar nos programas públicos, lobby e exemplos de combate ao déficit habitacional em outros países.

1 FINANCEIRIZAÇÃO E O BRASIL

O déficit habitacional e o setor imobiliário como um todo, não estão isolados de outros fatores macroeconômicos existentes na sociedade e nesse contexto estudar a financeirização é importante para compreender como práticas econômicas e financeiras os impactam. Esse capítulo da dissertação visa analisar essa relação entre financeirização da economia e o setor imobiliário, visando analisar as origens das disparidades habitacionais.

O estudo da financeirização da economia brasileira é essencial para compreender as disparidades habitacionais e o papel do setor imobiliário no contexto econômico mais amplo. De acordo com Lavinias, Araújo e Bruno (2017), o movimento de financeirização no Brasil teve suas raízes na década de 1970, uma era marcada pela transição após o período do “milagre brasileiro” das décadas anteriores (1967 – 1973). Durante esse período, fatores como a introdução da moeda indexada ou financeira impulsionaram a disseminação da financeirização pelo setor bancário-financeiro brasileiro.

A crise da dívida externa e fiscal dos anos 1980 também desempenhou um papel crucial na expansão da financeirização. Como observado por Lavinias, Araújo e Bruno (2017), essa crise levou a uma intensificação da concentração do setor financeiro, com investidores buscando refúgio em ativos financeiros para mitigar os efeitos da inflação inercial e da instabilidade econômica. A partir de 1994, com o advento do Plano Real, a dinâmica financeira mudou mais uma vez. Os ganhos financeiros associados à inflação deram lugar a ganhos vinculados às altas taxas de juros, reflexo do alto endividamento tanto das famílias quanto do Estado. Essa transição, conforme observado por Caffé e Bruno (2015), representou uma mudança significativa na estrutura econômica do país, com repercussões profundas no mercado imobiliário.

Essas transformações econômicas ao longo das décadas também se correlacionam com diferentes fases do desenvolvimento econômico brasileiro, conforme descrito em estudos (Caffé; Bruno, 2015). Desde o regime autoritário e nacional-desenvolvimentista até a ascensão do neoliberalismo, o papel do Estado e sua relação com o setor financeiro moldaram não apenas a economia, mas também as políticas habitacionais e a acessibilidade

à moradia.

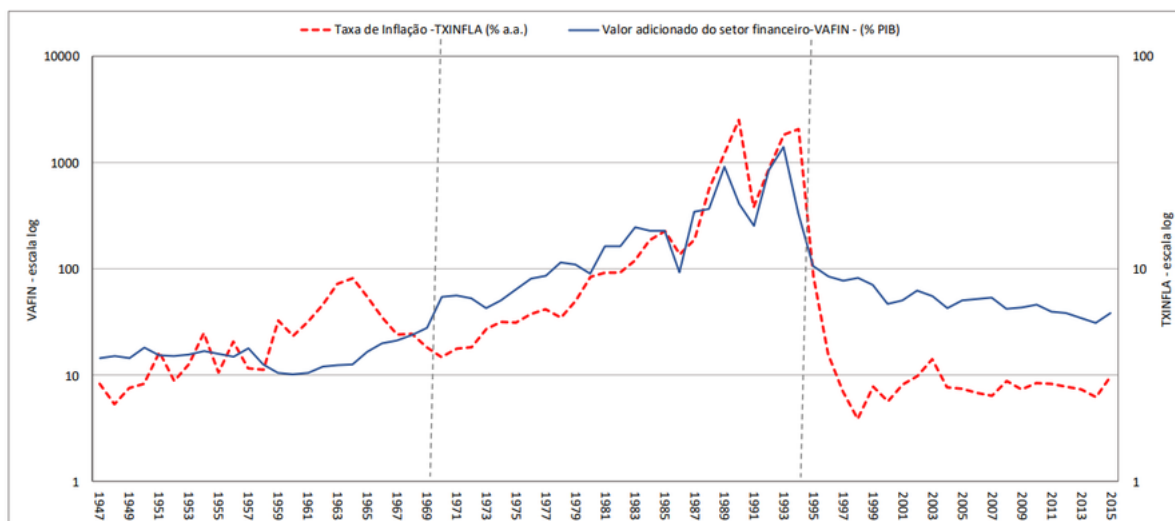
No contexto do mercado imobiliário, a financeirização se manifesta de várias formas, incluindo a especulação imobiliária impulsionada pela busca de lucros financeiros rápidos e o aumento da participação de investidores institucionais no mercado de aluguéis. Essa dinâmica tem implicações significativas na acessibilidade à moradia, na estabilidade dos preços imobiliários e na desigualdade.

Lavinas, Araújo e Bruno (2017) associam a década de 1970 ao surgimento do movimento de financeirização no Brasil, destacando que esse período foi marcado pela transição após as condições macroeconômicas que viabilizaram o “milagre brasileiro” das décadas anteriores (1967 – 1973). Nesse contexto, os ganhos financeiros anteriormente alcançáveis através do setor financeiro tornaram-se inviáveis no país. Um dos fatores que contribuiu significativamente para a disseminação da financeirização foi a introdução da moeda indexada ou financeira, que se propagou pelo setor bancário-financeiro brasileiro na segunda metade da década de 1970.

Durante a década de 1980, a crise da dívida externa e a crise fiscal, possibilitam uma expansão e concentração do setor financeiro muito acentuada, acarretada pela impossibilidade do governo altamente endividado em moeda estrangeira de frear a inflação inercial, empurrando os investidores para os investimentos financeiros que se beneficiavam da alta inflação, como os títulos *overnight*¹. Lavinas, Araújo e Bruno (2017) pontuam que já nessa época era possível observar no Brasil, diversas características que definem uma economia financeirizada, por exemplo o posicionamento do setor bancário-financeiro como setor hegemônico da economia, a perda de autonomia do Estado na formulação de políticas econômicas e sociais, além da forte concentração de renda, baixa taxa de investimentos em ativos produtivos e o posicionamento de empresas de fora do mercado financeiro e de famílias mais abastadas dentro do mercado de especulação financeira. O gráfico a seguir, foi extraído do artigo (Lavinas; Araújo; Bruno, 2017) e mostra a evolução do valor adicionado do mercado financeiro e da inflação no Brasil entre os anos de 1947 e 2015.

¹ Títulos overnight são instrumentos financeiros de curto prazo negociados no mercado de capitais e que vencem em um dia útil.

Figura 2 – Inflação e expansão financeira no longo (1947-2015)



Lavina et al. com dados do IBGE e das Contas Nacionais

Fonte: Lavina et al. com dados do IBGE e das Contas Nacionais

Destaca-se que após 1994, com a ruptura da inflação inercial através do Plano Real que substituiu a moeda doente pela atual moeda do Brasil, o real, os ganhos financeiros atrelados a inflação, que outrora eram facilmente acessados através do sistema financeiro, deixaram de existir e foram substituídos pelos ganhos atrelados a alta taxa de juros, que por sua vez é uma consequência direta do alto endividamento das famílias e principalmente do Estado.

Caffé e Bruno (2015) dividem o processo de desenvolvimento econômico e financeirização do Brasil em seis etapas e conciliam cada etapa dessas com o posicionamento e a importância do governo federal. A primeira fase corresponde aos anos de 1930 à 1954, no qual o Estado estava sob um regime autoritário e tinha forte influência direta sobre as diretrizes econômicas, promovendo o nacional-desenvolvimentismo e buscando um desenvolvimento autônomo, a segunda fase iniciou-se em 1955 e perdurou até 1963, e foi marcada como a primeira fase de desenvolvimento atrelado ao capital estrangeiro, durante essa fase, destaca-se o plano de metas no qual o Estado estipulou um plano e aplicou em parceria com o setor privado nacional e internacional através de empréstimos e investimentos diretos. O terceiro período (1964 – 1989), foi marcado pela forte dependência do Estado do capital estrangeiro, o milagre econômico e a crise da energia, no final

do período o Estado estava altamente endividado, emitindo milhares de títulos públicos indexados à inflação e forçando um crescimento econômico não natural, pautado principalmente nas empresas estatais, caracterizando assim o “Estado Empreendedor”. O quarto período (1990 – 2003) é onde conseguimos ver de forma mais clara os traços neoliberais na economia e política brasileira, ele é marcado por ser a primeira fase do modelo neoliberal – dependente com inserção internacional subordinada aos mercados globais, esse período é marcado pela tentativa de superar a década perdida de 1980, abandonando as políticas industriais desenvolvimentistas e apoiando-se no mercado, entendendo que ele é o responsável por manter o equilíbrio econômico. Pode-se caracterizar essa fase em cinco pontos, sendo eles o distanciamento do Estado de atividades que o ente privado poderia realizar, mantendo-se apenas naquelas atividades de bem-estar, como as relacionadas a saúde e educação, uma busca pela redução da dívida pública, privatização das empresas estatais, modernização do parque industrial (muito apoiado na privatização das estatais) e o fortalecimento do mercado de capitais. O quinto período (2004-2014), foi o período de maturação da ordem neoliberal, destacando-se na dualidade dos programas do governo federal, que ao mesmo tempo que se preocupava com os interesses do setor rentista, também realizava uma série de programas sociais, o período foi marcado por uma guinada do setor financeiro, que passou a enxergar não somente o Estado como um ente que necessitava de recursos, mas também passou a enxergar as empresas não financeiras e as famílias como possíveis necessitados de empréstimos, gerando uma grande onda de endividamento. O último período (2015 – 2017) caracteriza-se pela necessidade de aceitação do Estado perante os interesses da classe financeira e da lógica neoliberal, assim como a busca de novas áreas mercantilizáveis por esse setor, fazendo com que as finanças públicas ficassem diretamente dependentes das finanças privadas, que por sua vez obedecem a lógica especulativa do mercado que visa encontrar lucros altos em um período reduzido.

Por fim, segundo Lavinias, Araújo e Bruno (2017), o capital privado passou a enxergar em diversos setores historicamente atendidos pelo ente público, como o setor de saúde e de educação como uma grande oportunidade para gerar grandes lucros, entretanto isso só se fez possível com a baixa oferta desses bens por parte do Estado, gerando assim

uma demanda excedente no mercado. Tendo em conta o interesse do ente privado nesses mercados, o baixo nível de investimento público e a precarização dos serviços essenciais, tornou-se cada vez mais comum o repasse de verbas através de políticas monetárias para a população mais carente que por sua vez ficam refém das corporações privadas para terem acesso aos bens de consumo. Esse cenário corrobora para a hipótese de erosão da democracia, uma vez que a partir do momento que o Estado deixa de cumprir com as suas obrigações perante a sociedade ele perde a legitimidade de tributar a população no geral.

No mercado imobiliário, a financeirização se manifesta de várias maneiras, incluindo a especulação imobiliária impulsionada pela busca de lucros financeiros rápidos e a participação crescente de investidores institucionais no mercado de aluguéis. Essa dinâmica tem implicações significativas na acessibilidade à moradia, na estabilidade dos preços imobiliários e na desigualdade social, tornando o estudo da relação entre a financeirização e o mercado imobiliário uma área crítica de análise nas discussões sobre políticas habitacionais e impactos na sociedade.

2 MORADIA NO BRASIL: DESAFIOS HISTÓRICOS E ESTRATÉGIAS CONTEMPORÂNEAS

Nesse capítulo, iremos explorar o déficit habitacional e o direito à moradia no Brasil, analisando a eficácia de algumas políticas habitacionais realizadas no país. Pontos relevantes do direito à moradia, respaldado por legislação internacional e nacional, como os marcos legais e a Lei de Terras do século XIX, serão estudados. Além disso, dados de instituições como do Instituto João Pinheiro que evidenciam a persistência do déficit habitacional, serão analisados, a fim de compreender a persistência do déficit habitacional no Brasil. Pontos contraditórios como a relação entre o déficit habitacional e domicílios desocupados serão analisados a fim de evidenciar as relações da financeirização com o setor imobiliário.

É importante ressaltar que a análise do déficit habitacional e do setor imobiliário se depara com desafios significativos devido à complexidade e interconexão de variáveis. A impossibilidade de isolar completamente o impacto da financeirização decorre da sua intrincada relação com uma série de fatores econômicos, sociais e políticos. A mera melhoria dos indicadores do setor imobiliário não implica necessariamente na resolução do déficit habitacional. A abordagem quantitativa, embora relevante, não é suficiente para capturar todas as nuances da questão. Torna-se essencial adotar uma abordagem qualitativa para compreender as complexidades dos problemas habitacionais, como desigualdades socioeconômicas, acesso inadequado à moradia e questões de justiça espacial. Ao considerar esses aspectos, evidencia-se que uma análise abrangente e holística é fundamental para o desenvolvimento de políticas habitacionais eficazes e equitativas.

No segundo tópico, examinamos programas habitacionais, considerando a relação cultural da “casa própria”. Assim como os principais destaques de cada programa, os pontos positivos, negativos e as relações deles com a financeirização do setor imobiliário. Posteriormente iremos tratar exclusivamente do programa “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV) que é central para a compreensão do déficit habitacional no Brasil, atuando como uma das principais iniciativas governamentais no setor. Este capítulo analisa criticamente o MCMV, avaliando estratégias, sucessos, desafios e sua eficácia na redução do déficit habitacional.

Além disso, explora a interseção entre a política habitacional e as políticas econômicas anticíclicas, fazendo referência ao uso do setor da construção civil como mecanismo de aquecer a economia brasileira pós crise de 2008.

Por fim, comparativos entre as medidas adotadas pelo governo brasileiro e o governo uruguaio serão realizadas, visando compreender a eficácia de políticas pautadas na financeirização em relação a políticas pautadas no cooperativismo.

2.1 O direito à moradia e o histórico do déficit habitacional no Brasil

O tema central desse tópico é o déficit habitacional brasileiro e o direito à moradia, abordando suas dimensões internacionais e nacionais, assim como suas origens no Brasil (crescimento populacional, urbanização acelerada, disparidades econômicas) além de levantar o questionamento se o problema do déficit habitacional é passível de resolução completa por meio de políticas públicas. Dados de instituições como Instituto João Pinheiro foram usados para reforçar a persistência desse desafio no contexto brasileiro, exigindo esforços contínuos de políticas públicas para melhorar as condições de habitação.

Existem diversos caminhos traçados no âmbito internacional acerca do direito à moradia, como destacado por Spink *et al.* (2020), a própria carta de criação das Nações Unidas na qual em seu estatuto constava toda a ação sobre a proteção de direitos e liberdades individuais. Ainda sobre o sistema ONU em 1947 foi reiterado e foi assinado a Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) no qual o artigo 25, aborda diretamente sobre o direito a acesso a moradia, sendo ele:

Artigo 25: 1. Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis além de direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle.

No âmbito nacional, a promulgação da Lei de Terras no século XIX, especificamente por meio da Lei nº 601 de 1850, constitui um marco legal relevante no que se refere ao acesso à terra no Brasil. Essa legislação desempenhou um papel crucial na definição das bases do sistema de propriedade fundiária no país, abordando diversos elementos essenciais.

A Lei de Terras introduziu o princípio do uso produtivo, estabelecendo a condição de que a propriedade da terra deveria estar vinculada à sua utilização produtiva. A concessão de terras passou a depender da comprovação do seu emprego em atividades agrícolas ou pecuárias, estabelecendo um contraste direto com a financeirização da terra, na qual o valor do imóvel não está necessariamente atrelado ao seu uso. Além disso, a legislação instituiu a necessidade de registro formal das propriedades, um processo destinado a assegurar a segurança jurídica e prevenir conflitos fundiários. Paralelamente, esse procedimento também facilitou o processo de financeirização da propriedade ao agilizar sua comercialização.

A Lei de Terras estabeleceu a distinção entre posse e propriedade, delineando regras específicas para a aquisição definitiva da terra por meio de processos legais. Além disso, tratou das terras devolutas (não ocupadas ou reivindicadas), buscando coibir a prática de grilagem de terras e garantir a legalidade na distribuição e aquisição de terras. Por fim, a legislação abordou também questões relacionadas à demarcação de terras destinadas a comunidades indígenas e tradicionais, reforçando a abrangência e a importância social da Lei de Terras no contexto do acesso à moradia no Brasil.

Outro marco legal importante sobre o acesso a moradia, que foi concebido nos anos 80 é que o mesmo é um direito constitucional, no qual o direito à moradia é garantido no artigo 6º da Constituição brasileira

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (p.18 (Brasil, 1988))

No estudo “Déficit Habitacional: Um Problema a Ser Resolvido ou uma Lição a Ser Aprendida?”, realizado pela Nascimento e Braga (2009), diversas facetas do déficit habitacional no Brasil são exploradas. As autoras destacam as origens profundas desse problema, como o crescimento populacional, a urbanização acelerada e as disparidades econômicas. Além disso, é questionado se o déficit habitacional é um desafio passível de resolução completa por meio de políticas públicas, ou se representa uma valiosa lição para o país em sua busca por uma abordagem mais holística das questões de desigualdade e desenvolvimento urbano. Essas análises complementam a compreensão deste estudo,

reforçando a tese central de que o déficit habitacional é um desafio contínuo no Brasil.

Em um estudo recente sobre o déficit habitacional no Brasil durante o período de 2016 a 2019, intitulado “Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil: Principais Resultados para o Período de 2016 a 2019” realizado pelo Instituto João Pinheiro, os resultados indicam que o país enfrentou um déficit habitacional estimado em cerca de 7,2 milhões de unidades habitacionais nesse período. Esses números reforçam a ideia central desta dissertação de que o déficit habitacional permanece como uma questão permanente, requerendo contínuos esforços de políticas públicas para melhorar as condições de moradia.

Lacerda, Guerreiro e Santoro (2021), utilizaram dados do Instituto João Pinheiro para destacar que o déficit habitacional no Brasil entre 2016 e 2019, sofreu uma feminização. Embora o déficit geral tenha permanecido estável em torno de 8% dos domicílios, mudanças indicaram transformações importantes. Em 2019, 60% do déficit habitacional era composto por mulheres vivendo em condições inadequadas, mostrando que as mesmas são mais impactadas pelo déficit habitacional do que os homens. Para as autoras essa feminização é atribuída a mudanças demográficas, arranjos familiares e históricas violências de gênero e o aumento de famílias monoparentais, especialmente chefiadas por mulheres. Outro ponto relevante é que as mulheres, especialmente as negras, enfrentam condições precárias no mercado de trabalho, contribuindo para dificuldades em arcar com os custos da moradia. A falta de propriedade ou posse de moradia amplifica a dependência de mulheres em relação a familiares ou terceiros. O déficit com ônus de aluguel, que representa 62,2% do déficit total em 2019, é significativamente composto por domicílios liderados por mulheres. Nesse ponto, podemos observar que a financeirização do setor imobiliário prejudicou de forma mais clara e direta as famílias chefiadas por mulheres. A concentração da problemática em torno com o ônus de aluguel, também ajuda a entender o impacto da financeirização do mercado imobiliário, no qual os investidores buscam cada vez mais lucro com os imóveis.

A pesquisa também destaca a relação entre violência doméstica e déficit habitacional, evidenciando que mulheres muitas vezes saem de casa para escapar da violência,

enfrentando coabitação involuntária ou ônus excessivo com aluguel. A falta de alternativas junto às políticas públicas leva algumas mulheres a procurar soluções em ocupações de moradia. Isso destaca a necessidade de uma abordagem feminina na concepção e produção de cidades.

Migrando a discussão para um ponto contraditório em relação ao déficit habitacional no Brasil podemos relacionar o mesmo a quantidade de domicílios desocupados no país. O Censo BRASIL e IBGE (2022) revelou que, no Brasil, 13 em cada 100 domicílios particulares estão vazios, totalizando 11,4 milhões de casas e apartamentos desocupados. Este dado representa um aumento em relação ao censo de 2010, que registrava 9 domicílios vazios a cada 100. São Paulo é o estado com a maior quantidade de moradias vazias, atingindo 2 milhões, sendo 588 mil apenas na capital. A cidade de São João do Jaguaribe, no Ceará, destaca-se com o maior percentual de domicílios não ocupados, alcançando 29% em 2022. Os dados da pesquisa nos mostram que o número de residências desocupadas no Brasil é superior aos números do déficit, reiterando a necessidade de compreender os impactos da financeirização no déficit habitacional de forma mais holística. Dados levantados pelo Instituto João Pinheiro, sugerem a existência de uma dinâmica imobiliária desregulada e destacam a importância de abordagens mais específicas na formulação de políticas habitacionais eficazes. Apesar de existirem regras relacionadas ao uso social dos imóveis, como as contidas na Constituição (Brasil, 1988), o auto índice de imóveis desocupados reflete de forma clara como o ganho financeiro e a especulação imobiliária afetam o setor no Brasil.

2.2 Programas Habitacionais no Brasil

Estudar programas habitacionais, em especial no Brasil, é de suma importância para compreendermos o déficit habitacional, pois oferece *insights* sobre estratégias passadas, avalia a eficácia de políticas públicas e contribui para o desenvolvimento de abordagens mais eficientes. Nesse sentido, essa parte da dissertação busca proporcionar uma visão generalista sobre tentativas de solucionar o déficit habitacional brasileiro, passando de forma breve pelos principais programas habitacionais realizados no país, desde 1970

até os anos 2020.

Um ponto importante que corrobora para entendermos a estrutura dos programas habitacionais no Brasil é a relação da “Casa própria” com a identidade do cidadão brasileiro. A questão da casa própria no Brasil é um tema intrinsecamente ligado à construção da identidade cultural no Brasil e esse tema é discutido por diversos autores. Freyre (2019) destacam a importância das residências como elementos centrais na formação da sociedade brasileira, explorando a dinâmica entre as “casas-grandes” e as “senzalas”. Ou seja, mostrando que essa relação de casa própria já era algo marcante no cotidiano brasileiro mesmo antes do fim da escravidão. DAMATTA (1997), por sua vez, amplia ainda mais a discussão ao considerar a casa como um espaço simbólico que reflete e perpetua relações sociais e hierarquias presentes na cultura brasileira, nesse sentido, a casa própria aparece como um divisor de águas na vida do cidadão, sendo colocada como um dos principais marcos em sua vida.

Martins (1994) disserta sobre condições de moradia das classes sociais menos favorecidas, proporcionando uma compreensão aprofundada da desigualdade habitacional no Brasil. O autor reflete sobre a esfera simbólica da moradia e nesse sentido realiza análises que vão além das condições físicas da habitação, explorando como o espaço residencial é percebido e internalizado por essas comunidades menos favorecidas. O autor destaca que a moradia se coloca como parte fundamental da identidade desses grupos, exercendo influência direta na formação cultural e social dessas pessoas. O ideal da casa própria interfere diretamente nos programas habitacionais no Brasil, deslocando os interesses políticos para a esfera da facilitação da aquisição de novos imóveis pelas classes menos favorecidas.

Já existiram uma série de programas habitacionais no Brasil, que visavam reduzir o déficit habitacional, seja ele quantitativo ou qualitativo. Tomando o recorte desde 1970 até o final dos anos 2010, o primeiro programa de escala nacional implementado no Brasil foi o Programa Nacional de Habitação que perdurou durante toda a década de 1970, sendo marcado pela concessão de subsídios aos tomadores de crédito, reiterando o viés de financeirização no setor imobiliário. A principal crítica ao programa foi a centralização

excessiva¹, além das claras limitações para o atendimento das demandas populares, que visavam o aumento de moradias urbanas.

Paralelamente, vale destacar a contribuição do Banco Nacional de Habitação (BNH) nesse período. Criado antes dos anos 1970, durante a década de 1960, o BNH teve um papel fundamental na implementação do Plano Nacional de Habitação (PNH), atuando como agente financeiro e promovendo o financiamento para a construção de moradias. Sua atuação foi significativa na concessão de créditos e subsídios para diversos empreendimentos habitacionais, buscando enfrentar o déficit habitacional no país. Analisando as principais características do BNH, podemos observar a influência da financeirização no setor imobiliário mesmo antes da década de 1970.

O Programa Nacional de Habitação, possui uma série de semelhanças com o principal programa habitacional na história brasileira, o Minha Casa, Minha Vida e nesse contexto podemos dizer que além de possuírem a mesma meta fundamental de viabilizar moradia acessível para a população de baixa renda no Brasil, ambos os programas adotam a estratégia de segmentar diferentes faixas de renda, facilitando o acesso à moradia por meio de subsídios e condições especiais de financiamento, deixando clara a interferência da financeirização no programa, além de trabalhar com o imaginário da casa própria do brasileiro. Um ponto de desencontro dos dois programas foi a ênfase em parcerias público-privadas do MCMV, envolvendo construtoras privadas na construção de moradias (pontos esses que seriam alvos de crítica no programa), enquanto o PNH historicamente adotou uma abordagem mais centralizada e estatal.

Os dois programas contribuíram de forma positiva na luta contra o déficit habitacional no Brasil, porém, MCMV foi mais abrangente, adotando abordagens de desenvolvimento urbano em alguns momentos, incorporando melhorias na infraestrutura e no entorno das áreas habitacionais.

Ambos os programas dividem críticas semelhantes, relacionadas a qualidade construtiva das habitações, com questionamentos feitos sobre a durabilidade e adequação das moradias. A concentração de construções em áreas urbanas e a falta de adequada infra-

¹ Consideramos centralização excessiva como sendo a tomada de decisões diretas e exclusivas pelo poder público, sem necessariamente a aprovação da parcela da população atendida pelo programa.

estrutura em algumas localidades também são críticas comuns a ambos os programas.

No início dos anos 2000, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) visava permitir que famílias com renda de até três salários-mínimos pudessem alugar moradias populares. Moradias essas que eram adquiridas pelo governo, ou por entes privados com o intuito do uso exclusivo para o programa. No final do período de alocação, as famílias tinham a opção de comprar os imóveis deduzindo os custos já arcados com os aluguéis. O programa teve impacto positivo na redução do déficit habitacional em alguns municípios, porém, por problemas de gestão, surtiu pouco efeito prático na redução do déficit habitacional em outros municípios.

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em 2007, foi formulado para desenvolver o crescimento econômico, promover o desenvolvimento social e melhorar a qualidade de vida da população brasileira. Tinha como objetivo atender a demandas crescentes por infraestrutura e serviços públicos de qualidade. O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi uma das iniciativas mais importantes do PAC e tinha como objetivo central fornecer acesso à habitação para famílias de baixa renda. O MCMV focava em construir, financiar ou subsidiar a aquisição de moradias para a população de baixa renda. Ele foi oferecido para diferentes faixas de renda, tornando a aquisição de imóveis mais acessível. Desde o lançamento em 2009 até 2021, mais de 5 milhões de residências tinham sido construídas no âmbito do MCMV. O MCMV será abordado em capítulo exclusivo, mas, vale ressaltar que foi desenvolvido com uma série de parcerias público-privadas, incentivando a aquisição de imóveis para a população de baixa renda através de financiamentos subsidiados.

Alguns programas estaduais também se destacaram, como, por exemplo, o Programa Casa Paulista, que também visava fornecer subsídios e financiamentos para habitações populares em São Paulo.

Podemos resumir esses principais programas da seguinte forma:

Tabela 1 – Programas Habitacionais

| Programa | Características Principais | Enfoque | Críticas | Impacto |
|--|---|--|---|--|
| Programa Nacional de Habitação (Década de 1970) | Concessão de subsídios aos tomadores de crédito. | Aumento de moradias, principalmente as urbanas. | Centralização excessiva e limitações para atender às demandas populares. | Contribuiu para o aumento da oferta habitacional, mas enfrentou críticas por centralização e inadequações às demandas. |
| Programa de Arrendamento Residencial (PAR, Início dos anos 2000) | Permitia que famílias com renda de até três salários-mínimos alugassem moradias populares, com opção de compra no final do período de alocação. | Locação de moradias subsidiadas por famílias de baixa renda. | Impacto positivo em alguns municípios, mas limitado em outros devido a problemas de gestão. | Contribuiu para a oferta de moradias, mas enfrentou desafios de implementação em alguns locais. |

| Programa | Características Principais | Enfoque | Críticas | Impacto |
|---|---|---|---|---|
| Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV, Lançado em 2009) | Fornecer acesso à habitação para famílias de baixa renda. | Construção, financiamento ou subsídio de moradias para a população de baixa renda. Oferecia diferentes faixas de renda para tornar a aquisição de imóveis mais acessível. | Críticas à qualidade construtiva, concentração urbana e critérios de elegibilidade. | Contribuiu significativamente para a redução do déficit habitacional, mas enfrentou críticas em relação à qualidade e distribuição geográfica |

| Programa | Características Principais | Enfoque | Críticas | Impacto |
|--|---|--|----------|--|
| Programa Casa Paulista (Programa Estadual) | Voltado para habitações populares em São Paulo. | Fornecia subsídios e financiamentos para aquisição de moradias populares no estado | - | Contribuiu para a oferta habitacional em São Paulo, atendendo às demandas específicas do estado. |

Elaborado pelo autor

Mesmo com as diversas iniciativas realizadas pelo governo brasileiro para reduzir o déficit habitacional no país, não foi possível observar uma evolução significativa na solução do problema, apenas a mitigação dele. Ao analisar os programas habitacionais desde os anos 1970 até os anos 2020, percebemos desafios semelhantes que surgiram em diferentes iniciativas. Mesmo com programas como o Programa Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa, Minha Vida, que construíram milhões de moradias, enfrentamos obstáculos frequentes relacionados à centralização na gestão e às decisões concentradas em uma instância governamental. Esses entraves indicam a necessidade de uma mudança nas diretrizes de enfrentamento do déficit habitacional brasileiro, sugerindo que a centralização excessiva pode limitar a adaptabilidade e a eficácia na resposta a desafios específicos em diferentes regiões ou contextos. Essa reflexão ressalta a importância de abordagens mais descentralizadas e flexíveis para lidar com o histórico problema central no bem-estar da população mais carente.

2.3 Programa Minha, Casa Minha Vida

O estudo do programa Minha Casa, Minha Vida é crucial para compreender o déficit habitacional no Brasil, assim como para entender a relação da financeirização do mercado imobiliário e o uso do setor da construção civil como agente anticíclico na economia, uma

vez que representa uma das principais iniciativas governamentais no âmbito habitacional. O presente capítulo visa analisar o Minha Casa, Minha Vida criticando as estratégias adotadas, pontuando os sucessos e desafios, assim como eficácia do programa na redução do déficit habitacional. Além disso, visamos entender a interseção entre a política habitacional e as políticas econômicas anticíclicas.

Desde sua implementação em 2009, o programa “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV) tem desempenhado um papel fundamental na luta pela redução do déficit habitacional no Brasil, visando proporcionar moradias acessíveis para famílias de baixa renda. O MCMV é uma iniciativa do governo brasileiro visando combater a falta de moradias adequadas e promover o desenvolvimento do setor imobiliário. Ressalta-se que o programa possui diversas complexidades, como, por exemplo, a amplitude de faixas sociais beneficiadas pela iniciativa do governo, além da intrínseca parceria entre o ente público e o privado. Entre as principais características do programa, incluem-se as diferentes faixas de renda dos participantes, as empresas privadas beneficiadas e a quantidade de moradias construídas.

Segundo o site oficial do MCMV, o programa é direcionado principalmente a famílias de baixa renda, definidas por critérios específicos de renda e situação socioeconômica. As famílias elegíveis são classificadas em diferentes faixas de renda, cada uma com seus próprios critérios e benefícios. Tomando a faixa 1 como exemplo, podemos observar que o programa atende a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800, na forma de subsídios substanciais do governo para reduzir o custo do imóvel.

Além da Faixa 1, o programa inclui a Faixa 1,5 (até R\$ 2.600 de renda), que oferece subsídios parciais, a Faixa 2 (até R\$ 4.000 de renda), com subsídios reduzidos ou ausentes, e a Faixa 3 (até R\$ 7.000 de renda), que geralmente não oferece subsídios diretos, mas proporciona condições de financiamento competitivas em relação ao mercado convencional.

Uma das características notáveis do MCMV é a Faixa 4, também conhecida como Faixa Empresarial, que visa estimular o investimento privado no setor habitacional. Essa faixa é direcionada a empresas e investidores que desejam construir habitações populares e oferece incentivos fiscais e outros benefícios.

Outro aspecto crucial do programa MCMV é a quantidade de moradias construídas. Até 2019, o programa havia construído mais de 5,5 milhões de unidades habitacionais desde seu início em 2009, segundo informações do Ministério do Desenvolvimento Regional. Vale ressaltar que não necessariamente todas essas moradias tenham sido concluídas em sua plenitude, porém, segundo comunicado realizado em 13 de julho de 2023, pela Secretaria de Comunicação Social, do Governo Federal, mais de 6 milhões de unidades habitacionais já haviam sido entregues, com o objetivo de entregar mais 2 milhões de habitações até o final de 2026.

O MCMV também teve um impacto significativo na expansão do setor imobiliário no Brasil. A demanda por moradias acessíveis impulsionou o crescimento da construção civil, atraindo investidores e construtores. No entanto, o programa enfrentou desafios, incluindo questões relacionadas à qualidade das construções e acesso à infraestrutura básica.

Entre as diversas críticas sofridas pelo programa Minha Casa, Minha Vida, encontra-se a realizada por Loureiro, Macário e Guerra (2013) onde estudam a hipótese de considerar o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) como um programa que, por meio de sua estrutura institucional, tenha tido a intenção de legitimar politicamente as decisões e capacitar burocraticamente sua implementação, o que, no que lhe concerne, deveria contribuir para atingir aspectos democráticos na luta pelo acesso à habitação. Contudo, a análise dos dados escolhidos revelou que essa hipótese não se confirmou integralmente. Apesar de o MCMV ter alcançado suas metas estabelecidas e ter estabelecido mecanismos de gestão e monitoramento voltados para aumentar a eficiência da política, a estrutura institucional não conseguiu alcançar a legitimação política, uma vez que atores sociais significativos na área, como movimentos populares pró-moradia e grupos de especialistas em questões urbanas, junto com suas respectivas demandas, não foram considerados nas tomadas de decisão.

Outra crítica sobre o programa é a levantada por Krause, Balbim e Lima Neto (2013), na qual é levantada a hipótese de que o MCMV não tenha tido como foco principal a redução do déficit habitacional, de acordo com os princípios, diretrizes, critérios e modalidades de assistência estabelecidos pelo PlanHab, mas sim, ter sido formulado e implementado

pensando em impulsionar o desenvolvimento econômico do país. Os autores sustentam essa hipótese nos dados fornecidos pela Caixa Econômica Federal (CAIXA) e pelo Ministério das Cidades (MCidades). Além disso, o estudo aponta para uma desconexão entre as modalidades de assistência do MCMV e as linhas programáticas estabelecidas no PlanHab.

Outras críticas ao programa são as relacionadas a concentração de recursos e lucros nas mãos de grandes construtoras e incorporadoras. Isso levanta questões sobre a equidade na distribuição dos benefícios do programa e corrobora com a hipótese de que o programa tenha tido como principal objetivo o desenvolvimento econômico e não a luta contra o déficit habitacional. Outra crítica significativa se refere à qualidade das moradias construídas sob o MCMV. Relatos de problemas estruturais e de infraestrutura levantam preocupações sobre a segurança e o conforto dos beneficiários.

Muitas habitações do programa foram construídas em áreas afastadas dos centros urbanos, o que resultou em dificuldades de acesso a serviços, empregos e oportunidades educacionais, afetando a qualidade de vida dos moradores, corroborando com a problemática da gentrificação, na qual as pessoas de classe sociais mais baixas são realocadas para as periferias das cidades, prejudicando a qualidade de vida dessa população, visto que possuem menos acesso a recursos básicos, como educação, saúde e transporte, uma vez que em muitos casos, a construção de unidades habitacionais não foi acompanhada pelo desenvolvimento de infraestrutura adequada, como escolas, hospitais e transporte público. Nesse sentido França (2015), analisa os resultados do programa em municípios de pequeno porte, focando nos desafios enfrentados na formulação e implementação do programa, concluindo que apesar do MCMV ter atuado como medida para viabilizar o acesso ao financiamento habitacional para o poder público local e a população de baixa renda, a formulação do programa limitou-se a ações padronizadas, resultando em unidades habitacionais de baixa qualidade e desconectadas do território, resultando em uma expansão periférica desordenada e não em uma expansão focada em estratégias de planejamento urbano.

Ainda no contexto de centralização excessiva na tomada de decisões e na quali-

dade das moradias, Peixer (2014), estuda o impacto do MCMV em Blumenau, destacando que apesar dos avanços no número de residências construídas após o desastre ambiental de 2008, problemas relacionados ao descompasso entre o poder público e a população atingida pelo desastre (que seria a beneficiada do programa) resultou em uma falta de aproximação entre representantes das famílias e o poder executivo desde a aquisição do terreno até a entrega das chaves. A pesquisa revela a desconsideração do local de residência anterior no momento da distribuição das novas unidades e a inadequação das soluções entregues aos costumes e modo de vida das famílias. Isso resultou em unidades habitacionais com baixa qualidade de uso e impactou o bem-estar dos beneficiados, pois as necessidades reais das famílias não foram consideradas em nenhum momento, desde a aquisição dos imóveis até a construção das residências.

A distribuição geográfica do programa também é um ponto sensível, com algumas regiões tendo sido mais beneficiadas do que outras regiões, além disso, a falta de políticas claras de manutenção das habitações resultou na degradação ao longo do tempo, reduzindo a longevidade e a qualidade das moradias.

Em síntese, o estudo do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) aparece como importante para compreender o desafio do déficit habitacional no Brasil, explorando sua relação com a financeirização do mercado imobiliário e seu papel como agente anticíclico na economia. Apesar do seu claro sucesso em ampliar a quantidade de moradias populares, uma série de críticas significativas, como a desconexão com princípios estabelecidos pelo PlanHab, a priorização do desenvolvimento econômico sobre a redução do déficit, e questões de qualidade e distribuição geográfica, destacam pontos de melhorias que poderiam ser revistos para programas futuros.

2.4 Crise de 2008 e a construção civil no Brasil o Case Minha Casa, Minha Vida

Visto que existem diversas críticas sobre o verdadeiro objetivo do Minha Casa, Minha Vida, o presente capítulo visa exemplificar o uso do programa como medida anticíclica, para mitigar os impactos da crise de 2008.

A guinada para o neoliberalismo a partir da década de 1970 conciliou uma redução

do Estado, tanto no âmbito de impulsionador de desenvolvimento quanto como gestor das regulamentações institucionais, principalmente no âmbito financeiro. Essa redução da presença do Estado na economia nacional, permitiu a financeirização de diversos setores da economia, por exemplo, o setor da construção civil. Segundo KRIPPNER (2012) a financeirização pode ser entendida como um fenômeno em que “a lucratividade da economia ocorre cada vez mais por meio de canais financeiros, e não através de atividades produtivas”, portanto, o lucro financeiro se torna mais importante do que a atividade fim daquela atividade econômica, o que no âmbito da moradia, significa que os ganhos atrelados a aluguéis e especulação, tornam-se mais importantes do que a redução do déficit habitacional no país.

A crise de 2008, foi a crise do *subprime*, reflexo claro do processo de neoliberalismo econômico e financeirização da economia, uma vez que os títulos de *subprime*² inflacionaram os valores das hipotecas, até um ponto de ruptura, em que aquele ativo não possuía liquidez suficiente (nem valor real), para liquidar os valores das hipotecas, gerando uma série de tomada de casas nos EUA e um forte abalo ao sistema financeiro americano. Uma vez que a economia americana era a mais influente no mundo, os impactos gerados pelo abalo do sistema financeiro local, influenciaram as economias ao redor do globo.

Não diferente de outros mercados o Brasil foi fortemente impactado pela crise do *subprime* e segundo Krause, Balbim e Lima Neto (2013) as medidas anticíclicas adotadas conseguiram mitigar os impactos da crise, destacando-se as, no campo de políticas macroeconômicas expansionistas, como, por exemplo, o aumento de crédito, redução de taxa de juros e desonerações fiscais.

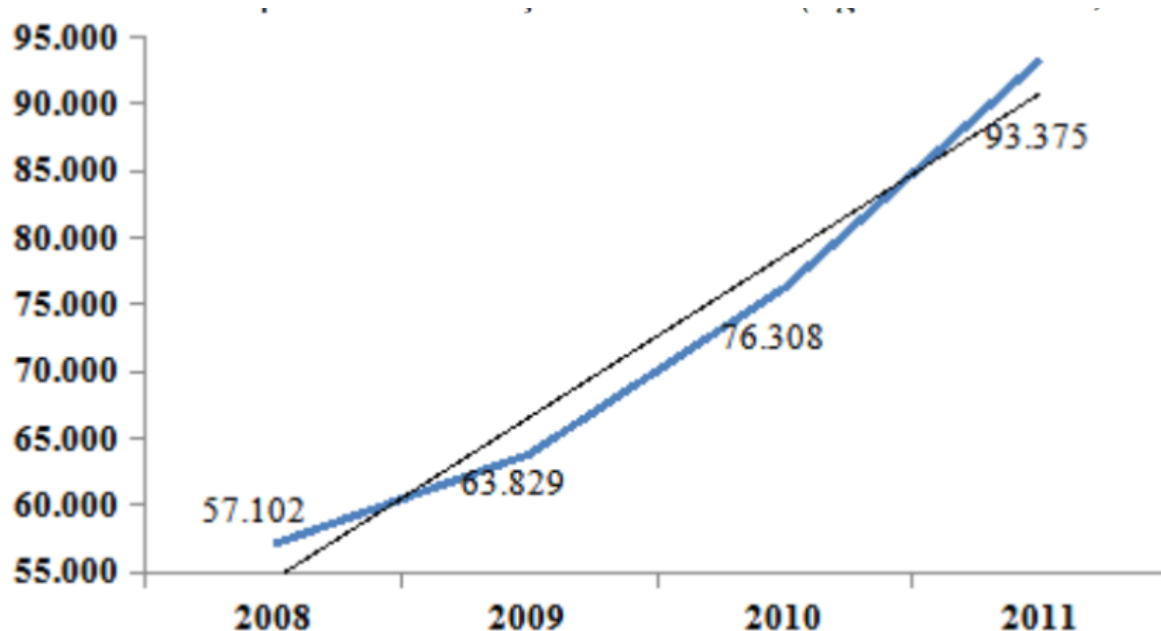
O setor da construção civil que é um dos mais relevantes na economia brasileira, devido à alta capacidade de arrecadar recursos e capitanear mão de obra, foi diretamente afetado pela crise de 2008. No primeiro momento o setor de construção civil sofreu tanto com a queda da produção quanto com o volume de vendas. Uma vez que o governo constatou que deixar o mercado reajustar esse setor não atingiria o resultado desejado

² A crise do subprime foi uma crise financeira global que eclodiu em 2007-2008, desencadeada pelo colapso do mercado de hipotecas de alto risco nos EUA, conhecidas como “subprime”. Isso resultou em uma série de falências bancárias, intervenções governamentais e recessão econômica em várias partes do mundo.

(recuperação econômica) optou-se por tomar uma série de medidas, visando acelerar a recuperação econômica, estimulando o setor imobiliário. Entre essas medidas, aumentou-se o crédito para a compra de materiais de construção, Vargas e OLIVEIRA (2021) destacam que além disso a desoneração e redução da carga tributária sobre diversos materiais de construção também foram realizadas. Somando a essas medidas que visavam aumentar o consumo, as diversas fases do Programa Minha Casa, Minha Vida, tiveram papel fundamental na retomada do crescimento do setor. Vale ressaltar que apesar de serem medidas adotadas por um governo com viés mais à esquerda, essas medidas tinham um forte teor de financeirização, liberando crédito subsidiado para o setor da construção civil.

O gráfico a seguir extraído do trabalho de Vargas e OLIVEIRA (2021), construído com base em dados do IBGE demonstra o forte crescimento no número de empresas no setor pós-crise de 2008.

Figura 3 – Vargas e Oliveira (2021) – Dados IBGE



Número de empresas da construção civil no Brasil (segundo momento, 2008-2011)

Pode-se observar pelo gráfico que as medidas anticíclicas adotadas pelo governo impulsionaram o setor da construção civil, gerando um crescimento significativo de empresas no setor.

Como apontado anteriormente, diversas medidas anticíclicas foram adotadas pelo governo federal com o intuito de minimizar os impactos da crise de 2008 e nesse escopo, em março de 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida foi lançado para construir um milhão de moradias em apenas dois anos. Importante notar que o programa já nasce com um viés econômico, a ideia era aquecer a economia, gerar empregos e movimentar a economia brasileira. Como apontado por Teixeira (2012) o MCMV previa um aporte financeiro para habitação, com dimensões jamais vistas em toda a história brasileira, com o montante de cerca de 26 bilhões de reais a serem investidos em quatro ações simultâneas, sendo eles o financiamento de moradia e subsídios, arranjos institucionais e incentivos em toda a cadeia produtiva da construção civil. Segundo a mesma autora, na sua origem o MCMV tinha um viés social importante quando analisado a porcentagem de subsídios e incentivos públicos previstos no programa, sua faixa de atuação e a parcela que ela representava no déficit habitacional, como podemos ver na tabela abaixo.

Figura 4 – Teixeira (2012), com dados do Governo Federal, 2009 e FJP, 2009.

| Faixa de renda | Déficit | (%) Déficit | Meta (em mil) | (%) Meta | (%) Meta / (%) Déficit |
|-------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| 0 a 3 sm | 5.607,74 | 89,4 | 400 | 40 | 0,45 |
| 3 a 5 sm | 407,72 | 6,5 | 300 | 30 | 4,62 |
| 5 a 10 sm | 194,45 | 3,1 | 300 | 30 | 9,68 |
| Acima de 10 sm | 62,73 | 1,0 | - | - | - |
| Total (0 a 10 s) | 6.272,65 | 100,0 | 1.000 | 100 | - |

Metas do PMCMV versus Déficit Habitacional

Estudo realizado pelo Departamento da Indústria da Construção da Fiesp (Decon-cic) realizado em 2016 pontuou que entre 2010 e 2014, houve queda aproximada de 2,8% no déficit habitacional brasileiro, impulsionado principalmente por programas governamentais de acesso a moradia, principalmente o Programa Minha Casa, Minha Vida. Já em 2016 o, na época diretor do Decncic, Carlos Eduardo Pedrosa Auricchio, demonstrava-se preocupado com os anos seguintes, uma vez que o forte ciclo de construção de moradias entre

2010-2014 não se repetiria. A Tabela abaixo extraída do relatório de déficit habitacional do Fundação João Pinheiro mostra a taxa de crescimento do déficit habitacional quebrado por motivo e sexo, comprovando que no geral, o déficit habitacional brasileiro subiu nos últimos anos.

Figura 5 – Taxa de crescimento médio geométrico dos domicílios em situação de deficit habitacional e

| Especificação | Ano | | | 2016 – 2019 (ao ano) |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|
| | 2016 - 2017 | 2017 - 2018 | 2018 - 2019 | |
| Habitação Precária | 13,9% | -4,6% | 4,1% | 4,6% |
| Homem | 7,1% | -6,2% | 3,5% | 1,5% |
| Mulher | 19,2% | -3,5% | 4,5% | 7,0% |
| Coabitação | -1,2% | -8,7% | -3,1% | -4,2% |
| Homem | -2,0% | -13,5% | -11,1% | -8,5% |
| Mulher | -0,4% | -4,0% | 3,6% | -0,3% |
| Ônus excessivo aluguel urbano | 4,8% | 3,1% | -0,3% | 2,6% |
| Homem | 3,4% | -5,1% | -4,9% | -2,2% |
| Mulher | 5,9% | 8,8% | 2,6% | 5,9% |
| Deficit habitacional | 5,4% | -1,7% | 0,1% | 1,3% |
| Homem | 2,7% | -7,7% | -4,4% | -3,1% |
| Mulher | 7,6% | 2,9% | 3,3% | 4,7% |

FJP 2021 com Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016-2019; BRASIL, 2018/2020. Data de extração: 15/12/2018 e 14/11/2020.

Apesar do impacto previsto no déficit habitacional, diversos autores pontuam que um dos erros do programa no quesito social foi ter liberado acesso a subsídio a parcelas da população com renda mais elevada. Segundo a mesma autora, os impactos do MCMV quando analisados pela ótica do déficit habitacional não surtiram o efeito desejado no nascimento do programa, uma vez que não atingiram a meta de habitações construídas e não privilegiaram a construção de residências nas regiões mais carentes de habitações no Brasil. Outro ponto que corrobora para essa interpretação da baixa eficiência do programa na redução do déficit habitacional, é o retorno do crescimento da taxa, mesmo antes do período de pandemia que o Brasil enfrentou.

Outro fato importante constatado por Reis, Silveira e Moreira (2015) é o não atingimento de outra meta do programa, a de construir moradias que consigam ser social,

economicamente e socialmente sustentáveis, uma vez que as moradias, principalmente as voltadas para as classes de renda mais baixa ficaram descoladas dos centros de serviços das cidades nas quais foram construídas. Para os autores uma maior integração com a população local seria indispensável para o maior proveito do programa no âmbito social. Essa marginalização das residências do programa, corroboram com o processo de gentrificação das cidades, situação essa que se agravou com o processo de financeirização.

Fica claro que apesar de diversos avanços e a entrega de milhares de residências, além de contribuir ativamente para a recuperação da crise de 2008, o MCMV não atingiu diversos pilares na luta contra o déficit habitacional.

2.5 Déficit Habitacional e a FUCVAM, Case Uruguio

É importante entender que a financeirização do mercado imobiliário não representa o único meio de combater o desafio do déficit habitacional. O presente capítulo busca ampliar essa perspectiva ao abordar outras estratégias adotadas na América do Sul, que se mostraram relevantes na luta contra a carência habitacional.

Diferentemente do Brasil, que, teve o seu maior projeto habitacional apenas em 2009, no país vizinho, o Uruguai, a trajetória de projetos que visam auxiliar no direito à moradia é mais antiga, tendo uma Lei Nacional de Moradia regulamentada nos anos de 1970. Vale ressaltar que a lei dos anos 1970 veio com o caráter de validar o movimento de cooperativas que se formou nos anos 60, concedendo para isso personalidade jurídica, acesso à terra e financiamento.

Diferentemente do Brasil, onde a maior parte do Programa MCMV foi desenvolvido por empreiteiras prestando serviços para o governo federal (com exceção do MCMV entidades que será abordado posteriormente), no caso uruguio as cooperativas ficavam incumbidas de administrar e realizar as obras de moradia popular e foram fortemente apoiadas pelo governo federal nos anos 1970, mesmo quando o Uruguai estava sob uma ditadura militar. Como destacado por Ghilardi (2017), as cooperativas uruguaias acabaram por se

federalizarem, principalmente na FUCVAM, a qual teve um papel relevante no enfrentamento à ditadura militar. Os princípios fundamentais adotados pela FUCVAM, destacados em seu estatuto, enfatizam a solidariedade, representada por comunidades apoiadoras, responsabilidades compartilhadas e o cultivo da confiança mútua. Além disso, promovem a participação democrática, possibilitando o envolvimento ativo dos moradores nos processos de planejamento, design e construção. A autogestão é um elemento central, dando às cooperativas a autonomia para tomar suas próprias decisões. A ajuda mútua, ou *Ayuda Mutua*, é uma prática incorporada, em que cada família contribui com trabalho para o benefício da propriedade comum. A propriedade coletiva é incentivada como uma forma de fortalecer a ideia de “cooperativa”, ao mesmo tempo, em que desafia práticas especulativas.

Oliveira Filho (2017) aponta que atualmente o Ministério de Vivenda, Ordenamento Territorial e Meio Ambiente uruguaio possui uma série de programas específicos para atender as cooperativas habitacionais, bastando aos interessados estarem vinculados a uma cooperativa de ajuda mútua ou de esforço coletivo para serem aptos a pleitearem empréstimos. Segundo o mesmo autor, de 1966 até 2006, as cooperativas uruguaias foram responsáveis por construir mais de 16 mil habitações. Apesar de o número ser bem inferior ao do Programa MCMV, é importante pontuar o tamanho reduzido da população uruguaia e a qualidade das residências, que, segundo o autor, possuem um nível elevado de construção.

Nascimento (2011) pontua que, além de consolidar-se como o solucionador do déficit habitacional no Uruguai, o modelo de cooperativismo destaca-se em outras frentes, como por ser um sistema de empreendimentos autogeridos que supera as relações capitalistas de lucro (ou seja, o objetivo da moradia é a habitação e não o lucro financeiro), além de proporcionar práticas sociais, fazendo com que quem adere às cooperativas de habitação tenha um projeto ideológico, além da retomada da autoconfiança, uma vez que o cooperado vê o fruto do trabalho que realizou com as próprias mãos se consolidando através das moradias.

O programa mais próximo no Brasil quando comparamos com o modelo coopera-

tivista uruguaio é o Minha Casa, Minha Vida Entidades, em que o envolvimento de organizações sem fins lucrativos, cooperativas habitacionais e associações na produção de unidades habitacionais destinadas às famílias de baixa renda é destaque. Ele tenta em grande parte mitigar os problemas enfrentados por outras categorias do MCMV, por exemplo, a centralização da tomada de decisões e a qualidade das moradias. Apesar de possuir avanços quando comparado as demais modalidades do MCMV, a modalidade Entidades, sofre diversas críticas, como as destacadas por Bussaglia e Rizek (2015), na qual as autoras informam que a localização dos empreendimentos, em sua maioria, ocorre em áreas periféricas, reproduzindo problemas de localização de outras modalidades do programa. Além disso a produção nessa modalidade é mínima em comparação com as metas estabelecidas, representando apenas 0,25% dos recursos investidos nacionalmente no MCMV e sendo menos efetiva do que outras modalidades

Apesar da proposta de envolvimento dos beneficiários nos processos de projeto e construção, a dimensão urbana torna-se secundária, priorizando a viabilidade econômica. Nessa modalidade, as entidades atuam como parceiras na viabilização de empreendimentos habitacionais. Elas desempenham um papel importante na mobilização social, na organização das famílias beneficiárias e na articulação com os órgãos públicos responsáveis. As entidades também podem ser responsáveis pela gestão do empreendimento após a conclusão da construção, garantindo a participação ativa das famílias no processo.

Mesmo não podendo tomar paralelos diretos entre o modo como o Brasil enfrenta o déficit habitacional e o modo como o Uruguai enfrenta o mesmo desafio, podemos observar que o modo uruguaio, mais afastado de uma financeirização direta do setor imobiliário, trouxe resolução que qualitativamente correspondem de forma mais adequada aos desafios propostos, fazendo com que o país enfrente menos problemas claros das cidades brasileiras como o processo de gentrificação.

3 DESDOBRAMENTOS URBANOS DA FINANCEIRIZAÇÃO: ENTRE GENTRIFICAÇÃO, SEGREGAÇÃO E INSEGURANÇA

Este capítulo visa unir os principais pontos abordados nos capítulos anteriores, além de aprofundar a compreensão sobre os desdobramentos urbanos resultantes da financeirização do mercado imobiliário, abordando a interseção entre a busca por lucratividade e o acesso às cidades. A análise inicia-se com a comparação entre o contexto brasileiro e global, destacando a tendência da financeirização impulsionada pelo modelo neoliberal.

Pontos relacionados a mudança de prioridades na formulação de políticas habitacionais, com a priorização de fatores relacionados ao ganho de capitais serão abordados, assim como as consequências dessas ações, como, por exemplo, o processo de gentrificação. Ainda nesse contexto, abordaremos o impacto da estratégia inglesa de mudar a forma de luta contra a falta de moradias, que durante a onda neoliberal privatizou as residências populares, divergindo da estratégia anterior, que era focada em aluguéis populares, o que inicialmente ofereceu escolhas habitacionais, mas, em última instância, conduziu à expulsão de comunidades para a periferia, consolidando o fenômeno da gentrificação, fenômeno esse também evidenciado também em grandes cidades brasileiras.

A importância das cidades globais¹ como centros econômicos e financeiros, atraindo recursos e serviços, mas, em simultâneo, exacerbando desigualdades, nesse contexto de forte influência da financeirização e da globalização serão abordados. Assim como as relações entre os entes públicos e privados.

O capítulo também destaca o fenômeno recorrente da especulação imobiliária em ambientes financeirizados, evidenciando como a busca incessante por ganhos financeiros compromete o acesso à moradia, sendo a especulação um obstáculo adicional para aqueles em busca de residências, principalmente em áreas mais centrais das cidades.

O capítulo conclui abordando a relação complexa entre a falta de acesso à moradia adequada, a segregação espacial e a segurança urbana. Desta forma, este capítulo

¹ Cidades globais são centros urbanos de grande importância econômica, política e cultural, interconectados globalmente e desempenhando um papel crucial na economia mundial e na formação da cultura global.

pretende lançar luz sobre as intrincadas ramificações urbanas geradas pela financeirização, conectando elementos como gentrificação, segregação e insegurança, contribuindo para uma compreensão mais abrangente do impacto desse fenômeno nas cidades.

3.1 O impacto da financeirização nas cidades

Ao analisar a implementação do modelo neoliberal no Brasil, com os principais impactos da financeirização no mercado imobiliário, torna-se imperativo compreender as repercussões diretas desse fenômeno no acesso às cidades. Nesse contexto, este capítulo visa estabelecer uma análise mais aprofundada da interseção entre esses dois fatores (financeirização e acesso às cidades), tanto no cenário brasileiro quanto global, buscando compreender os desdobramentos dessa relação nas áreas urbanas, como exemplificado pelo processo de gentrificação. Destacaremos casos específicos, como a influência do neoliberalismo no programa de privatização das moradias sociais no Reino Unido durante o governo de Thatcher, evidenciando como a política fiscal foi substituída por uma abordagem monetária, resultando em efeitos diretos, como o deslocamento de famílias para a periferia de Londres e o conseqüente surgimento de movimentos semelhantes em grandes cidades brasileiras, como São Paulo e Rio de Janeiro.

Nesse sentido, uma vez que entendemos o déficit habitacional como das principais dores brasileiras no âmbito social, o financiamento habitacional deveria ter como objetivo central mitigar essas dores e auxiliar as famílias de renda mais baixa na aquisição de seus imóveis. Entretanto, segundo Royer (2009), nos últimos anos, o déficit habitacional tem sido usado como pretexto para subjugar as metas previstas e substituí-las por novos instrumentos de crédito, muito mais preocupados com a acumulação financeira do que o acesso universal à moradia.

Vale destacar que a financeirização do mercado imobiliário não é um caso particular das cidades brasileiras, mas sim um reflexo da onda neoliberal que pautava em privatizar e transformar em mercadoria diversos produtos e serviços que eram outrora responsabilidade do Estado, impulsionando assim o processo de financeirização. Um exemplo claro dessa política neoliberal na habitação, apontado por Royer (2009), é o caso inglês, em

que o programa de privatização das moradias sociais promovido pelo governo de Thatcher substituiu uma política fiscal de dispêndio de recursos com habitação por uma política monetária, privatizando essas residências e transferindo renda para as classes mais pobres. É importante pontuar que, mesmo parecendo positivo no primeiro momento ter a escolha de onde morar (usando os recursos do governo inglês para pagar o aluguel), em um segundo momento as forças do mercado expulsaram essas famílias mais pobres para a periferia de Londres, concretizando assim o processo de gentrificação. Movimentos semelhantes aos ocorridos em Londres podem ser vistos nas grandes cidades brasileiras, como São Paulo e Rio de Janeiro.

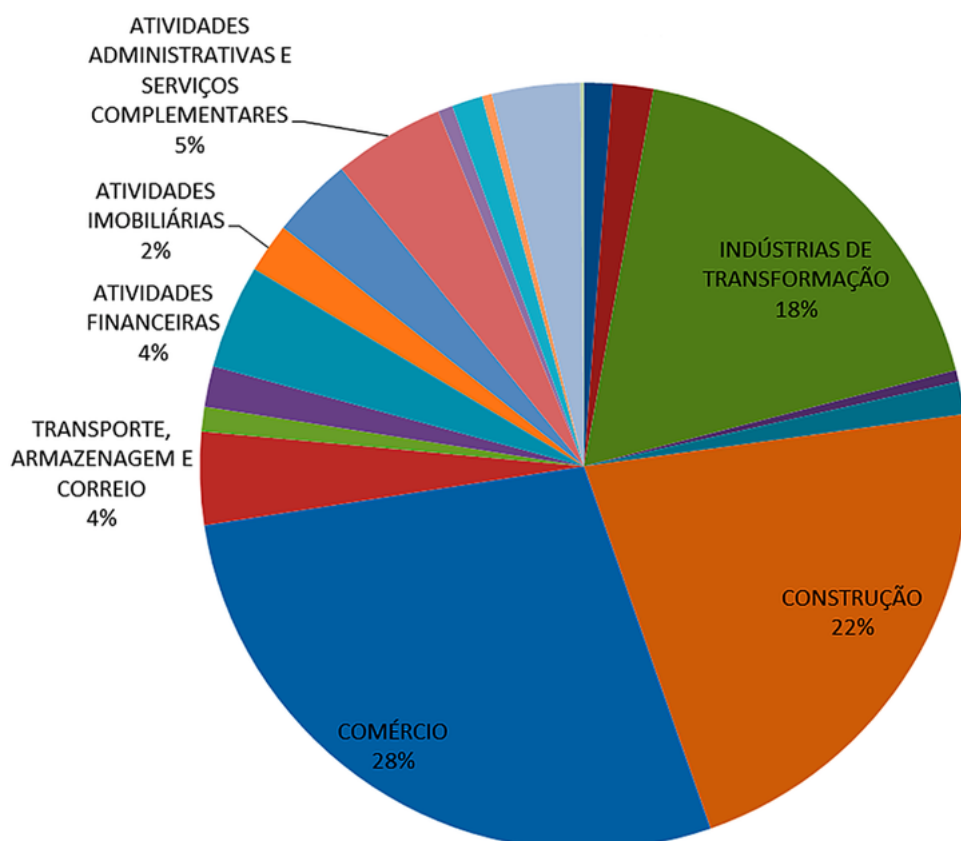
Como já mencionado, a financeirização do mercado imobiliário tem contribuído significativamente para o aumento do ônus excessivo com aluguéis, conforme evidenciado pelos dados de 2019 que apontam que o déficit com ônus de aluguel representa 62,2% do déficit habitacional total no Brasil. Essa realidade destaca a urgência de políticas habitacionais mais equitativas e voltadas para as necessidades das populações mais vulneráveis. A compreensão dessas dinâmicas é fundamental para informar a formulação de políticas públicas que visem abordar as raízes estruturais do problema e promover o acesso universal a moradias dignas e acessíveis.

Outro viés do neoliberalismo e, por consequência, do processo de financeirização, é o rearranjo do escopo geográfico das cidades e a produção do espaço urbano. Sobre isso, Melo (2020) compila diversos estudos sobre a influência tanto do neoliberalismo quanto da globalização sobre as cidades e conclui que existem duas dinâmicas principais, sendo elas de centralização e dispersão. Mesmo que a financeirização permita a dispersão geográfica e a realização de diversas atividades econômicas em diversos locais, esse processo de dispersão cria uma demanda de centralização territorial para controlar esses processos. As cidades globais que atuam como centros econômicos e financeiros, além de se posicionarem como centros estratégicos para interações políticas, sociais e culturais acaba, por atrair e centralizar recursos econômicos, além de desempenhar um papel fundamental na dinâmica das relações internacionais, moldando agendas globais e influenciando o curso

dos acontecimentos em nível mundial, fazendo com que autem como um ímã que atrai e centraliza a mão de obra qualificada e diversos serviços financeiros em um só lugar.

No âmbito da governança das cidades, a financeirização amarra os interesses do ente público aos interesses do ente privado. A partir do momento em que existe a aquisição de terras em regiões da cidade com o intuito de ganho financeiro, a demanda por benfeitorias públicas naquelas localidades aumenta de forma exponencial, visto que valorizam a região. Assim como em outras áreas da economia, esse cenário cria um laço forte entre o setor público e o privado, e a existência de lobbies para a realização de obras nessas localidades. O gráfico abaixo, extraído de Melo (2020), mostra a origem dos financiamentos privados nas eleições municipais de 2012, destacando a representatividade do setor de construção civil e do setor imobiliário.

Figura 6 – Distribuição setorial do total de doações eleitorais por CNPJ (2012)



Melo 2012 com dados do TSE

Como mencionado anteriormente, no processo de financeirização, a busca por rentabilidade e ganhos financeiros supera os ganhos com o uso do produto propriamente dito. Visto isso, o impacto no acesso à moradia em cidades extremamente financeirizadas torna-se desafiador, uma vez que a especulação imobiliária é recorrente.

Smith (2002) aponta que o processo de gentrificação tornou-se recorrente em diversas cidades globalizadas, envolvendo a atuação tanto do ente público quanto do ente privado. Grandes corporações adquirem imóveis em áreas pouco valorizadas, muitas vezes com incentivo do ente público, e trabalham na revitalização dessas áreas visando alavancar os preços de vendas e os preços dos aluguéis. Megaeventos, como a Copa do Mundo de Futebol e as Olimpíadas, servem de pretexto para essas revitalizações.

Um processo que anda lado a lado com a financeirização é o processo de gentrificação de determinados ambientes, ou seja, a substituição da população local por pessoas de classes mais elevadas, para Maricato (2017), esse processo contribui de forma direta na marginalização da população mais carente e no aprofundamento das divisões espaciais das classes mais altas e mais baixa. Davis (2006) usa a cidade de Los Angeles como exemplo para ilustrar o processo de gentrificação causado pelo capital privado e a busca por ganhos financeiros. O autor destaca pontos como a segregação espacial, a violência e a busca por segurança, além da própria influência na vida política da cidade. O processo de busca por ganhos no mercado imobiliário modificou a estrutura de Los Angeles, transformando-a em uma cidade “fortaleza”, na qual tanto a arquitetura quanto o planejamento urbano são realizados visando a segurança das classes mais privilegiadas e a exclusão das classes mais carentes.

Podemos concluir que o processo de financeirização do mercado imobiliário não está isolado, mas é acompanhado de perto pela gentrificação de áreas urbanas. Enquanto a financeirização visa principalmente o lucro financeiro, a gentrificação resulta na substituição da população local por indivíduos de classes mais privilegiadas, levando à marginalização das comunidades carentes e ao aprofundamento das divisões socioespaciais. Este fenômeno, exemplificado por estudos como os de Maricato 2017 e Davis 2006 sobre Los

Angeles, ilustra a transformação das cidades em “cidades-fortaleza”, onde a segurança das classes privilegiadas é priorizada em detrimento da inclusão e da equidade e reforça a necessidade de olhar para além dos números do déficit habitacional, o impacto na qualidade de vida da população atingida pelo fenómeno da gentrificação.

3.2 Impacto da Financeirização no Acesso à Moradia e a Cidade

O processo de urbanização muitas vezes está atrelado a um crescimento desordenado, desigualdade socioespacial, falta de moradia adequada e incapacidade do ente público em prover serviços básicos de qualidade. Maricato (2017) traz um recorte dos pontos negativos que a urbanização acelerada trouxe para as grandes metrópoles brasileiras, como a própria segregação urbana, o surgimento de favelas e a falta de infraestrutura básica. Para a autora, o processo de financeirização dos imóveis foi peça chave para os problemas citados anteriormente, uma vez que o imóvel passa a ser uma mercadoria financeira, sujeito a especulação de mercado e oscilações de preços, tornando-se assim proibitivos as parcelas menos favorecidas da população. Além do aumento de preços, o setor financeiro atua de forma ativa na formulação de políticas públicas, colocando os seus próprios interesses na frente dos interesses da população em geral.

Maricato (2017) destaca que o processo de gentrificação está diretamente relacionado a especulação imobiliária, a ação dos próprios investidores e na própria valorização de determinadas áreas das cidades, que eram anteriormente esquecidas pelas classes mais altas.

Um exemplo claro do processo de gentrificação citado por Maricato (2017) e aprofundado por Rolnik (2019), é o ocorrido no bairro da Vila Madalena na cidade de São Paulo. O Bairro outrora esquecido pelas classes mais altas, passou por longo processo de gentrificação, conciliando a expansão do mercado imobiliário e a valorização do bairro devido as suas atividades culturais. Diversos empreendimentos de alto padrão foram lançados no bairro, expulsando de forma gradativa os moradores com menor poder aquisitivo.

Um ponto comum entre os diferentes autores que estudam o processo de gentrificação do ambiente urbano como um processo acelerado de financeirização, é a necessidade

de políticas públicas que garantam o acesso à cidade para grupos menos favorecidos, mitigando a marginalização das classes mais baixas para zonas mais periféricas das cidades.

O processo de gentrificação não é exclusivo das cidades brasileiras, nem dos países em desenvolvimento. Smith (2002), coloca cidades americanas como Nova York e São Francisco, além de cidades europeias como Londres, como casos clássicos onde o processo de gentrificação foi acelerado. Em Nova York, pode-se destacar a ilha de Manhattan, passou por mudanças profundas relacionadas à gentrificação, incluindo a expulsão de comunidades de baixa renda de bairros anteriormente negligenciados e sua substituição por moradores de classe média e alta. Nesse caso, podemos fazer um paralelo direto ao caso já mencionado da Vila Madalena na cidade de São Paulo.

3.3 Relação Entre Falta de Acesso à Moradia Adequada, Segregação Espacial e Segurança Urbana

Entre os problemas causados pela financeirização, como a já citada gentrificação, outro ponto que se destaca é a deterioração da segurança urbana e da própria sensação de segurança. Maricato (2017) destaca que com a expulsão das comunidades tradicionais, a privatização dos espaços urbanos em prol do interesse privado e do ganho de capital, além do aumento dos custos das residências, agrava-se a desigualdade social, uma vez que apenas aqueles que possuem renda mais elevada conseguem adquirir uma residência adequada. Para a autora, todos esses problemas atrelados a ausência de políticas públicas adequadas ocasionam a criação das periferias, regiões que carecem de investimentos em infraestrutura, moradia adequada, transporte, acesso à educação e a saúde, gerando assim tensões sociais e agravamento dos problemas de segurança pública.

Andrada *et al.* (2013) aponta que muitas das vezes a resposta sobre o aumento da violência urbana dado pelo Estado, está muito mais voltado para a militarização da polícia em áreas periféricas, gerando alta tensão entre a população periférica e os agentes do Estado. Um exemplo dessa política de militarização das áreas periféricas é a instalação das UPPs (Unidades de Polícia Pacificadoras) a partir de 2008, no Rio de Janeiro, que teve como objetivo central manter a presença de unidades da polícia em localidades dominadas

pelo crime organizado.

Entre os principais argumentos daqueles que criticam a efetividade das UPPs estão o esgotamento do modelo de ocupação militarizada, colocando como não eficiente e sustentável ao longo prazo o modelo de enfrentamento direto ao crime organizado não atrelado a políticas de educação, saúde e de investimentos em infraestrutura básica.

(Caldeira, 2000), cita o exemplo de São Paulo, para colocar outra questão que a segregação espacial causou nas cidades contemporâneas, a busca por segurança privada. O processo de gentrificação e o aumento da falta de segurança pública, fizeram com que as classes mais abastadas buscassem por mecanismos de segurança privados, por exemplo os condomínios fechados, tão recorrentes nos bairros mais elitizados de São Paulo. Essa estrutura que adota de cercar o ambiente com cercas elétricas e segurança privada, serve para agravar as desigualdades sociais, privando aqueles que não possuem capacidade de pagar por segurança privada, fomentando ainda mais a fragmentação urbana.

Diversos autores, explicam, que apesar de ser complexo estabelecer uma relação direta entre a falta de moradia e criminalidade, existem diversos pontos que corroboram para estabelecer laços entre a falta de moradia e o aumento da criminalidade. Hwang e Burns (2014) A falta de moradia acarreta diversos problemas de vulnerabilidade social e econômica, uma vez que está diretamente relacionada a pobreza e a marginalização social, causando diversas dificuldades para o indivíduo obter acesso à trabalho, educação e saúde. A necessidade de morar em ambientes precários, expõem as classes mais baixas a ambientes perigosos e por muitas vezes insalubres, favorecendo a exposição a redes criminosas e o envolvimento em atos ilícitos. Por fim, a estigmatização social é outro fator que corrobora para a marginalização dessa parcela da população que não possui acesso à moradia adequada, dificultando que essa parte da população possa ter acesso a diversos serviços públicos.

Ao refletir sobre as complexas interações entre a financeirização, a falta de acesso à moradia adequada, a segregação espacial e a segurança urbana, emerge um quadro intrincado de desafios sociais que permeiam o tecido das cidades contemporâneas. A gentrificação, ao expulsar comunidades tradicionais e agravar a desigualdade social, contri-

bui para a formação de periferias carentes de infraestrutura básica, alimentando tensões sociais que frequentemente resultam em respostas simplificadas, como a militarização de áreas periféricas, exemplificada pelas Unidades de Polícia Pacificadoras. Nesse contexto, a busca por segurança privada, um fenômeno que se intensifica com a segregação espacial, reforça a fragmentação urbana, destacando a disparidade no acesso à proteção e evidenciando as desigualdades entre as classes sociais. A relação complexa entre falta de moradia e criminalidade revela conexões significativas, onde a vulnerabilidade social e econômica associada à falta de moradia alimenta um ciclo prejudicial de exclusão e marginalização. A estigmatização social, por sua vez, atua como uma barreira adicional, dificultando o acesso a serviços públicos essenciais e perpetuando as desigualdades. Em síntese, a compreensão dessas interações torna-se essencial para desenvolver abordagens mais abrangentes e eficazes na formulação de políticas urbanas que busquem enfrentar os desafios complexos apresentados pela financeirização nas cidades contemporâneas.

4 CONCLUSÕES E REFLEXÕES

A presente dissertação aborda a problemática do déficit habitacional no Brasil, focando na interligação entre as políticas habitacionais e a crescente financeirização do setor imobiliário. Ao longo dos tópicos, são analisados aspectos históricos, programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, e os impactos urbanos da financeirização, incluindo gentrificação, segregação e insegurança. A dissertação oferece uma compreensão aprofundada desses elementos, contribuindo para a compreensão dos desafios persistentes no fornecimento de moradia digna no Brasil.

Em síntese a primeira seção dessa dissertação, explorou a evolução da financeirização na economia brasileira e sua estreita relação com o setor imobiliário. Desde os anos 1970 até os dias atuais, observamos mudanças marcantes, incluindo a transição após o “milagre brasileiro”, a introdução do Plano Real e a ascensão de políticas neoliberais. Essa dinâmica influenciou diretamente o mercado imobiliário, manifestando-se na especulação e na participação crescente de investidores institucionais, impactando a acessibilidade à moradia e agravando a desigualdade social. Além disso, a privatização de setores essenciais e a precarização dos serviços públicos suscitam preocupações sobre a erosão da democracia, à medida que o Estado perde sua capacidade de cumprir obrigações sociais, deixando a população vulnerável à influência das corporações privadas.

Ao longo do segundo capítulo da dissertação, nos aprofundamos nas complexidades do déficit habitacional no Brasil, analisando suas origens, dimensões internacionais e nacionais, e a eficácia das políticas públicas. A persistência desse desafio, evidenciada por dados do Instituto João Pinheiro, destaca a necessidade contínua de intervenção governamental para melhorar as condições de moradia.

A trajetória legislativa, desde a Lei de Terras de 1850 até a inclusão do direito à moradia na Constituição (Brasil, 1988), revela a evolução do arcabouço legal relacionado à propriedade fundiária e ao acesso à moradia no país. Contudo, a análise dos programas habitacionais, desde o Programa Nacional de Habitação até o Minha Casa, Minha Vida, evidencia desafios persistentes, como a centralização excessiva e críticas à quali-

dade construtiva, além da clara ideia de que o MCMV tenha tido como foco principal o desenvolvimento econômico do país e não a luta contra o déficit habitacional.

Diante desses obstáculos, surge a conclusão de que abordagens mais descentralizadas e flexíveis são necessárias para enfrentar o déficit habitacional. A centralização na gestão e decisões concentradas em instâncias governamentais únicas mostram-se limitantes. É possível propor uma mudança de paradigma, envolvendo ativamente as comunidades na definição de soluções adaptadas a contextos diversos, mais similar as encontradas no caso uruguaio. Essa perspectiva mais participativa pode catalisar uma resposta mais efetiva e holística para o desafio persistente do déficit habitacional no Brasil.

Por fim, o terceiro capítulo aborda os desdobramentos urbanos resultantes da financeirização do mercado imobiliário. A mudança de prioridades nas políticas habitacionais, privilegiando o ganho de capitais em detrimento do acesso universal à moradia, emerge como um ponto crítico. O fenômeno da gentrificação, reflexo direto da financeirização no mercado imobiliário, evidenciado em várias cidades globais, exemplifica como a busca incessante por ganhos financeiros pode resultar na marginalização de comunidades e na criação de periferias desprovidas de infraestrutura básica.

Além disso, a interseção entre os interesses públicos e privados no contexto da financeirização destaca a necessidade de regulamentações mais eficazes para salvaguardar o bem-estar social. A influência da especulação imobiliária, que frequentemente atua como um obstáculo adicional ao acesso à moradia, reforça a importância de estratégias que conciliem o desenvolvimento urbano com a equidade social. As complexas relações entre a falta de acesso à moradia, a segregação espacial e a segurança urbana ressaltam a importância de abordagens integradas na formulação de políticas urbanas.

Para futuras pesquisas, recomenda-se explorar a relação entre a posse da casa própria e a construção da identidade brasileira, considerando como a moradia pode influenciar na formação cultural e social dos indivíduos. Além disso, uma investigação mais aprofundada sobre as regras para residências vazias pode oferecer insights valiosos sobre como políticas específicas podem mitigar a especulação imobiliária e promover o acesso equitativo à moradia. A análise mais detalhada dos programas públicos, como o Minha Casa,

Minha Vida, pode revelar oportunidades de aprimoramento e ajustes necessários para garantir que essas iniciativas atendam efetivamente às necessidades da população. Explorar o papel do lobby na formulação de políticas habitacionais e examinar exemplos de lutas bem-sucedidas contra o déficit habitacional em outros países proporcionaria um panorama abrangente das estratégias que podem ser adotadas para superar desafios semelhantes.

REFERÊNCIAS

- ABREU. Produção habitacional e o novo mapa das desigualdades socioespaciais em cidades médias a partir do programa MCMV. **Nome da Revista**, 2017. Citado na página 11.
- ANDRADA, A. F. de *et al.* **O significado das UPPs, seus limites e possibilidades**. 2013. Dissertação (Mestrado) — Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: http://www.bdttd.uerj.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=5016. Citado na página 49.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1988. Brasília, DF: Centro Gráfico. Citado 4 vezes nas páginas 9, 23, 25 e 52.
- BRASIL; IBGE. **Censo 2022**. 2022. Disponível em: <https://cidades:ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama>. Acesso em: 08/11/2023. Citado na página 25.
- BUSSAGLIA, G. V.; RIZEK, C. S. Minha Casa Minha Vida entidades - mapeamentos (2015). 2015. Citado na página 42.
- CAFFÉ, R.; BRUNO, M. Indicadores macroeconômicos de financeirização: metodologia de construção e aplicação ao caso do Brasil. **População, Espaço e Sustentabilidade: Contribuições para o Desenvolvimento do Brasil**, Escola Nacional de Ciências Estatísticas, IBGE, 2015. Citado 2 vezes nas páginas 16 e 18.
- CALDEIRA, T. São Paulo: três padrões de segregação espacial. In: **A cidade dos muros: crime, segregação e cidadania**. [S.l.]: EDUSP, Editora, 2000. p. 211 – 255. Citado na página 50.
- COTA JÚNIOR; MACHADO, G. O cooperativismo como instrumento para concretização do direito à moradia. 2022. Nenhuma citação no texto.
- DAMATTA, R. **A casa e a rua**. [S.l.]: Rocco, 1997. v. 5. Citado na página 26.
- DAVIS, M. **City of quartz: Excavating the future in Los Angeles**. [S.l.]: Verso Books, 2006. Citado na página 47.
- FERNANDES. Título do Artigo. **Nome da Revista**, 2017. Citado na página 14.
- FRANÇA, K. C. B. de. Os gargalos para a provisão habitacional em municípios de pequeno porte: análise do programa Minha Casa, Minha Vida. Setembro 2015. Citado na página 34.
- FREYRE, G. Casa-grande & senzala. Global Editora e Distribuidora Ltda, 2019. Citado na página 26.
- FRIEDMAN, M. **Título do Livro**. Local de Publicação: Nome da Editora, 1999. Citado na página 11.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019**. Belo Horizonte, 2021. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 12/05/2023. Citado na página 10.

GHILARDI, F. H. Cinco década de cooperativismo de moradia no Uruguai. Junho 2017. Citado na página 40.

GRAUPEN, A. **As políticas anticíclicas brasileiras da crise financeira de 2008**: uma análise setorial. 2015. Tese (Doutorado) — Universidade (ou Instituição). Citado na página 12.

HARVEY, D. **A brief history of neoliberalism**. [S.l.]: Oxford University Press, USA, 2007. Citado na página 13.

HWANG, S. W.; BURNS, T. Health interventions for people who are homeless. **The Lancet**, v. 384, n. 9953, p. 1541 – 1547, 2014. Citado na página 50.

IBGE. Déficit habitacional, famílias conviventes e condições de moradia. **SÉRIES DEMOGRÁFICAS**, v. 3, p. 257 – 286, 2016. Citado na página 9.

KRAUSE, C.; BALBIM, R.; LIMA NETO, V. C. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento**: Onde fica política habitacional? Brasília, 2013. Citado 2 vezes nas páginas 33 e 36.

KRIPPNER, G. R. **Capitalizing on crisis**. [S.l.]: Harvard, 2012. Citado na página 36.

LACERDA, L.; GUERREIRO, I.; SANTORO, P. F. Por que o déficit habitacional brasileiro é feminino. 2021. Citado na página 24.

LAVINAS, L.; ARAÚJO, E.; BRUNO, M. Brasil: Vanguarda da financeirização entre os emergentes. **Texto para discussão**, n. 32, 2017. Citado 3 vezes nas páginas 16, 17 e 19.

LOUREIRO, M. R.; MACÁRIO, V.; GUERRA, P. **Democracia, arenas decisórias e políticas públicas**: o Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília, 2013. Citado na página 33.

LYNN, L. E.; GOULD, S. G. **Designing public policy**: A casebook on the role of policy analysis: instructor's manual. [S.l.: s.n.], 1980. Citado na página 9.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. [S.l.]: Editora Vozes Limitada, Petropolis, 2017. Citado 3 vezes nas páginas 47, 48 e 49.

MARTINS, J. de S. **Poder do Atraso**: ensaios de sociologia da história lenta. [S.l.: s.n.], 1994. Citado na página 26.

MELO, E. O. de. Financeirização, governança urbana e poder empresarial nas cidades brasileiras. **Cadernos Metrôpole**, v. 23, p. 41 – 66, 2020. Citado 2 vezes nas páginas 45 e 46.

NASCIMENTO, D. M.; BRAGA, R. C. de Q. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida?1. **RISCO: revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, v. 1, n. 9, p. 98 – 109, janeiro 2009. Citado na página 23.

NASCIMENTO, E. Cooperativas de habitação por ajuda mútua no Uruguai: um estudo de caso sobre a FUCVAM. 2011. Citado na página 41.

OLIVEIRA FILHO, J. T. O cooperativismo urbano: A experiência das cooperativas habitacionais no Brasil e no Uruguai. 2017. Citado na página 41.

- PIKETTY, T. **O capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Editora Intrínseca, 2014. Citado na página 12.
- REIS, F. N. S. C.; SILVEIRA, S. de F. R.; MOREIRA, V. de S. Resultados do programa Minha Casa, Minha vida sob a percepção dos beneficiários. Setembro 2015. Citado na página 39.
- ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. [S.l.]: Boitempo Editorial, 2017. Citado na página 14.
- ROLNIK, R. Paisagens para renda, paisagens para vida: disputas contemporâneas pelo território urbano. **Indisciplinar**, v. 5, n. 1, p. 18 – 43, 2019. Citado na página 48.
- ROYER, L. de O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 2009. Citado na página 44.
- SANTANA. Análise dos indicadores de déficit habitacional e inadequação de domicílios. **Nome da Revista**, 2020. Citado na página 10.
- SMITH, N. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. **Antipode**, v. 34, n. 3, p. 427 – 450, 2002. Citado 2 vezes nas páginas 47 e 49.
- SPINK, M. J. P. *et al.* O Direito à Moradia: Reflexões sobre Habitabilidade e Dignidade. **Psicologia: Ciência e Profissão**, Abril 2020. Citado na página 22.
- STIGLITZ, J. E.; WALSH, C. **Introdução à Macroeconomia**. 3. ed. Rio de Janeiro: Camus, 2003. Citado na página 12.
- TEIXEIRA, M. C. N. Programa “Minha Casa, Minha Vida”: política habitacional ou pacote anticíclico. Outubro 2012. Citado na página 38.
- VARGAS, J.; OLIVEIRA, M. E. G. D. Crise econômico-financeira mundial de 2008: contexto e efeitos sobre o setor da construção civil no Brasil (2003/2011). **Revista Catarinense de Economia**, v. 5, n. 1, p. 13 – 27, 2021. Citado na página 37.