



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS EXATAS E NATURAIS
DEPARTAMENTO DE HISTÓRIA E GEOGRAFIA
CURSO DE GEOGRAFIA

Jorge Luís Aires Silva

**O BAIRRO DA CIDADE OPERÁRIA E SUA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL
ATRAVES DAS MORADIAS**

São Luís
2022

Jorge Luís Aires Silva

**O BAIRRO DA CIDADE OPERÁRIA E SUA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL
ATRAVES DAS MORADIAS**

Trabalho de Conclusão de Curso no formato de monografia apresentado ao curso de graduação em Geografia da Universidade Estadual do Maranhão, em cumprimento das exigências para obtenção do título de Licenciatura em Geografia.

São Luís
2022

'Silva, Jorge Luis Aires.

O bairro da Cidade Operária e sua organização espacial através das moradias / Jorge Luis Aires Silva. – São Luís, 2022.

... f

Monografia (Graduação) - Curso de Geografia, Universidade Estadual do Maranhão, 2022.

Orientadora: Profa. Dra. Hermeneilce Wasti Aires Pereira Cunha.

1.Metropolização. 2.Habitação. 3.Quitinetes. Título.

CDU: 911.372.2

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço ao meu pai celestial por eu estar vivo nesse maravilhoso planeta terra e minha agradável família que nos momentos difíceis muito me ajudou nessa empreitada para terminar a graduação agradeço muito minha querida mãe dona Maria Estrugida Ferreira Aires pelo amor materno, palavras de força, e incentivo ao longo de toda a minha vida assim como permanecer uma vida justa da minha jornada acadêmica, e durante toda minha existência. Agradeço as minhas queridas irmãs que sempre me apoiou na minha batalha que me fez crescer como uma pessoa justa e digna me ensinando muitas coisas ao longo das nossas vidas, com conselhos e palavras críticas que fizeram muito para meu crescimento que percebe que essas críticas são fundamentais para minha vida profissional para minha capacidade de sempre buscar novos roteiros muito melhor.

Não esquecendo também minhas irmãs Carla Sabrina e Keila Assunção que me proporcionaram momentos muito alegres durante toda minha vida, cada uma com suas particularidades me fizeram amadurecer a cada momento da minha vida, através das críticas realistas feita de um a outro, gosto muito de vocês. Aos meus amigos de perto e de longe que sempre me impulsionaram a buscar as excelentes decisões e oportunidades de uma vida melhor, agradeço a todos que se fizeram presente durante a minha pesquisa e que se preocuparam com as datas dos prazos estabelecidos junto comigo. Muito obrigado pelas palavras de incentivos e orações depositada em minha pessoa. E não esquecendo de um grande amigo Wanderson Ferreira que muito me ajudou nesse trabalho acadêmico. E os amigos que fiz durante a minha caminhada acadêmica na UEMA e certamente trarei por toda minha vida como: Wanderson dos Anjos, Daniel Aguiar Jardim Barbosa, Leticia Riccelli, Carlos Ander foram amigos e cúmplices que muito marcaram os bons e ruins momentos que permanecemos juntos. Agradeço muito a minha orientadora Professora Doutora Hermeneilce Wasti Aires Pereira Cunha, pela orientação neste trabalho acadêmico, pela oportunidade de desenvolver esta pesquisa, e por acreditar na minha capacidade que poderia dar tudo certo. muito obrigado. A todos os meus professores ao longo da minha trajetória acadêmica que sempre sem dúvida fortaleceram muito para minha jornada acadêmica. As professoras Kedma Garcez, Quésia Duarte, Karina Suzana, Ana Rosa, Iris Porto, Nadja Bessa, Regina Célia, Rosalva Reis, Melina Fushimi. E os professores Ademir Terra, Claudio Eduardo, Fernando Bezerra, José Sampaio, Claudio José, Cristiano Nunes, Luiz Carlos, Francisco Clebio Lopes, Washington Rio Branco.

RESUMO

Esta pesquisa analisa a produção de pequenos imóveis de aluguel (quitinetes) no bairro da Cidade Operária e áreas vizinhas, em São Luís do Maranhão. Com esse fim, busca-se investigar o motivo da escolha dos moradores por essa forma de habitação e a relação delas com a expansão das atividades imobiliárias no bairro. Assim, pauta-se em apontar alguns fatores que levam parte da classe trabalhadora a morar nesses tipos de imóveis, bem como a relação com a área em estudo, de modo a estabelecer possíveis relações e caracterizar o fenômeno da habitação na área urbana da capital, especificando uma área específica na análise. Realizar-se-á um mapeamento (identificação dos imóveis), visitas *in locu*, registros fotográficos e conversas informais com moradores, de modo a buscar as nuances, articulando com a bibliografia sobre o tema em estudo. Pretende-se também verificar se a habitação é um negócio em expansão na área, tendo reflexos na periferização do tecido metropolitano.

Palavras-chave: Metropolização. Habitação. Quitinetes. Mercado imobiliário. Cidade Operária.

ABSTRACT

This research analyzes the production of small rental properties (kitchenettes) in the Cidade Operária neighborhood and neighboring areas, in São Luís do Maranhão. To this end, we seek to investigate the reason for the choice of residents for this form of housing and their relationship with the expansion of real estate activities in the neighborhood. Thus, it is guided by pointing out some factors that lead part of the working class to live in these types of properties, as well as the relationship with the area under study, in order to establish possible relationships and characterize the phenomenon of housing in the urban area of the capital, specifying a specific area in the analysis. There will be a mapping (property identification), in loco visits, photographic records and informal conversations with residents, in order to seek nuances, articulating with the bibliography on the subject under study. It is also intended to verify whether housing is an expanding business in the area, having consequences on the peripheralization of the metropolitan fabric.

Keywords: Metropolization. Housing. Kitchenettes. Real estate market. Cidade Operária.

LISTA DE ILUSTRAÇÃO

- Figura 1:** Localização do Bairro da Cidade Operaria 7
- Figura 2:** fotos das quitinetes do Bairro Cidade Operaria

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ALUMAR – Consórcio de Alumínio do Maranhão

BNB- Banco do Nordeste do Brasil

BNH- Banco Nacional de Habitação

BM -Banco mundial

BID-Banco Internacional de Desenvolvimento

CAIXA- Caixa Econômica Federal

COHAMA- Cooperativa Habitacional do Maranhão

COHAB-Companhia de Habitação Popular do Maranhão

CPI-Comissão Parlamentar de Inquérito

FCVS-Fundo de Compensação de Variação Social

FGTS-Fundo de Garantia do Trabalhador Social

FSH-Fundo Social de Habitação

IBGE- Brasileiro de Geografia e Estatística

IPI-Imposto sobre Produto Industrializado

IPMF-Imposto de Movimentação Financeira

IBGE- Instituto Brasileiro Geográfico estatístico

IBMEC-Instituto Brasileiro de Mercado de Capital

OMC-Organização Mundial do Comércio

ONU-Organização das Nações Unidas

PAIC-Programa de Alfabetização Certa

PNUD-Programa das Nações Unidas para Desenvolvimento

PLHIS-Plano Local de Habitação Social

SNH-Sistema Nacional de Habitação

SBPE-Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH-Sistema Financeiro de Habitação

SFI- Sistema de Financiamento Imobiliário

UNICEF-Fundo das Nações Unidas para Infância

SUMÁRIO

1.Introdução	11
2.Localização do Bairro cidade Operária	18
3.Moradia no brasil. E o surgimento do bairro da cidade operária	21
4.O desenvolvimento dos programas de moradia no Brasil	32
5.Surgimento da política Habitacional após BNH	34
6.Período José Sarney	35
7Período Fernando Collor	36
8.Período Itamar Franco	37
9Período Fernando Henrique Cardoso	38
10Período Inácio Lula da Silva	40
11.Os Investimentos da política Habitacional, Inspirações e apoios	41
12.Inspirações Ideológicas e as estratégias facilitadoras	49
13.Fornecimento Institucionais. A importação do modelo norte-americano de financiamento-	53
14.O surgimento Financeiro Imobiliário	56
15.Desenvolvimento Incompleto do Bairro Cidade Operária	60
16.Aspectos Socioeconômicas	63
17.Resíduos Sólidos	66
18.Abastecimento de água	71
19.Considerações Finais	74
20.Referências	75

1 INTRODUÇÃO

A Região Metropolitana da Grande São Luís (RMGSL) está em constante metamorfose em virtude de ações estatais em parceria com o setor imobiliário e das demais práticas da sociedade civil. Nesse sentido, esta pesquisa busca analisar a produção de moradias do tipo quitinetes ou apartamentos compactos no bairro da Cidade Operária e áreas vizinhas, pois trata-se de um fenômeno em expansão na periferia ludovicense, tendo implicações diretas na produção do espaço urbano.

O bairro em estudo, situado a sudeste do Centro, resultou de uma política habitacional implantada pela Companhia Habitacional do Maranhão (COHAB-MA) em 1988 e contou com recursos no valor de US\$ 41.942.150 (quarenta e um milhões, novecentos e quarenta e dois mil, cento e cinquenta dólares). Nesse conjunto, foram construídas 7.500 unidades o que correspondeu a 45,47% do total de unidades construídas pela referida companhia no período de 1967 a 1980 (FERREIRA, 2014).

Esse conjunto, localizado a vinte quilômetros do Centro da capital São Luís, recebeu

uma população proletarizada, com baixa qualificação e crescente em virtude da virtualidade dos empregos que seriam criados pelos projetos estruturantes como as obras do Porto do Itaqui (aberto em 1971), a planta industrial da ALUMAR – Consórcio de Alumínio do Maranhão (iniciada em agosto de 1980) e a construção do Porto da Ponta da Madeira, destino da ferrovia Carajás, da Companhia Vale do Rio Doce, em 1985.

Em virtude dos baixos salários, restaram os conjuntos habitacionais longínquos como local de moradia visto que os mecanismos capitalistas que agem sobre a terra urbana impedem boa parte da população de morar em localidades mais centrais. De acordo com Burnett (2012), a maioria dos conjuntos construídos entre 1968 e 1975 era:

[...] localizado em regiões isoladas e sem controle administrativo do tecido urbano resultante da adição dos vários loteamentos, das relações entre eles e os equipamentos coletivos, da disponibilidade de saneamento básico ou das condições das áreas institucionais exigidas pela legislação, acarretando a sequência de “cidades dormitórios” em intrincados labirintos, sem nenhuma qualidade de um bairro (BURNETT, 2012, p. 105).

No caso da cidade operária, a consolidação do bairro, os baixos rendimentos e a ampliação das famílias revelavam a questão habitacional como problemática endêmica do urbano. Assim, ocupações ocorreram no entorno, os loteamentos originais foram parcelados e alguns moradores com algum capital disponível resolveram investir na produção imobiliária com fins de complementar os seus rendimentos. Nesse movimento surgiram as quitinetes ou apartamentos compactos para atender uma população que não tem renda suficiente para adquirir um imóvel através das formas de financiamento tradicionais e recorrem ao aluguel como forma possível para permanecer na cidade.

O apartamento quitinete surgiu nos Estados Unidos a partir da adaptação dos hotéis à função residencial, em virtude do aumento da demanda por moradia nas cidades como Nova York e Chicago. Tratava-se de uma “miniaturização dos espaços domésticos, em especial da cozinha que, quando não simplesmente desapareceu, foi reduzida a um equipamento que concentrava fogão, geladeira, pia e armário chamado ‘kitchenette’, origem da denominação da tipologia” (SILVA, 2013, p. 144).

Nesse sentido, a quitinete é a expressão da redução da vida, portanto da vitória do habitat sobre o habitar na cidade e das inúmeras tentativas que o proletariado encontra para permanecer no urbano.

A motivação pela pesquisa surge em decorrência da observância de um número expressivo de quitinetes no bairro destacado, que pode ser verificado diariamente no percurso de casa até a Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), além de ser uma curiosidade pessoal pelo tema. Assim, aspira-se compreender as atividades desenvolvidas pelo mercado imobiliário nesse ramo, destacando os motivos pela escolha desse tipo de habitação pelos moradores.

Para compreender a realidade no espaço urbano é necessário delimitar a área e apresentar o objetivo geral como uma análise de pequenos imóveis de aluguel (quitinetes) no bairro da Cidade Operária relacionando com o fenômeno da metropolização e também os objetivos específicos como parte desse trabalho de localizar a produção imobiliária de quitinetes na área em estudo, e descrever as principais características desse tipo de moradia, enfatizar o fenômeno de expansão dessa habitação no bairro da Cidade Operária à luz do processo de metropolização, traçar o perfil dos moradores e dos rentistas, configurado uma

análise socioeconômica processo histórico-geográfico do lugar escolhido, tornando-se ponto de destaque no trabalho a ser desenvolvido, com vistas a pontar as mudanças e permanências na paisagem urbana e evidenciar se há, de fato, aumento no número dessas novas formas de moradia na área em estudo, acarretando uma nova dinâmica urbana também.

O presente estudo consiste em pesquisa aplicada, de caráter exploratório e descritivo, que visa não só relacionar as variáveis de análise central, bem como apresentar subsídios de informação que possam servir de diretrizes para ações de transformação da realidade.

Nesse sentido, os resultados serão apresentados sobre forma quantitativa e qualitativa, a partir da coleta de informações de fontes primárias e secundárias, incluindo revisão bibliográfica, além de questionários feito para estudos de caso.

A planificação da pesquisa inclui, em primeiro lugar, o levantamento dos dados secundários e a revisão da literatura, para posterior contato com as fontes pessoais, a fim de promover a coleta de dados em campo. A aplicação dos instrumentos específicos de pesquisa poderá ser realizada pessoalmente ou através de contato remoto, por meio digitais. A apresentação dos resultados quantitativos e qualitativos será acompanhada de análise direcionada ao contexto que configura o objeto de estudo, de modo que se cumpra o papel científico deste projeto, no sentido de alcançar os objetivos propostos.

O processo de urbanização de São Luís envolve uma série de reflexões e denota a fragmentação socioespacial a partir de um conjunto de fatores que vão sendo revelados no espaço. Tem-se que a chegada e inserção de grandes empreendimentos industriais no cenário ludovicense faz emergir um número expressivo de pessoas atraídas pela aspiração de “uma vida melhor”, com mais oportunidades. É nesse contexto que o Estado, a comunidade civil e o mercado imobiliário ganham destaque como agentes modeladores do espaço urbano, a partir de uma ênfase capitalista, tendo a terra como mercadoria, com valor diferenciado.

Nesse sentido, a produção do espaço urbano está relacionada a influência dos agentes privados, como as grandes construtoras em conjunto com o Estado, são os grandes responsáveis pela forma de habitação das cidades, e assim, acabam direcionando como o espaço urbano será ocupado no contexto residencial. Dessa forma, a produção da cidade se contrapõe, muitas vezes, aos domínios dos espaços públicos e privados, e essas novas formas de habitações podem nos revelar mudanças na sociabilidade urbana e nos mostrar a transformação da habitação em mercadoria, verificando assim a ideia de consumo do espaço. (QUADROS, 2015, p. 26).

Assim, seria necessário locais destinados para a fixação e permanência das pessoas tanto da capital quanto do interior do estado, sendo uma primeira necessidade expressada naquela conjuntura. Transformado em mercadoria, o espaço segue a lógica do capital, com vistas atender objetivos específicos e a moradia não foge a essa lógica, “oferecendo certo status” de segurança, proteção e privacidade, no convívio com pessoas do mesmo grupo ou classe. Logo, observa-se a reprodução do sistema habitacional no Brasil em favor do capital, da divisão e separação dos grupos, das formas diferentes de pensar e executar a moradia.

Sobre essa questão é salutar a interpretação de Barbosa (2012, p. 11) ao declarar que:

O Sistema Habitacional Brasileiro vem sofrendo mudanças significativas nas últimas décadas, que são o resultado de uma luta histórica pela terra das transformações no Plano Nacional de Habitação, que além de estar correlacionado ao mercado financeiro é também um provedor de grandes investimentos no setor imobiliário.

Nesse contexto, a moradia desponta como necessidade básica a ser alcançada e que pode ter grande diversidade de tipos, como enfatiza Rodrigues (1994). Imersos nessa nova dinâmica urbana, o maranhense vindo do interior e aqueles que já se encontravam na capital São Luís precisavam pagar pelo imóvel, valor fixado com base na localização em relação aos serviços e equipamentos, à infraestrutura e aos centros comerciais expressivos da época. Com isso configura-se na paisagem urbana da capital uma diferenciação espacial, porém social, agregando certas camadas em bairros específicos, “empurrando” os mais pobres e desfavorecidos para as áreas periféricas da cidade.

A valorização de espaços em detrimento de outros gera uma fragmentação, acarretando também não apenas a diferenciação socioespacial, mas uma desigualdade e, por vezes, uma segregação socioespacial que tem no espaço urbano sua forma mais nítida e expressiva. Essa tal valorização não ocorre de modo similar, fazendo com que determinados pontos sejam abastecidos de bens, serviços e atividades, além de possuir uma configuração paisagística permeada por comércio, lojas e muitos outros estabelecimentos e outros pontos padeçam de infraestrutura, habitação, saneamento

básico, por exemplo. O que exprime os problemas e entraves na configuração do Direito à cidade anunciado por Lefebvre.

O supracitado autor, em seus estudos e análises chega a considerar que “[a habitação] é uma necessidade ao se tornar um objeto dominado pela técnica torna-se objeto de desejo – mercadoria - e como tal rentável. E sua legitimação social acontece no ato do consumo, mediante a satisfação ou a insatisfação deste desejo.” (LEFEBVRE, 2004, p. 89-91). A categoria econômica juntamente com o salário e o capital movimentam-se no palco da cidade, articulando interesses diferentes.

Nessa conjuntura, a habitação se caracteriza com base nos seus moradores, estando à disposição daquele que pode pagar o valor estipulado. Como ressalta Quadros (2015, p. 27), na cidade, “a habitação é um bem individual que mostra a “visão do mundo” das pessoas que vivem naquele espaço. Sendo assim, o bairro se torna uma “demonstração” de uma determinada classe social e suas utopias, moldando os interesses individuais e não coletivos como precisaria ser na

sociedade urbana.”

Essa discussão sobre a habitação e o bairro nos aproxima das considerações e análises na cidade de São Luís, mais especificamente no bairro da Cidade Operária, apontando que a construção do conjunto da Cidade Operária resultou da crise da habitação em São Luís após a implantação de projetos estruturantes que visavam disseminar a modernização brasileira em novos pontos do território brasileiro. Assim, o semear do afluxo de população rural em direção à capital maranhense a partir do final da década de 1970 colocou a impossibilidade de parte do proletariado de encontrar onde se alojar. A casa autoconstruída, os conjuntos habitacionais, as favelas, os loteamentos clandestinos, os mutirões e os cômodos de aluguel surgiram nas periferias distantes para acomodar o proletariado e segmentos da pequena burguesia visto que a extensão das cidades dá aos terrenos, sobretudo nos bairros do centro, um valor artificial, que cresce em enormes proporções.

Faz-se recorrente a fala de Burnet, ao evidenciar esse processo na capital maranhense, expressando que:

O interior desta área, entre as faixas litorâneas e as margens do rio e já servido pelo sistema viário, é eleito como espaço preferencial para a implantação dos grandes conjuntos habitacionais destinados à classe média. Obrigado a adequar suas propostas urbanísticas à preexistência do sistema viário recém-construído, Prochnik projeta para São Luís um elevado crescimento populacional que tinha como justificativa a instalação aqui dos programas especiais do governo federal e que, segundo seus cálculos,

possibilitaria o povoamento dos imensos espaços conquistados no território. (BURNETT, 2008, p.137).

As áreas periféricas e longínquas do centro da cidade vão apresentar baixo valor,

tornando-se propício para a instalação dos programas do Banco Nacional de Habitação (BNH), financiando a construção dos conjuntos residenciais para a população de média e baixa renda. (SERRA, 1991 apud BURNETT, 2008, p. 35). Esses programas demonstram a luta pela moradia, o sonho pela casa própria e a esperança por melhorias. Reforça ainda o contingente que padece por habitação, recorrendo a alternativas.

A produção dos cômodos de aluguel, apartamentos compactos ou quitinetes faz parte do quadro de crise das condições de habitação que a classe proletária enfrenta nas metrópoles brasileiras. A exploração e a opressão do proletário pela burguesia aparecem também na extração dos parques rendimentos que circula na periferia mediante o pagamento do aluguel (formas de rentismos). De acordo com Engels (1979), o preço do aluguel compõe-se de diferentes partes:

<p>1 – Da renda da terra; 2 – do juro do capital investido na construção, compreendendo o lucro do empreiteiro; 3 – da soma destinada a cobrir os gastos em reparos seguros; 4 – das anuidades que amortizam o capital investido, incluindo o lucro, proporcionalmente à deterioração gradual do imóvel (ENGELS, 1979, p. 17).</p>
--

quitinete tem sua origem nos Centros das cidades norte-americanas, contudo ela

sofreu adaptações e tem se expandido nas periferias brasileiras. Ela não possui um modelo ou formato único, pois apresenta diferenças na sua estrutura física, nos tipos de portões e janelas, todavia apresenta uma precariedade em relação à segurança dos moradores visto que algumas são agrupadas sob a forma de pequenos condomínios que não apresentam equipamentos de segurança contra incêndio, por exemplo.

Por isso é importante evidenciar a caracterização não apenas do ambiente, mas do

morador que ali vive, com vistas a entender quais motivos o levaram até lá, as vantagens e desvantagens encontradas. O que pode favorecer uma configuração socioeconômica além da socioespacial, possibilitando assim relacionar variáveis como renda, trabalho, nível de escolaridade, raça, sexo para uma análise mais minuciosa da configuração do habitar e das nuances a ela envolvidas e articuladas.

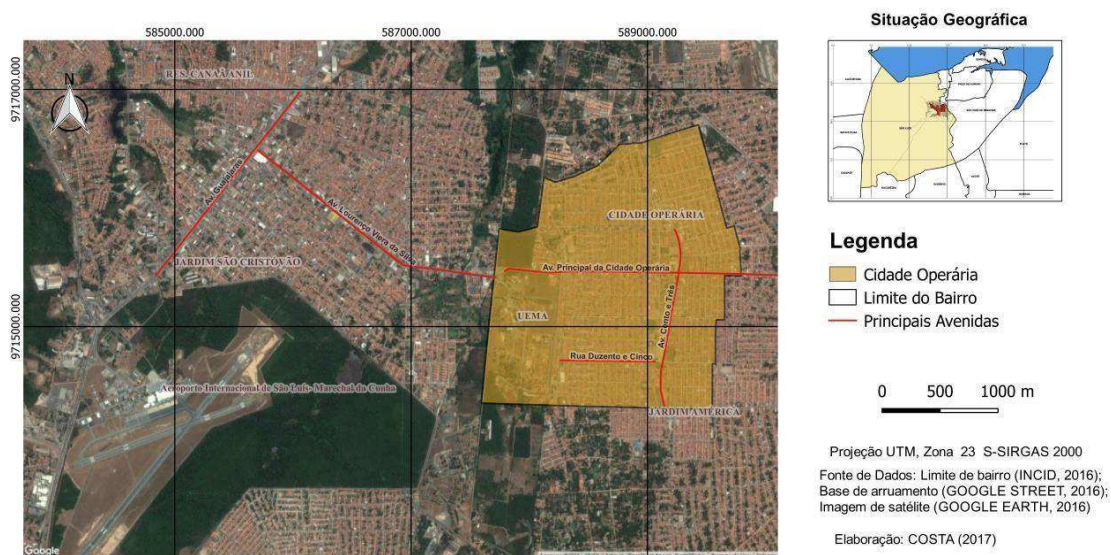
A reflexão sobre as quitinetes traz à tona também problemas estruturais, uma vez que não existem modelos adaptados para pessoas em situação de deficiência física (rampas, portas largas ou banheiros acessíveis), nem recuos laterais, frontais ou traseiros e algumas não apresentam janelas o que dificulta a ventilação e a iluminação natural. Em virtude da ausência de quintais ou estacionamentos, as famílias estendem suas roupas e estacionam seus veículos na calçada. Esse conjunto de fatores vai especificando e caracterizando as pessoas que convivem com essa realidade, expressando um movimento no espaço urbano da capital. As interações sociais com o espaço passam a ser destacadas, reforçando ainda mais a produção do espaço urbano na área estudada.

2 LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO CIDADE OPERARIA

O bairro da Cidade Operaria tem uma população de 38.058 habitantes e está fixado na zona leste da ilha do Maranhão. A área de estudo desta pesquisa localiza-se especificamente na porção sul do referido bairro, localizada nas respectivas coordenadas 2 34 46 .03 S e 44 12 52 28 0, distante do centro de São Luis cerca de 14 km.

O Bairro da Cidade Operaria limita-se com os seguintes bairros: Santa Clara, Santa Efigênia, Cidade Olímpica, Jardim Tropical, Jardim América, Jardim São Cristóvão, Recanto dos Signos, Recanto dos Pássaros e ocupado pela cabeceira de drenagem de duas bacias de rios da grande ilha do Maranhão e pelo rio paciência em grande quantidade pelo rio Santo Antônio que circula a ilha de São Luis.

Figura 1 Localização do Bairro Cidade Operaria em São Luis do Maranhão



Fonte: Google Street, 2021; Google Earth, 2021.

Figura 2: Foto de quitinetes mais distante do centro do Bairro Cidade Operaria



Fonte: SILVA/2021



Fonte: SILVA/2021



Fonte: SILVA/2021

2 moradias no Brasil. E O surgimento do bairro da cidade operária.

O Conjunto Habitacional da Cidade Operária, criado em 1986, que, segundo Burnett (2012) apareceu em pleno regime militar, sob a tutela do Banco Nacional de Habitação (BNH) que tinha objetivo de legitimar o governo militar perante as camadas populares. Ribeiro (2001) apud Vasconcelos (2007) aponta a Cidade Operária como um conjunto construído através de financiamentos do BNH13, inaugurado em 1986, onde foram entregues 7500 unidades habitacionais. Na relação do bairro e o território no seu entorno, considera-se que sua dinâmica espacial pode ser analisada em três fases. Conforme Dias e Ferreira (2004) na primeira fase,

de 1976 a 1981, quando acontece a devastação da cobertura vegetal original em algumas áreas em decorrência do lançamento do povoado Parque Zelândia e a prática da agricultura de subsistência em terraços e encostas fluviais. Os autores afirmam ainda que a ocupação da referida área foi um agravante socioambiental, haja vista ser localizado em áreas de cabeceiras de drenagens das bacias hidrográficas do Paciência e do Santo Antônio, localizadas no centro da Ilha do Maranhão. Nesta fase as bacias hidrográficas ainda estavam bastante preservadas, entretanto, havia impactos gerados pelas queimadas, que afetaram, principalmente, os solos. A área destacada corresponde à área onde o conjunto seria implantado em meados da década de 70, conforme o Plano de Extensão da Cidade de São Luís (1958) era uma zona rural. No Plano Diretor de São Luís (1977) a referida área ainda é tratada como zona rural. E somente no Plano Diretor Municipal de São Luís de 1992 é que o Conjunto da Cidade Operária aparece como uma zona 4, ou seja, uma zona residencial consolidada

Dias e Ferreira (2004) afirmam que entre os anos oitenta ocorre a segunda fase, é quando se inicia o processo de construção do Conjunto Habitacional Cidade Operária. Nesta etapa foram devastados 860 ha de terras, onde a apropriação dos moradores do Conjunto Habitacional (a partir de fins de 1986) ocasionou a poluição das bacias já mencionadas pelo lançamento de efluentes domésticos. E a terceira fase, que se iniciou em 1988 e se estende até hoje, os agravantes intensificaram-se com a ocupação na área de entorno da Cidade Operária. É nesta fase, os problemas ambientais se intensificam, tornando-se mais perceptíveis, sendo ainda agravados pela ocupação de sua área de entorno sem intervenção por parte do Estado, além de ser tal fato a materialização das demandas populares por moradia.

Neste tópico pretende-se mostrar uma forma geral um pouco das mudanças das habitações no decorrer do tempo. Mostrar o aspecto que tinham quando foram sorteadas e entregues aos mutuários e como a maioria delas sofreu intervenções das mais diversas formas, algumas com o uso da autoconstrução em mutirões de vizinhança e outras já com alguma racionalidade sugerindo um polo habitacional. Cada morador vai caracterizando sua moradia conforme as transformações pessoais que acontecem em sua vida. Observou-se durante a pesquisa que ainda

existem casas originais praticamente intactas e algumas até mesmo sem o muro frontal. diversidade formal nas habitações é imensa. Existem fatores que distinguem as habitações entre as unidades (setores) do bairro. Na unidade 203 e 205 percebe-se a

preocupação com a estética das fachadas e utilização de materiais de revestimentos e melhores acabamentos. Entre os anos de 1940-1970, São Luís abrigou parcela crescente da população migrante do campo, o que fez espalhar-se urbanisticamente, como dito em passagem anterior. Destarte, é entre o final dos anos 60 e por todo o desabrochar da década de setenta que a capital timbireense, nascida em meio à disputa colonialista travada entre gauleses e lusitanos, adquire novo traçado urbano. Suas fronteiras expandem-se, rompendo o bloqueio do corredor limitado pelos rios Bacanga e Anil (Reinaldo Júnior apud Alcântara Junior; Selbach, 2009, p.77). E possivelmente, uma parcela desse levante populacional foi abrigar-se nesse

o foco principal da política habitacional que surgiu pós-golpe de 1964 não era reduzir o déficit habitacional. De acordo com Segava (1999) a diretriz desse plano não era assegurar condições mínimas de habitação. A construção intensiva de unidades de moradias tinha como pretensão estimular o setor da construção civil e recursos para amenizar o desemprego, por ser uma atividade capaz de absorver mão-de-obra não qualificada nos grandes centros urbanos. Segava (1999) afirma ainda que: implementar um setor produtivo e combater o desemprego era a preocupação básica, tendo como subproduto a construção de moradias de ao menor custo possível. Essa condicionante gerou conjuntos habitacionais com padrões de qualidade muito baixos. Segava (1999, p.180) Mas, independentemente do panorama de motivações, articulações e intenções do Estado diante das questões habitacionais da época, o déficit existia e a demanda, que era composta por trabalhadores, remanescentes do êxodo rural ocasionado pelas crises econômicas da década de 70-80 precisava ser suprida impreterivelmente. - Imagem do Conjunto da Cidade Operária na época da entrega das unidades habitacionais. Para entender o direcionamento e os impactos do movimento de moradias é preciso recuar na história da provisão habitacional no país, visto que o programa em curso é resultado de avanços e retrocessos de políticas progressistas no setor. E o primeiro grande programa em nível federal deste o período dos anos de chumbo. Por essas razões, para compreendê-lo, forças a frente lançamos nossa atenção aos políticos habitacionais federais anteriores. E é possível tratar a questão da habitação no Brasil sem recorrer à obra seminal de Nóbil Bonduki (2004) que desvenda as origens da habitação social do Brasil em período exatamente anterior aos anos ditatoriais. Se destaca e importante focalizar que uma vez que o tratamento é comum na literatura especializada o tratamento dessa abordagem a partir da ditadura nos anos dourados chamados anos sessenta e de partir do órgão BNH (banco nacional de habitação) tratado como a primeira política habitacional estruturada em nível nacional no país. No entanto se anteriormente a esse período não ocorreu uma política de provisão de habitação, houve uma produção de moradia pelo Estado com o empreendimento dos institutos de aposentadoria e pensão. Já o governo de Getúlio Vargas (1930-1945) tenta deslocar o entendimento da habitação como mercadoria para a moradia como serviço e como ideologia. Veremos com mais detalhes que mais de meio século depois, a ideologia da casa própria está definitivamente enraizada na cultura brasileira, mais agora a habitação não é tratada como serviço, mas está inteiramente imbuída dos princípios mercadológicos. É importante frisar esses aspectos, pois eles foram centrais para a constituição da política instituída via sistema financeiro da habitação banco nacional da habitação nos

anos da ditadura. O banco nacional da habitação foi o instrumento mais importante da política.

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado pela lei nº 4.380, de 1964, quando Castelo Branco governava o país. Sua finalidade era ser um mecanismo de captação de poupança de longo prazo para investimentos habitacionais, cuja ideia central era que a aplicação de um mecanismo de correção monetária sobre os saldos devedores e as prestações dos financiamentos habitacionais viabilizaria tais investimentos mesmo em uma economia de inflação crônica. O Banco Nacional da Habitação, também criado em 1964, era o órgão central do SFH cujas responsabilidades eram: o gerenciamento do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), normatização e fiscalização da aplicação dos recursos das cadernetas de poupança, definição de financiamento das moradias para os consumidores finais, e garantia de liquidez do sistema financeiro diante de dificuldades conjunturais⁵. De acordo com a lei

⁴ Sobre a Lei do Inquilinato ver Nabil Bonduki (1998).

⁵ (SANTOS, 1999. p.11).

que o instituiu, sua finalidade era: “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda”.

Sobre a importância do Banco, Adauto Lúcio Cardoso nos diz: O BNH foi o mais importante instrumento da política econômica desenvolvida entre 1967 e 1972, explorando os efeitos multiplicadores gerados pela construção civil sobre outros setores econômicos” (2010, p.2).

Leonardo Botega assim justifica a importância do órgão:

(...) uma das principais instituições do país e a maior instituição mundial voltada especificamente para o problema da habitação. Para termos uma ideia da importância do BNH é só observarmos a soma que constituiu o ativo

do Banco em 1974, superior a 30 bilhões de cruzeiros, o que assegura a importância das funções e poderes do banco (2008, p.5).

O Banco teve como aporte inicial a soma de “1 bilhão de cruzeiros antigos e, mais um crescimento garantido pela arrecadação compulsória de 1% da folha de salários sujeitos à Consolidação das Leis Trabalhistas do país” (BOTEGA, 2008, p.5).

Em 1967, no entanto, no governo de Costa e Silva, a importância do Banco se reflete na nova estratégia de arrecadação de recursos via FGTS e SBPE, assim gerida e destinada:

1) A arrecadação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), isto é, o conjunto da captação das letras imobiliárias e cadernetas de poupança voluntária; que serviam para financiar investimentos habitacionais propostos por empreendedores ou construtoras. Os empreendedores e construtores privados obtinham financiamentos junto ao SBPE, construam as unidades habitacionais e as repassavam para os consumidores finais, que então se incumbiam de pagar o financiamento junto ao Sistema. Serviam, portanto, à classe média de então.

2) O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), gerado a partir de contribuições compulsórias de 8% do salário mensal dos trabalhadores empregados no setor formal da economia. Essa arrecadação destinava-se prioritariamente à construção de casas de interesse social. O recurso era operado pelas Companhias de Habitação, as Cohab, que obtinham financiamentos junto ao BNH, contratavam construtoras e repassavam, a preço de

custo, as unidades habitacionais aos consumidores finais que se incumbiam de pagar o financiamento para as Companhias.

Essas fontes de recursos eram vulneráveis à macroeconomia do país, pois tanto SBPE e FGTS dependiam do índice de emprego dos brasileiros. Sobre isso, tais autores se pronunciam relacionando a natureza dos recursos com a crise que o sistema enfrentou anos após sua implantação:

O SFH não estava preparado para enfrentar a crise, devido ao seu formato operacional. O sistema dependia do desempenho da economia, em particular dos níveis dos salários e emprego, enfim, da renda. A política recessiva impôs restrições à renda, afetando as principais fontes de financiamento do SFH: a caderneta de poupança, o FGTS, e o “retorno” dos financiamentos até então concedidos (prestações da casa própria) (VALENÇA, 2001, p.29).

Desenvolve o mesmo raciocínio Santos (1999)

Talvez a principal (dadas suas implicações políticas) entre as vulnerabilidades do SFH fosse o fato de que flutuações macroeconômicas que implicassem quedas nos salários reais necessariamente diminuiriam a capacidade de pagamento dos mutuários, aumentando a inadimplência e comprometendo o equilíbrio atuarial do sistema (p.13)

Em 1970, o Banco passa a operar como um banco de segunda linha, ou seja, arrecadava os recursos financeiros e em seguida os repassava para os bancos privados. Sobre isso, vejamos o que nos diz Marta Arretche (1996) e que nos auxilia também na compreensão de sua operacionalização:

Por se tratar de banco de segunda linha (...), o BNH não possuía uma rede de agências arrecadadoras para operacionalizar as contas vinculadas do FGTS.

Assim, a captação de recursos do fundo foi assumida pelos bancos comerciais, que passaram a recolher os depósitos das empresas e a repassa

lós ao BNH. Na qualidade de gestor do FGTS, o BNH normatizava seus procedimentos de operação e recebia dos bancos os recursos arrecadados, aplicando-os em programas habitacionais e de desenvolvimento urbano (p.107).

-

Além da esfera financeira, havia também outros objetivos em sua atuação:

Além do acesso da melhor distribuição geográfica dos investimentos atenuando os desníveis regionais e o ímpeto (...) migratório para as para

aumento do investimento nas indústrias de construção civil, de materiais de construção e bens de consumo duráveis (...)" (IBMEC, 1974, apud SANTOS, 1999, p.11).

Em clássica obra de 1987, Ermínia Maricato situa a intervenção estatal empreendida pelo SFH/BNH como definidora não apenas da política habitacional, mas em parte definidora também da provisão informal de habitações: autoconstrução, favela, loteamento clandestino (p.29). Aí a “definição” se empreende pelo predomínio de um só tipo de produção de habitação: a unidade nova, incapaz de atender a toda a necessidade habitacional brasileira, pela insuficiência da aderência entre os números de financiamentos e o déficit habitacional, pelo descasamento entre as correções das prestações das habitações construídas no período e os reajustes salariais que concorrerão para a inadimplência dos mutuários (uma das razões inclusive) para a derrocada do modelo instituído pelo BNH. Significar dizer, então, que ainda que tivesse como objetivo “eliminar

a promiscuidade das favelas”, há no período e igualmente depois dele o aumento e a proliferação desse tipo de assentamento justamente em decorrência dos limites da política.

Desde sua criação, já havia o intento de atuação não só em habitação, mas também em saneamento básico e desenvolvimento urbano: “Originalmente, pela sua lei de criação o BNH já se propunha a investir no saneamento básico, além de investir em habitações” (AZEVEDO e ANDRADE, 1982, apud MARICATO, 1987, p.33). Poucos anos após sua implantação, no entanto, o Banco amplia ainda mais sua atuação: “Desde o início da década de 1970, o BNH passou sistematicamente a orientar seus recursos para o financiamento de governos estaduais e municipais na produção de obras de infraestrutura urbana” (MARICATO, 1987, p.33).

São exemplos da regulação que permitiu tais direcionamentos, a criação do Sistema Financeiro de Saneamento em 1968 e o Projeto CURA (Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada), criado em 1972. Além da produção habitacional, podem ser citadas como outros exemplos de grandes obras:

_ As grandes obras financiadas pelo BNH não se restringem ao saneamento. Como já registramos anteriormente, há os chamados polos econômicos, e há

obras nas áreas de transporte como o caríssimo metrô de São Paulo, o metrô do Rio de Janeiro, a monumental Ponte Rio-Niterói, além de vias expressas, viadutos e outras mais. (MARICATO, 1987, p.41).

Essa mesma autora nos adverte que as orientações do Banco de investir em obras dessa proporção e magnitude são convergentes com as orientações mais amplas da política econômica do período com os interesses das grandes empresas nacionais de construção pesada (MARICATO, 1987, p.40).

De acordo com Claudio Hamilton dos Santos (1999):

A expectativa dos formuladores do SFH era que o sistema fosse capaz de gerar de maneira autossustentada (e, portanto, sem maiores ônus para o erário) (AZEVEDO, 1995, p.292) para financiamentos ao setor habitacional, atendendo ao público de todas as faixas de renda (SANTOS, 1999, p.12)

Para isso, dois fatores eram fundamentais: a capacidade de arrecadação do FGTS e do SBPE e o grau de inadimplência dos mutuários.

Para esse mesmo autor, num contexto de inflação moderada, por exemplo, a uma taxa anual de 45%, o descompasso entre os reajustes salariais e as prestações das habitações não era uma situação preocupante. No entanto, em 1980, a inflação alcançou 100% e, em 1983,

chegou a 200%. O que comprometeu inevitavelmente o sistema que era vulnerável às flutuações macroeconômicas, pois a conjuntura de crise da década de 1980 implicou em quedas nos salários reais, o que afetou a capacidade de pagamento dos mutuários, aumentando a inadimplência e comprometendo o equilíbrio atuarial do sistema.

Para Ermínia Maricato, a política habitacional no período do Regime Militar corresponde ao movimento “antagônico” que vai do milagre brasileiro (década de 1970) à crise econômica (década de 1980).

-

(...) pois nesse mesmo período o país apresentou índices de crescimento intenso (o PIB cresce 11,5% entre 1968 e 1973) e início de forte recessão econômica (em meados de 1983 o desemprego industrial atinge a faixa dos 20% em São Paulo segundo a FIESP – Federação das Indústrias do Estado de São Paulo) (MARICATO, 1987, p.14).

São elementos da crise o alto preço do petróleo, o aumento da dívida externa, a inflação galopante, o imobilismo da indústria nacional, o esgotamento do modelo de desenvolvimento, a concentração de renda, o arrocho salarial; que somados, contribuíram para o aumento do desemprego, queda nos salários, aumento da parcela das prestações maior que os reajustes salariais. Como consequência, assistiu-se a um grande movimento de inadimplemento dos mutuários do sistema, pois, além dos fatores citados, o aumento das prestações era trimestral e os salários eram reajustados anualmente.

Do descontentamento dos mutuários e de suas óbvias dificuldades para honrar as prestações, surgem pelo país Associações de Mutuários com o objetivo de renegociação de suas dívidas. Em virtude desse estado de coisas, há entre 1980-1984 uma evolução significativa da Taxa de Inadimplência do SFH, como se pode observar na tabela abaixo. Para tentar resolver o problema, foram criados dois fundos: o Plano de Equivalência Salarial (ES) e o Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) com a finalidade de liquidação dos contratos.

Enquanto a classe média era afetada pelos reajustes que inclusive eram ainda maiores do que os da classe de menor renda por conta de uma série de medidas do governo para tentar fazer frente à crise, o desempenho das COHAB inícios dos anos de 1980 e final 2009 foi bastante significativo,

O aluguel apresenta-se, assim, como a resposta viável a um mundo em constante mobilidade e com fluxos muito dinâmicos. Aqui surge uma grande contradição da

metrópole: a mobilidade de capitais e a imobilidade de boa parcela da população. (Ana Fani, 2018, p.118)

é necessário lembrar que, nesse contexto, o BNH via Cohab estava empenhado em corrigir a rota no atendimento à população de menor renda (pois atuou durante um período nas grandes obras de infraestrutura), contando com apoio das outras esferas de governo e adequação aos financiamentos para galgar êxito na tendência de popularização dos investimentos em habitação.

As razões desse desempenho, segundo Ermínia Maricato (1987), foram: a) pressão das empresas de edificações e empresas produtoras de material e equipamentos para construção e para a produção em massa de habitações, b) presença de capital estrangeiro e tendência de novos materiais e equipamentos para construção que levaria à consequente expansão desses setores rumo ao mercado interno brasileiro.

Importante lembrar que é também na década de 1980, paralelamente aos processos que ora vimos descrevendo e resultantes deles, que vimos eclodir no Brasil os movimentos populares urbanos, reivindicando habitações, escolas, creches, asfalto, postos de saúde etc. Abordaremos com mais detalhes a emergência dos Movimentos Sociais de Moradia na, sua atuação no contexto de criação e nas modalidades.

Reconhecendo a incapacidade do sistema de solucionar as necessidades de significativa parcela da população de baixa renda e do aumento da autoconstrução e do número de habitações informais foram criados programas como, Pró-Morar e João de Barro, que visavam basicamente auxiliar a autoconstrução e/ou atuar na reurbanização de áreas habitacionais degradadas⁹. Todos eles voltados para o atendimento da população com rendimentos inferiores a três salários-mínimos mensais. Tais programas foram criados ao final da década de 1970, portanto, aproximadamente 15 anos depois da criação do SFH.

No contexto da crise, daquela que foi considerada a “década perdida”, foi impossível ao BNH (que, como vimos anteriormente, foi o mais importante instrumento da política econômica até aquele momento) sair ileso de tal conjuntura. O que ocorreu na verdade, como “coroamento” da crise, foi o inevitável declínio do órgão.

Cláudio Hamilton dos Santos (1999), assim explica as causas da inviabilidade do Banco:

-

Muitos dos problemas que anos depois vieram a inviabilizar o sistema, como o rombo do FCVS e a baixa taxa de retorno dos investimentos habitacionais (provocados, em parte, pela política de aumentos de prestações inferiores à correção monetária no período 1973 – 1983), foram de fato, gerados na gestão dos governos militares (p.17)

Ermínia Maricato (1987) nos mostra a íntima relação do colapso do órgão com os movimentos macroeconômicos vividos à época:

Com o grande aumento da inflação, o saldo devedor é inflado pela correção monetária e juros correspondentes, tornando-se gigantesco. A política salarial de arrocho contribui para isso na medida em que as prestações são reajustadas por outros índices sempre abaixo da inflação, porém a principal causa do colapso do sistema se deve à sua incompatibilidade em relação às inflações altas que incidem fortemente no saldo devedor restante ao final do contrato (p. 84).

Mas o colapso do SFH não se liga apenas ao pagamento e à dívida da casa própria. Cria destacada do modelo econômico brasileiro que caracterizou o regime militar, ele padece de todos os males da crise que atinge a economia. A partir de 1982 o SFH enfrenta queda de arrecadação em suas três fontes: 1) As demissões e desemprego em massa atingem a arrecadação do FGTS, seja pelo número de saques causado pelas demissões, seja pela diminuição das contribuições motivada pelo desemprego. Até 1980 a proporção entre saques sobre depósitos dificilmente passava de 50%. Em 1982 ela cresce para 60,3%, em janeiro de 1983 para 95% e em abril os saques são maiores que os depósitos em 11,6%, pela primeira vez desde a criação do fundo em 17 anos. 2) As retiradas das cadernetas de poupança superaram os depósitos nos primeiros quatro meses de 1983. Outras opções de investimento afastaram os depositantes de cadernetas de poupança durante os anos de 1982 e 1983. 3) O retorno dos investimentos já concedidos declina. Em maio de 1983 a inadimplência (atraso de mais de três meses no pagamento das prestações) era de 18%, o que representava 720 mil mutuários (p. 84).

Para Eliana Andrade (2011, p. 5), o BNH “não atravessava uma crise, ele simbolizava a própria crise, envolvendo vários atores econômicos e sociais em graves conflitos de interesses”. Entendemos a partir do exposto que tal crise não está restrita à

atuação da instituição, mas também e inclusive revela a crise do próprio regime militar, pois é fruto de suas opções econômicas e políticas. Sendo assim, não será obra do acaso a derrocada do Banco exatamente no mesmo contexto em que igualmente ruem as bases do regime ditatorial.

Para Aragão e Cardoso (2013):

A crise foi causada pelo efeito combinado da política recessiva adotada pelo governo militar e a da inflação elevada do início da década de 1980, causando aprofundamento da inadimplência dos financiamentos concedidos pelo sistema e a redução na capacidade de arrecadação tanto do FGTS quanto do SBPE (p.18).

Márcio Valença (2001, p. 29), em estudo dos sistemas habitacionais no Brasil, Grã-Bretanha e Portugal, estabelece os nexos entre os sistemas e a conjuntura macroeconômica desses países, e para o caso do Brasil, esquematiza o desenvolvimento da política habitacional em quatro períodos: dissolução, caos, apatia e confusão.

Dissolução diz respeito ao período que vai do final da década de 1970 até meados de 1983, quando o governo adotou medidas tanto econômicas como específicas de política habitacional que deram início à derrocada do sistema.

Caos se refere ao período de 1983 até 1986, quando ocorreu o fechamento do BNH e eclodiu pelo país o Movimento dos Mutuários em virtude do excessivo aumento dos reajustes das prestações habitacionais e o conseqüente aumento da inadimplência.

Apatia corresponde ao período que se inicia com o fechamento do BNH e vai até o início do Governo Collor, momento em que se estabelece o vácuo institucional¹⁰, ou seja, curto período em que inúmeros órgãos e ministérios foram criados e em seguida dissolvidos na tentativa de nova institucionalização do setor.

Confusão refere-se ao período posterior com o confisco de 18 meses das cadernetas de poupança por Fernando Collor de Melo, a instauração da CPI (Comissão Parlamentar de Inquérito) para apurar irregularidades na aplicação do FGTS, todo presidente, a posse de Itamar Franco e a pouca atuação no setor da habitação.

Foram muitas as conseqüências do colapso do BNH. Desde o desmantelamento do desenho institucional da política, até a proliferação ainda maior e mais acentuada de assentamentos precários em nossas cidades como assinalou Aduino Lúcio Cardoso (2010, p. 2): “A favelização e o crescimento das periferias são apontados como conseqüência do fracasso e da ineficácia da ação do BNH”. E isso principalmente no que diz respeito à classe de menor renda, pois de toda a produção do BNH, vários estudos apontaram o significativo atendimento à classe média em detrimento ao atendimento às famílias de 0 a 3 salários

- mínimos mensais. “Foram construídas à época 4 milhões de moradias, das quais apenas 33% destinaram-se ao setor de menor renda” (Maricato, 1987).

Além disso, não é demais lembrar o que todo cidadão brasileiro, seja na academia ou fora dela conhece: as experiências do padrão instaurado pelos produtos do BNH - grandes conjuntos habitacionais edificadas em áreas periféricas das grandes cidades, desprovidas de infraestrutura urbana.

Em 21 de novembro de 1986 (um ano após o fim da Ditadura Militar), a partir do Decreto nº 2.291, o presidente José Sarney extingue oficialmente o Banco Nacional da Habitação. Suas atribuições de agente financeiro são transferidas para a Caixa Econômica Federal e a regulamentação do crédito habitacional passou para o Conselho Monetário Nacional subordinado ao Ministério da Fazenda.

Tabela 1: O desenvolvimento dos programas de moradia no Brasil

TABELA 01: O desenvolvimento dos programas de moradia no Brasil

NOME DO PROGRAMA	ANO DE CRIAÇÃO	GOVERNO	Público-alvo\AÇÃO DE ATUAÇÃO
Decreto de Lei do Inquilinato	1942	Getúlio Vargas (Ditadura)	Prévia o Congelamento dos preços dos aluguéis
Fundação casa popular (FCP)	1946	JOSÉ LINHARES (Interino)	Foi elaborada para à população que não tinha acesso aos institutos de aposentadoria e previdência o acesso a moradia.
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) Banco Nacional da Habitação (BNH)	1964	Humberto Castelo Branco (ditadura Militar)	O objetivo da Instituição do SFH e do BNH era possibilitar o acesso da população ao crédito imobiliário e, por conseguinte contribuir para a diminuição do difícil habitacional no Brasil.
Caixa Econômica Federal (CEF)	1986	José Sarney	Em 1986 o BNH foi incorporado pela Caixa Econômica Federal.
Habitar-Brasil\Morar-Cidade	1993\1994	Itamar Franco	Com recursos do orçamento geral da união (OGU) e do imposto provisório sobre movimentação Financeira (IPMF) Financiaram 54 mil Unidades para famílias de baixa renda em 1993 e 1994, segundo.
Carta de Crédito Individual / Carta de Crédito Associativa	1994-1998	Fernando Henrique Cardoso	Voltado para pessoa Físicas financiarem a compra sua casa própria.

Programa de apoio à Produção	1994-1998	Fernando Henrique Cardoso	Voltado para os construtores
Sistema Financeiro Imobiliário	1997	Fernando Henrique Cardoso	O governo em conjunto do setor bancário e as principais Incorporadas do país formatou a Lei 9514, que regulamenta o segmento até hoje.
Programa de arrendamento Residencial (PAR)	1999	Fernando Henrique Cardoso	Retomou a Utilização dos Recurso do FGTS
Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários	2005	Luiz Inácio Lula da Silva	Tem por objetivo promover a Urbanização, prevenção de situações de riscos e a regularização fundiária de assentamento humanos precários articulando ações para atender as necessidades básicas da população e melhor sua condição de habilidade e inclusão social.
Minha casa minha vida (MCMV)	2009	Luiz Inácio Lula da Silva	Produzir moradia própria para familiar com renda de 1 a 3 salários-mínimos, abordando também, quem recebe até 10 salários-mínimos.

2.10 surgimento da Política Habitacional após BNH

Após verificar a importância do BNH, suas bases de financiamento e linhas gerais de funcionamento, cumpre apresentar agora o que se passou no interregno entre a política instituída pelo Banco e o atual momento da história brasileira em que estamos assistindo a implementação do Programa. Isto porque, se é verdade que o BNH foi alvo de inúmeras, importantes e bem fundamentadas críticas (que não é o caso de serem detalhadamente revisadas aqui), é necessário admitir ainda assim que naquele período o Brasil teve de verdade e de fato uma Política Nacional de Habitação.

De lá pra cá, muito foi discutido e proposto, no entanto não tivemos entre 1986 (momento de extinção do BNH) e 2009 (ano de lançamento da primeira fase do Programa) experiências substanciais em nível federal para a questão habitacional. Todavia, não é razoável supor que nada foi feito nesses 23 anos. Até porque o que ele não é, e não pode ser, é a somatória de todos os esforços (ou falta deles) da política habitacional brasileira desde a Ditadura Militar, passando pelo período da inédita experiência democrática brasileira inaugurada em 1985 com o Movimento Diretas Já, até os dias atuais.

O que se passou no país nesse período no campo das políticas habitacionais até 2009 foram experiências imaturas, incipientes, descontínuas, pouco significativas do ponto de vista institucional, qualitativo e quantitativo.

Para dar conta dessa tarefa, apresentamos o rol das experiências realizadas em cada governo federal: José Sarney, Fernando Collor de Melo, Itamar Franco, Fernando Henrique Cardoso e Luís Inácio Lula da Silva (momento em que é lançado o Programa e seu subprograma nosso objeto de estudo).

2.1 Período José Sarney - 1986-1989

Houve logo após a extinção do BNH esforços no sentido de uma reestruturação do Sistema com a instauração do Grupo de Trabalho para Reformulação do Sistema Financeiro da Habitação, com o objetivo de apresentar sugestões para a reformulação da política habitacional, pois, no que tange aos recursos, havia o esgotamento das bases de financiamento e no que diz respeito ao desenho institucional, a completa fragmentação das instituições, a “via crucias institucional” a que nos referimos anteriormente quando foram criados e extintos diversos órgãos para o setor: Ministério de Desenvolvimento Urbano, Ministério da Habitação Urbanismo e Meio Ambiente, Ministério do Bem-Estar Social, Secretaria Especial de Ação Comunitária. Aduato Cardoso (2010) resume bem o processo:

Na segunda metade dos anos 80, a crise do Sistema Financeiro de Habitação e a extinção do BNH criaram um vácuo com relação às políticas habitacionais, através de um processo de desarticulação progressiva da instância federal, com fragmentação institucional, perda de capacidade decisória e redução significativa dos recursos disponibilizados para

São destaques as experiências alternativas desenvolvidas pela Secretaria de Ação Comunitária (SEAC), como o Programa Nacional de Mutirões Comunitários de mutirões e lotes urbanizados em resposta às reivindicações populares. Os recursos orçamentários são viabilizados fora do SFH, a fundo perdido para a população com renda de 0 a 3 salários-mínimos e há parcerias com estados e municípios.

Há a tentativa de rompimento com o passado em resposta ao clamor social, com a implantação de programas alternativos e de baixo custo, como alternativa à crise do SFH.

No âmbito estadual, como as Cohab (Companhias de Habitação) estavam diretamente atreladas ao SFH, e conseqüentemente tiveram sérias restrições de recursos, este ente federativo não promoveu políticas habitacionais próprias no período. Essas Companhias então passaram “de agentes promotores (se, tomadores de empréstimos do FGTS e executores de obras) a meros órgãos assessores, diminuindo assim a capacidade de atuação dos estados e municípios na questão habitacional” (SANTOS, 1999, p. 20) Lembremos ainda que a nova Constituição Federal de 1988 estabeleceu que esses entes também deveriam promover programas de habitação. A Constituição Federal incorporou ainda os preceitos discutidos pelo movimento da Reforma Urbana que caminhou no sentido da aprovação em 2001, do Estatuto da Cidade.

2.2 Período Fernando Collor – 1990 -1992

Nesse período, a instituição do pai (Plano de Ação Imediata para a Habitação) visava à construção imediata pelo setor privado de 245 mil casas em seis meses¹¹, cuja característica principal era a adoção do embrião em lote urbanizado para atender as famílias de até cinco salários-mínimos. Há um claro direcionamento da questão habitacional para o mercado privado (BOTEGA, 2008, p.12).

Nesse governo, assiste-se à desvinculação dos programas de desenvolvimento urbano e de saneamento dos programas de habitação (o que contraria o relativo consenso de que a integração desses programas produz resultados socialmente mais eficientes).

Marcam também a gestão de Fernando Collor (primeiro presidente eleito através do voto direto desde o fim da Ditadura Militar), as suspeitas de corrupção, baixa priorização de políticas sociais e a paralisação dos recursos oriundos do FGTS:

-

¹¹ O tempo de execução das obras do PAIH aumentou para 18 meses e o número de casas construídas diminuiu para 210 mil (BOTEGA, 2008, p.12 e SANTOS, 1999, p. 20).

A utilização predatória dos recursos do FGTS, que caracterizou os dois anos em que Collor esteve no poder, teve consequências graves sobre as possibilidades de expansão do financiamento habitacional, levando à suspensão por dois anos de qualquer financiamento no período subsequente (CARDOSO, 2010, p.4).

Lembremos que não há política habitacional possível sem recursos permanentes. Deste modo, a dificuldade para o próximo governo já estava anunciada.

3 Período Itamar Franco – 1992 -1994

Em razão de Fernando Collor, Itamar Franco assume a presidência e, em virtude da crise institucional e política agravada no período anterior, surge a necessidade premente por reorganização.

São destaques do governo de Itamar a criação do Habitar Brasil (em cidades grandes e médias) e o Morar Município (em cidades menores) com recursos do Orçamento Geral da União e o IPMF (Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras) para atendimento de famílias com renda mensal de até três salários-mínimos. Foram produzidas 54 mil unidades habitacionais nos dois programas na modalidade de melhoria ou reurbanização de áreas degradadas. Do ponto de vista da gestão dos programas, o Ministério do Bem-Estar Social (que ficou a cargo dos programas) exigiu “a participação de conselhos com participação comunitária dos governos locais e uma contrapartida financeira desses últimos aos investimentos da União” (SANTOS, 1999, p.21). Tais programas foram mantidos no governo posterior de FHC e serviram de base para a reformulação dos programas de habitação popular.

Há a retomada das obras paralisadas no governo de Fernando Collor, mas nesta gestão, muitos investimentos não foram alocados em virtude das restrições impostas pelo Plano Real recém-implantado no país (CARDOSO, 2010, p.4).

Esse período também foi marcado por uma efervescente organização social de luta pelas questões habitacionais e urbanas. No congresso, circulavam as propostas do Estatuto da Cidade e do Sistema Nacional de Habitação.

3.1 Período Fernando Henrique Cardoso – 1995-2002¹²

A novidade do governo FHC foi a preocupação em diagnosticar oficialmente o problema habitacional brasileiro, além da proposição e execução de alguns programas pontuais e algumas medidas relativas às questões institucionais.

Os documentos Política Nacional de Habitação de 1996¹³ e Política de Habitação: Ações do Governo Federal (1995-1998) dão conta de que o modelo de intervenção governamental do setor é esgotado (em virtude das dificuldades da captação de suas fontes de recursos), regressivo (por ter beneficiado principalmente as camadas de renda média e média alta), insuficiente (pois em 30 anos o SFH construiu 5,6 milhões do total de 31,6 milhões de novas moradias produzidas no país). Já as propostas amparam-se nas seguintes premissas: a) necessidade de focalizar as políticas públicas habitacionais para as famílias com menores rendimentos; b) descentralizar e aumentar o controle social sobre a gestão dos programas federais de habitação, c) reconhecimento do governo de sua incapacidade de resolver sozinho o problema habitacional brasileiro e da necessidade de tentativa de melhorar o mercado de habitações no Brasil, d) reconhecimento de que as políticas públicas não devem negligenciar a grande parcela da população de baixa renda do país que trabalha no setor informal da economia ou que habita em moradias informais.

As principais ações propostas pela Política Nacional de Habitação podem ser assim resumidas: a) financiamento a estados e municípios para reurbanização de áreas habitacionais degradadas; b) atuação na provisão de financiamentos de longo prazo para a construção ou melhoria de habitações destinadas principalmente às famílias com renda de até 12 salários mínimos; c) políticas facilitadoras de atuação de mecanismos de mercado com o claro objetivo de impulsionar a produção imobiliária no país.

As principais ações empreendidas no governo Fernando Henrique Cardoso no âmbito de cada uma das propostas:

-
¹² Considerações sobre o período FHC baseadas em Cláudio Hamilton dos Santos (1999). ¹³ Marta Arretche (1996, p. 120 e seguintes) demonstra os diversos interesses envolvidos na reforma da Política Nacional da Habitação nos primeiros anos da década de 1990.

financiamento a estados e municípios para reurbanização de áreas habitacionais degradadas.

Nesse contexto, está o aperfeiçoamento do Programa Habitar Brasil em parceria com o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), o Pró-Moradia com recursos do FGTS. Outros programas do período são o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) com recursos do FGTS e do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) voltados para o

mercado privado, Carta de Crédito Associativo com recursos do FGTS e voltado para o mercado privado e o PSH (Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social) com recursos do FDS (Fundo de Desenvolvimento Social) voltado para entidades de moradia. Vemos aí a diversificação nas modalidades de programa e público-alvo.

atuação na provisão de financiamentos de longo prazo para a construção ou melhoria de habitações destinadas principalmente às famílias com renda de até 12 salários-mínimos.

Aí a ideia central é a concessão de financiamentos de longo prazo para pessoas físicas, isto é, financiamento direto ao consumidor e não apenas ao produtor como outrora. O principal programa nessa linha foi o Programa Carta de Crédito-FGTS individual, programa de demanda espontânea que permite, em teoria, maior liberdade do consumidor de escolher o imóvel novo ou usado a ser comprado. Há também a modalidade de reforma ou aquisição de materiais de construção. Os requisitos são comprovação de renda, capacidade de pagamento (que não pode ultrapassar 30% de sua renda mensal) e não propriedade de outro imóvel. Em todos os casos, o financiamento deve retornar ao erário e a taxa de juros é substancialmente mais baixa do que as taxas praticadas pelo mercado.

políticas facilitadoras de atuação de mecanismos de mercado com o claro objetivo de impulsionar a produção imobiliária no país.

É importante destacar aqui que essa produção imobiliária não é necessariamente habitacional. Não é possível esgotar neste tópico todas as políticas empreendidas com a finalidade de estimular o mercado privado. Chamamos atenção, todavia, para a flexibilização do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997. Ainda que sensivelmente diferentes, pois o primeiro mesmo após

reformulações continua contando com o FGTS e o SBPE como fonte de recursos, enquanto o segundo conta com recursos captados no mercado privado livre, especificamente na Bolsa de Valores. A partir da instituição do SFI, assistimos no Brasil ao que Luciana Roer (2009) chamou de “financeirização da política habitacional”. Discutiremos amparados nessa e em outras contribuições como se dá esse processo no contexto de implantação do *mais* adiante neste capítulo. Aqui, o destaque se faz necessário apenas para verificarmos que o SFI não está isolado e/ou descolado de toda a discussão da ampliação da produção habitacional e imobiliária no Brasil e não é também produto “genuíno” brasileiro. Pois as “estratégias facilitadoras” em realidade são proposições de agências multilaterais de cooperação para os países subdesenvolvidos no contexto do “ajuste estrutural”. Se, no Brasil, o Programa pode ser interpretado como um modelo dessas estratégias, como veremos adiante, outros países da América Latina, como o México, também cumpridor das mesmas proposições,

nos serviram de inspiração no que diz respeito à produção massiva de habitação. Examinaremos como se deu essa inspiração e o que podemos herdar e/ou esperar dela.

Em resumo, no governo de Fernando Henrique Cardoso, assistimos a ampliação das modalidades de programas, discute-se a política de crédito para o mutuário, há a ampliação da participação do setor privado na provisão da moradia, institui-se o Sistema Financeiro Imobiliário, há a recuperação do FGTS como fonte orçamentária, além de novas fontes de captação de recursos, aprova-se o Estatuto da Cidade e é criada também a Secretaria de Política Urbana.

3,2 Período Inácio Lula da Silva...

Nos dois governos de Luís Inácio Lula da Silva (2003 – 2010) assistimos importantes avanços para o setor da habitação e, se no período houve algumas novidades, é importante ter em mente que houve também um acúmulo do que já vimos até aqui. No governo de Lula, teremos amalgamados os princípios de sua gestão “progressista” com os princípios de ampliação do mercado do setor privado no habitacional e imobiliário (com significativo grau de institucionalização) “inaugurados” nas duas gestões anteriores de Fernando Henrique Cardoso. Alertamos o leitor de que o período dos dois governos de Luís Inácio Lula da Silva será analisado no contexto, dentro do contexto de criação do *a* sedimento conferirá mais fluidez e compreensão dos argumentos desta monografia. Esse breve recuo das políticas federais de habitação no Brasil serve para nos mostrar que aspectos com os quais nos deparamos atualmente não surgem desvinculados de processos históricos. A demanda pela institucionalização do tema da habitação, a participação dos segmentos populares contribuindo para isso, a questão da captação dos recursos orçamentários, a parceria com estados e municípios, o amálgama entre Estado e mercado na provisão habitacional. Vejamos que em todos esses aspectos é possível notar avanços. Entretanto, não temos ainda de fato e de direito uma Política Nacional de Habitação. Não oferecemos ainda moradia digna e justa à parcela da população que mais necessita. Não será demais lembrar, portanto, que, se como tentaremos demonstrar está em dissonância com os ideais dos Movimentos Sociais de Moradia, seu ineditismo é justamente tentar pela primeira vez na história assegurar o acesso à habitação à faixa prioritária. Isso pelo menos do ponto de vista das metas do Programa (fundamentalmente em sua segunda fase)¹⁴, e do ponto de vista também do discurso.

Os tópicos a seguir revelarão com mais detalhes a convergência das “estratégias facilitadoras” propostas pelas agências multilaterais de cooperação. Examinamos também as linhas gerais do Sistema Financeiro Imobiliário, conectando seus arranjos institucionais e legais que servirão para suportar. Antes, porém, fazemos uma digressão para abordar a financeirização da política habitacional.

3.3 Os investimentos da política habitacional. Inspirações e apoios.

Abranger as motivações e os resultados da financeirização da política habitacional é voltar a atenção à reestruturação do modo de acumulação do capital na contemporaneidade, pois é consensual nas ciências humanas que o capitalismo já não se reproduz como outrora, revestido agora de outras normas, dinâmicas, estratégias e instrumentos que garantam sua reprodução e no limite, que garantam sua existência.

Atribui-se à década de 1970, precisamente ao ano de 1973, com a primeira grande recessão do pós-segunda guerra, a inflexão para um novo modo de acumulação capitalista. Aliás, as artimanhas para a superação das crises (congenitas ao modo de produção capitalista) serviram e continuam servindo como justificativa para a implementação de novos “jeitos de fazer”, o que de forma alguma significa abandonar ou deixar de acumular como antes, ao contrário, os novos “jeitos de fazer” se articulam, se integram e se complementam na grande ciranda capitalista.

A literatura que ampara essa problemática identifica nas transições do capitalismo industrial (até a primeira guerra mundial 1914) para a acumulação fordista (até 1973) e desta para a acumulação flexível (até os dias atuais) o fio condutor para entender não apenas a acumulação em si mesma, mas principalmente as transformações econômicas, políticas e sociais que decorrem delas.

David Harvey, estudioso da obra marxista e de seus limites, é um dos intelectuais ávidos em interpretar nosso tempo. Em obra de 1989, observa que um regime de acumulação traz sempre consigo um a ele associado. Ou seja, para cada regime de acumulação há um de normas, leis, práticas e hábitos correspondentes que o torna possível. Na referida obra, o autor preocupa-se mais detidamente com as transformações do capitalismo no final do século XX, razão pela qual seu excursão “parte” do fordismo, no entanto veremos adiante que seu raciocínio é absolutamente válido para o que vimos assistindo nas primeiras décadas do século XXI no âmbito das derivações da acumulação flexível, cujo processo de financeirização é uma de suas faces que encontra solo fértil não apenas na reprodução do capital mas também e inclusive pela conformação de normas, leis, práticas e hábitos, isto é, um.

No fordismo, cujas bases são o trabalho organizado e controlado, o grande capital corporativo e a intervenção estatal¹⁵ tardou meio século para consolidar-se. Teve início em 1914, mas conheceu seu auge no pós-guerra.

É sabido que a grande característica desse modo de acumulação é a produção em massa, mas David Harvey nos adverte que mais do que ela, o que o define, e inclusive o diferencia do taylorismo, é o reconhecimento do consumo também de massa que pressupõe novo sistema de reprodução da força de trabalho, uma nova política de controle

e gerência do trabalho, uma nova estética e uma nova psicologia, em suma, um novo tipo de sociedade democrática, racionalizada, modernista e populista (HARVEY, 1989, p.121).

Enquanto a atividade corporativa era administrada científica e racionalmente, a intervenção estatal (que não era exatamente a mesma em cada país) controlava os ciclos econômicos através de políticas fiscais e monetárias cujos alvos eram o investimento público necessário ao crescimento da produção e do consumo de massa e que tinham função também de garantir o pleno emprego e a seguridade social (saúde, educação, habitação).

Esse estado de coisas amparava-se na hegemonia econômica e financeira dos Estados Unidos da América. Vale lembrar o acordo de Bretton Woods em 1944, que transformou o dólar em moeda reserva-mundial, e a relação do desenvolvimento da economia mundial atrelada à política fiscal e monetária norte-americana estabelecida a partir daí.

Paralelamente, havia uma insatisfação no terceiro mundo, pois se de um lado havia promessas de desenvolvimento e integração ao fordismo, de outro o que se observava na prática era algo bem diferente disso, e que pode ser resumido como “numerosas formas de domínio capitalista em troca de ganhos bastante pífios em termos de padrão de vida e de serviços públicos” (HARVEY, 1989, p. 133). Tal insatisfação se expressa por meio dos movimentos pró-libertação nacional, que, em alguma medida ameaçaram a hegemonia norte

americana, mas ainda assim o núcleo essencial do fordismo (elevados padrões de vida para a massa da população dos países capitalistas avançados e prevalência de um ambiente relativamente estável para os lucros corporativos) manteve-se até 1973, quando uma grande recessão abalou esse quadro, e houve então a transição para à acumulação flexível.

Já na década de 1960, assistia-se a uma evidente incapacidade do fordismo e do keynesianismo de lidar com e evitar as contradições intrínsecas ao capitalismo. Houve queda no lucro e na produtividade depois de 1966 e isso foi o disparador do início de um problema fiscal nos EUA, que culminaria com aceleração na inflação e que, por consequência, impactou a importância do dólar como moeda central do mercado financeiro mundial. É também desse período o surto de industrialização nos países subdesenvolvidos – muitas multinacionais rumaram para países latino-americanos e do sudeste da Ásia. A competição internacional desta nova onda de industrialização fordista se acirra, sobretudo com países da Europa Ocidental e Japão comprometendo a hegemonia dos EUA.

Basicamente, o “problema” do fordismo nos anos compreendidos entre 1965 e 1973 estava relacionado à rigidez dos investimentos de capital fixo de larga escala e de longo prazo na produção, nos mercados, na alocação e nos contratos de trabalho.

Somada às sublevações da classe trabalhadora, bem como às dificuldades do Estado de honrar os compromissos de seguridade social justamente pela rigidez que

restringia a produção, e por consequência as bases fiscais, e temos a conjuntura da onda inflacionária que atingiu o modelo fordista. Estavam abaladas então as relações entre o capital, trabalho e governo, que no limite abalaram a acumulação do capital. “O mundo capitalista estava sendo afogado pelo excesso de fundos; e, com poucas áreas produtivas realizadas para investimento, esse excesso significava uma forte inflação” (HARVEY, 1989, p.136).

A crise do petróleo em 1973 também contribuiu para o cenário de incertezas e houve em todo o contexto descrito até aqui reestruturações significativas no mundo do trabalho.

A mudança tecnológica, a automação, a busca de novas linhas de produto e nichos de mercado, a dispersão geográfica para zonas de controle do trabalho mais fácil, as fusões e medidas para acelerar o tempo de giro do capital passam ao primeiro plano das estratégias corporativas de sobrevivência em condições gerais de deflação (HARVEY, 1989, p.140).

O que vem a seguir é a acumulação flexível, modo de acumulação cuja principal oposição ao fordismo é justamente a flexibilidade em detrimento da rigidez. “Ela se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo” (HARVEY, 1989, p.141).

A flexibilidade requer mudanças na organização industrial como, por exemplo, a emergência do gerenciamento de estoques conhecida *que* busca além de reduzir a quantidade de material necessária para a produção, também otimiza o tempo ao produzir em pequena escala apenas o que se demanda sem erros ou defeitos, sem a constituição de grandes estocagens. Os pequenos negócios encontram oportunidades passando a explorar nichos de mercado altamente especializados.

Outra característica deste novo momento é o enfraquecimento da classe trabalhadora e da atividade sindical, uma vez que a desindustrialização provocada pela recessão e o consequente desemprego, propiciaram também a flexibilização das relações trabalhistas, daí a criação de subcontratações, terceirizações, ampliação do setor informal e aumento do setor de serviços.

Mas o que parece uma desorganização na verdade é outra forma de organização do capitalismo e elementos como dispersão e mobilidade geográfica somados a inovações (tecnológica, produtiva, institucional) encontram respaldo sobretudo em dois processos paralelos: a evolução do acesso à comunicação e à produção/difusão da informação e a reorganização do sistema financeiro em todo o mundo.

A estrutura desse sistema financeiro global alcançou tal grau de complexidade que ultrapassa a compreensão da maioria das pessoas.

As

fronteiras entre funções distintivas como bancos, corretoras, serviços financeiros, financiamento habitacional, crédito ao consumidor etc. tornaram-se cada vez mais porosas, ao mesmo tempo que novos mercados futuros de mercadorias, de ações, de moedas ou de dívidas surgiram em toda parte, introduzindo o tempo futuro no tempo presente de maneiras estarrecedoras.

(...) o capital industrial, mercantil e imobiliário se integra de tal maneira às estruturas e operações financeiras que se torna cada vez mais difícil dizer onde começam os interesses comerciais e industriais e terminam os interesses estritamente financeiros (HARVEY, 1989, p. 154).

A partir daí as forças que agem no capitalismo global são redefinidas, suas posições são invertidas, pois da década de 1970 para cá a autonomia do sistema bancário e financeiro altera toda a lógica da acumulação e das relações de poder, políticas e sociais em curso.

É verdade que o equilíbrio entre poder financeiro e poder do Estado sob o capitalismo sempre fora delicado, mas o colapso do fordismo-keynesianismo sem dúvida significou fazer o prato da balança pender para o fortalecimento do capital financeiro (HARVEY, 1989, p. 156).

Ao Estado cabe criar um “bom clima de negócios¹⁶” para os investimentos, mas não apenas isso, pois é preciso destacar que a intervenção estatal não se exauriu, mesmo considerando as diferenças em cada nação, ela “apenas” assume outros contornos.

François Chusmais é outro intelectual preocupado em desvendar as transformações ocorridas no período de transição entre o fordismo e a acumulação flexível. É bom lembrar que na história considera-se 30 ou 40 anos ainda um período de incertezas, e mesmo que observemos a tendência à permanência de tais e quais dinâmicas, é inequívoco que não estamos diante de processos absolutamente consolidados¹⁷.

Assim, Chusmais dedica-se há pelo menos 20 anos à investigação do elemento fundamental da acumulação flexível – o capital financeiro e de suas derivações. Com seu conjunto de obras – A mundialização do capital (1994), A mundialização financeira (1996) e A finança mundializada (2004) – o autor não tem a tarefa de tentar confundir o leitor menos atento, mas sim desvendar a complexidade da transmutação do capital na contemporaneidade. É assim que o autor justifica não a atualização de uma obra pela outra, mas a ampliação da análise em decorrência das mudanças econômicas, políticas e sociais no decurso do tempo.

Para as finalidades desta tese, nós apoiamos em sua contribuição na obra coletiva em que trata das especificidades do capital portador de juros momento atual, pois essa análise além de subsidiar a hipótese já bastante aceita de que essa “forma particular” de capital tem função coordenadora nas relações recentes, auxiliam ainda, e isso é central para nossa análise, entender como o capital portador de juros toma “forma concreta”. Assim, ultrapassamos o esforço teórico para encontrar na materialidade do espaço as faces nada ocultas deste capital.

-

¹⁶ Expressão do autor (HARVEY, 1989, p.160).

¹⁷ David Harvey (1989) inclusive questiona se a acumulação flexível é uma transformação sólida ou um reparo temporário na história do capitalismo.

¹⁸ Há na literatura várias denominações, cuja função é qualificar esta fração do capital: capital portador de juros, capital dinheiro autonomizado, capital monetário, capital financeiro, capital fictício, capital rentista.

aquilo que serve como suporte ao regime financeirizado ou com dominação financeira.

Os elementos constitutivos¹⁹ na implementação da mundialização financeira são a) desregulamentação ou liberalização monetária e financeira, b) de compartimentação dos mercados financeiros nacionais e c) desintermediação – a abertura das operações de empréstimos, antes reservadas aos bancos, que agora o são para todo tipo de investidor.

Os agentes da finança liberalizada são as instituições financeiras não bancárias - aquelas cujos créditos baseiam-se nos recursos próprios ou na criação de títulos de dívida, como por exemplo, os bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento e as sociedades de crédito, financiamento e investimento.

O capital portador de juros não é novidade, mas a grande novidade do período que o faz o centro das relações e do debate são os novos produtos financeiros possíveis no âmbito desse regime institucional: fundos de pensão, fundos mútuos, fundos de hedge, debêntures, certificados imobiliários etc. Aí vemos de maneira didática a constituição da especificidade de um capital que busca fazer (e faz) dinheiro sem sair da esfera financeira. Amparado, é mister destacar pela liberação dos movimentos de capitais dos (poucos) Estados nacionais que participam dessa “ciranda”.

Como nos diz Chusmais, “estamos diante de uma lógica econômica em que o dinheiro entesourado adquire, em virtude de mecanismos do mercado secundário de títulos e da liquidez, a propriedade „miraculosa “de „gerar filhotes “”²⁰.

Por ajuntamento financeira,

Entende-se a centralização em instituições especializadas do ganho do capital não reinvestidos e de rendas não consumidas, que têm por encargo valorizá-los sob a forma de aplicação em ativos financeiros – divisas, obrigações e ações – mantendo-os fora da produção de bens e serviços (CHESNAIS, 2005, p.37)

-
¹⁹ David Harvey adota o termo “slogan político” para esses elementos. Na obra O Novo Imperialismo (2004), este autor define por acumulação por espoliação a continuidade da acumulação primitiva do capital, cujas características são: privatização e a mercadificação; financeirização; administração e manipulação das crises; redistribuições via Estado. A acumulação por espoliação tal como proposta por esse autor tem sido largamente utilizada como chave de interpretação para inúmeras investigações contemporâneas.

²⁰ p.50. Destaques no original.

É importante não perder de vista, portanto, que, se estamos tratando das características, motivações, justificativas e organização da acumulação financeira, é razoável supor que o resultado do que fora acumulado se expressa também e inclusive na forma de dinheiro retornando à produção, seja ela industrial ou não. Ou seja, a digressão aqui tem finalidades didáticas, pois reconhecer a supremacia do capital portador de juros e da acumulação financeira não significa de maneira alguma desconsiderar a existência de outras faces do capital, por exemplo, o capital industrial. O mesmo raciocínio valerá para a compreensão mais estrutural da famigerada transição do fordismo para a acumulação flexível. Ora, nos países capitalistas avançados, nos países subdesenvolvidos (dos mais aos menos interessantes para a acumulação capitalista) será possível observar traços tanto de um modo quanto de outro. Por outro lado, além das instituições não bancárias, o capitalismo não pode prescindir das instituições bancárias, bem como das grandes corporações multinacionais.

Isto é, os processos, por mais complexos que sejam – e exatamente por essa razão -, acontecem de forma paralela.

Discorreremos agora sobre o processo da financeirização entremeado nos interstícios da vida social seguindo a pista deixada por David Harvey da conformação de um que acompanha um modo de acumulação. Para isso nos aproximamos de um conjunto de autores filiados ou não à Geografia, cujas contribuições esclarecem como a acumulação financeirização encontra expressão no território e no espaço construído.

Uma advertência é necessária: esse conjunto de autores não esgota o interesse pela discussão em voga, ao contrário, é uma mostra bastante pequena (se estimarmos a atual atenção que o tema desperta) e são tomados aqui como referência por tratarem de assuntos (in)diretamente relacionados à produção imobiliária.

E mesmo que a análise vertical de nosso tema não seja essa produção, é impossível ignorar o ritmo acelerado com que o amálgama entre o capital financeiro e o capital imobiliário está contribuindo para alterar algumas tendências e reforçar outras em nossas cidades. Até

porque eles estão profundamente implicados com a constituição e conformação do como veremos no decorrer desta monografia.

Dois autores empenhados em verificar como o neoliberalismo compete para conformar tendências nas grandes cidades latino-americanas (mudanças no/do espaço urbano, políticas estatais e econômicas, mudanças das relações trabalhistas e consequentes alterações no modo de vida) são Carlos De Mattos (2009) e Emílio Padilla Cobros (2009, 2010, 2013 e 2014).

Este último conchama especial atenção para este debate, tendo em conta que as especificidades de nossos países (e de nossas cidades) devem ser estimadas nas explicações sobre o padrão neoliberal de acumulação na América Latina. Em sua opinião autores americanos e europeus podem ajudar, mas são insuficientes para tratar de nossas particularidades. Cabendo a nós (latinos) a responsabilidade por interpretar o geral e por avançar no esclarecimento do particular.

Daniel Sanfelici (2013), preocupado em desvendar os elos da financeirização e a produção do espaço urbano através de pesquisa empírica da atuação de grandes grupos empreiteiros e construtores no Brasil, considera que, além da inequívoca supremacia do capital financeiro sobre o industrial, é preciso checá-la em sua variedade de dimensões.

A financeirização não pode ser compreendida simplesmente como uma dominação do setor financeiro sobre o setor produtivo, sob o risco de simplificar um fenômeno que possui uma complexidade apreciável. Em vez de postular uma exterioridade entre o setor financeiro e o restante da economia, na qual o primeiro apareceria como a origem do fenômeno de financeirização, seria necessário, antes, reconhecer que um dos traços centrais da financeirização reside na crescente penetração de práticas financeirização por todas as relações econômicas e sociais relevantes do capitalismo atual (SANFELICI, 2013, p.28).

O exercício de pensar a penetração dos processos financeirizações no cotidiano nos levou à difícil e irrefutável constatação de que sim, é o capital portador de juros (deslocado da produção) que está por trás ou “à frente” das securitizações presentes em nossas vidas: “seguramos” a vida, a saúde, a viagem, a casa, o carro, a motocicleta, o computador. Os créditos disponíveis são variados: pessoal, consignado, ao consumidor, à produção (de grandes ou pequenos negócios). Financiemos bens duráveis (automóveis, imóveis, eletrodomésticos) e não duráveis (alimentos), serviços (o treino da academia de ginástica), o lazer (a viagem de férias), a educação (de cursos de idiomas ao curso superior²¹).

Sandra Lencioni (2014) volta sua atenção ao processo de concentração e centralização de capitais no setor imobiliário nos últimos tempos desvendando a expropriação de um capitalista pelo outro. Os dois processos (concentração e centralização) foram possíveis dentre outras coisas pelo processo de abertura de capitais das empresas do setor na Bolsa

de Valores, ou seja, processo de constituição de recursos através de papéis especulados em bolsa.

Beatriz Tone (2010) aborda a valorização imobiliária na cidade de São Paulo na era do “capital fictício”²², descortinando a transmutação das grandes empresas em sociedades por ação. Preocupa-se com a predominância da “forma condomínio”²³ no processo construtivo padronizado dessas empresas e na reestruturação da cidade.

Flávia Martins (2010) estudou a abertura de capitais nas incorporadoras que atuam no segmento da construção civil brasileira no período compreendido entre 2005 e 2009. No contexto da mundialização financeira e da entrada do capital financeiro nesse ramo de atividade, sua investigação abordou de que forma os produtos (unidades habitacionais) foram sendo produzidos de forma maciça e por consequência, como produziram ou “superproduziram”²⁴ o espaço urbano.

A análise compreende esse processo em todo o território nacional, no entanto, enfoca sua abordagem na região metropolitana de São Paulo. Para tanto a autora faz o percurso de desvendar a generalização do crédito através da presença cada vez mais potente do capital financeiro e fictício em nossa sociedade e a generalização da dívida, por meio da abordagem dos leilões de imóveis na cidade de São Paulo.

Sávio Miele (2007) além de analisar a imbricada relação entre os instrumentos da financeirização do setor imobiliário e a produção do espaço, investiga a contradição aí contida, examinando os limites que a própria financeirização impõe a essa produção.

- Danilo Volocko (2007 e 2012) investiga nos dois momentos a produção do espaço metropolitano em São Paulo via financeirização imobiliária, mas particulariza sua análise examinando a redefinição das práticas socioespaciais cotidianas em cada caso.

Adriano Botelho (2007) analisa três tipos de financiamento da produção imobiliária: uma privada através dos instrumentos do Fundo de Investimentos Imobiliários e Certificado de Recebíveis Imobiliários, uma através de cooperativa habitacional, e um caso de produção estatal habitacional através da COHAB-SL. Apesar das diferenças de concepção, público, localização etc., seu estudo revelou a intensificação da fragmentação e da segregação socioespacial na metrópole Luvidense.

Rosana Ednaldo & Jerome Klink (2014) visam inserir o caso brasileiro no debate sobre a financeirização da habitação que está centrado nos EUA e Europa Ocidental. O argumento central é que no Brasil o processo de financeirização é um processo no qual o Estado atua como mediador do financiamento e entrega da habitação, diferente do processo europeu, caracterizado pelo keynesianismo espacial anterior seguido de um processo de privatização alimentado pela entrada do setor financeiro na compra, venda e especulação com espaço já construído; e norte-americano, caracterizado pela participação

precoce do setor privado no financiamento e entrega de habitação, e a criação de mecanismos de financeirização profunda

Luciana Roer (2009) analisou em minúcia a financeirização da política habitacional brasileira e Lúcia Shimbo (2010) revelou a constituição da “habitação social de mercado” no contexto de uma “política” habitacional financeirização, além de contribuir especificamente para o debate proposto nesta tese, reforçam as derivações, a complexidade e a pertinência do tema.

Para nós é a melhor expressão da financeirização, uma vez que tem como um dos suportes o SFI. Menos um programa habitacional, e mais um programa de financiamento, sustenta-se pela mesma razão na expressiva ampliação do sistema de crédito no âmbito da liberalização da economia.

Os tópicos que seguem têm a intenção de demonstrar as inspirações que influenciaram o atual movimento habitacional federal. Ainda que de maneira breve, e correndo o risco de uma excessiva simplificação, nosso intuito é localizar a sobreposição de inspirações. Isso porque, visto a certa distância a moradia pode e deve ser compreendido como já dissemos, como uma soma dos avanços e retrocessos do setor habitacional brasileiro, contudo, como é comum no Brasil e em outros países da América Latina nossas experiências balizam (in)diretamente experiências alheias. Dessa forma, dissecamos aqui, as inspirações que moldaram o movimento em questão, pois, acreditamos que esse procedimento, também nos serve para elucidar dúvidas e fazer avançar nossa análise. Além disso, no decorrer de nossa investigação compreendemos que identificar apenas a ideia de rotação não explicava aspectos importantes relativos à elaboração do movimento. Buscamos então “inspirações” de outras naturezas, por essa razão, propomos aqui, com fins didáticos, três tipos de inspirações para o habitante

Na materialidade do movimento no vasto território brasileiro saltará aos olhos do pesquisador intrigado, as inspirações operacionais, mas isso não responde todas as indagações que daí podem surgir. Por outro lado, aqueles mais interessados em seu desenho institucional, automaticamente, identificarão outro tipo de inspiração, e percorrerão então, outras veredas. Esperamos contribuir para o debate.

4 Inspirações ideológicas e as estratégias facilitadoras

Utilizamos como recurso para identificar experiências internacionais nesta porção do subcontinente no que diz respeito às políticas públicas ligadas ao desenvolvimento e intervenções urbanas, o direcionamento ideológico das agências multilaterais de colaboração. Nossa preocupação não é discutir e/ou apresentar ações e programas específicos de tais organismos na América Latina e outras áreas subdesenvolvidas do globo, nem suas regras de empréstimos e financiamentos, mas apenas, lançar luz ao direcionamento ideológico que interferiu em maior ou menor grau na conformação do “ambiente” ao qual está submetido o hábito

Para Marques (2007, p. 58), “o crescimento dos empréstimos destinados a programas de desenvolvimento urbano do Banco Mundial deu a essa instituição um aberto poder de influência sobre a concepção e implementação de políticas urbanas nacionais. É essa a pista que queremos perseguir.

Tais agências²⁶ iniciam e justificam suas ações na América Latina, na década de 1960²⁷ auxiliando seu desenvolvimento industrial tardio. Na década seguinte, a preocupação era auxiliar as experiências locais, amparadas no reconhecimento dos setores informais, como partes potencialmente relevantes da economia urbana. Nesse sentido, os ideais não propunham a erradicação de favelas e assentamentos informais, mas sim, a reurbanização deles. Também nesse momento, surgem apoios aos projetos de autoajuda com participação das comunidades alvo.

Já na década de 1980, no contexto da crise da dívida externa que atingiu várias economias latinas, essas agências (especialmente o Banco Mundial) atuam no refinanciamento dos débitos, com a condição de os países devedores implementarem Ajuste Estrutural, que preconizavam dentre outras coisas, um Estado menor e mais eficiente, a liberalização do comércio e dos fluxos de capital, privatização, reformas financeiras e tributárias, e inflexão nas políticas sociais²⁸. Teoricamente essas medidas garantiriam um crescimento econômico que reduziria seu impacto social negativo. Mike Davis, aliás, em sua obra *Planeta Favela*, defende que a favelização do mundo é a consequência mais “nefasta” e direta dos Programas de Ajuste Estrutural, que em seu ponto de vista não tiveram êxito.

René Coulomb, por sua vez, indica amparado em outros autores, que as mudanças ocorridas nas políticas habitacionais latinas também foram resultado dos pais

São exemplos das agências multilaterais de cooperação internacional - todas subordinadas à ONU (Organização das Nações Unidas): o FMI (Fundo Monetário Internacional), o Banco Mundial, a OMC (Organização Mundial do Comércio), o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), o HABITAT (Centro das Nações Unidas para Assentamentos Humanos), PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento), UNICEF (Fundo das Nações Unidas para a Criança), OMS (Organização Mundial da Saúde), dentre muitas outras. Para fins deste texto, nos interessam as orientações do Banco Mundial para o setor habitacional.

²⁷ A periodização e as linhas gerais de atuação dos organismos multilaterais aqui utilizadas baseiam-se nos trabalhos (saliente-se, cujos objetivos são bastante diferentes) de verna, 1996; Puebla, 2002; e Arantes, 2006.

²⁸ Direcionamentos de matizes explicitamente neoliberais.

a moradia pode ser um constante devir, um objeto em permanente construção, formado a partir de interações múltiplas e, assim, pode ser entendido como a esfera que possibilita a existência da multiplicidade, onde “diferentes trajetórias coexistem” – como na visão de Engels (2015), que chega a criticar duramente, reputando como incompletas e limitadas, quaisquer outras tentativas de conceber ou explicar a moradia. Há, ainda, abordagens de caráter mais integrador, como a de Lefebvre e Harvey (2001), para quem a moradia é uma combinação de estruturas naturais e produzidas, uma construção social, histórica, econômica, política, cultural e simbólica. Tal perspectiva representa bem a multidimensionalidade do conceito. Há também as perspectivas impregnadas de subjetivismo, como a de Saule (1999), que percebe a moradia como um contexto dinâmico, caracterizado pelo movimento de diferentes temporalidades e escolaridades. Por outro lado, os territórios também podem constituir sistemas estruturados, compostos por processos relacionais, ora impregnados de poder, como apresenta Silva (2016) ora como espacialidade, como enfatiza Milton Santos (2006)

Como visto anteriormente nesse texto, quando discutimos as políticas levadas a cabo no Brasil no período de exceção, os alcances e limites de uma política habitacional (principalmente os últimos) consequentemente influenciam a proliferação de assentamentos precários nas cidades. E a lógica se reproduz não apenas no Brasil, mas em qualquer outro país da periferia do capitalismo. Esse raciocínio reforça, portanto, os argumentos de Mike Davis e René Coulomb, por tratarem de dinâmicas associadas (aumento de favelas e assentamentos irregulares e políticas públicas habitacionais). Já na década de 1990, enfatizam-se não mais projetos, mas processos e agendas que servirão de “norte” para as intervenções nos países em desenvolvimento. Para aquilo que nos interessa, chamamos atenção para o “enfoque facilitador”, proposto pelo Banco Mundial em 1993³⁰ que ajudará a moldar e mudar as políticas habitacionais na América Latina. Este documento é uma agenda específica para o setor habitacional. Nele, sugere-se que a habitação não deve ser vista apenas como moradia, mas como um setor da economia, um setor produtivo. Para isso, é necessário conhecer como o mercado imobiliário funciona e a partir daí, escolher as ações apropriadas para o setor, que fará o mercado privado providenciar moradias adequadas para a população pobre. Necessário também entender a interação entre o mercado imobiliário e a economia, pois isso faz parte de duas metas: melhorar o desempenho do setor como um todo, e, ao fazer isso, alavancar os limites dos recursos públicos para a maior extensão possível. No referido Relatório, o Banco estabelece os princípios que guiarão sua futura assistência aos países solicitantes. Entre estes está conduzir os governos para que cumpram uma função facilitadora, deixando de lado a produção, o financiamento e manutenção das

-

²⁹ Referindo-se à América Latina.

³⁰ BANCO MUNDIAL. *Enabling Market to Work*. World Bank Policy Paper. Washington D.C.: 1993. p. 09-50. Em espanhol publicado em 1994 com o título: *Vivenda: um entorno propicio para e mercado habitacional*.

habitações e ocupando-se de melhorar a eficácia do mercado imobiliário e as condições habitacionais dos pobres.

Sabemos que melhorar a eficácia do mercado imobiliário não necessariamente significa melhorar as condições habitacionais dos pobres. O Brasil contemporâneo é laboratório fértil de experiências que mostram justamente o contrário.

Cláudia Puebla (2002) encontra nas “estratégias facilitadoras” a referência para estudar as mudanças empreendidas na política habitacional mexicana desde o início da década de 1970 até meados da década de 1990.

Entende-se por a criação de marcos legislativos, financeiros, econômicos, e institucionais em que os mercados, as Organizações Não Governamentais, as Organizações Comunitárias de Base e as famílias possam apresentar e formar associações habitacionais para melhorar e expandir o setor habitacional.

Tais estratégias seriam tornadas possíveis através de sete instrumentos: Instrumentos específicos para a processo: 1. Desenvolvimento do direito de propriedade; 2. Promoção de financiamento hipotecário; 3. Racionalização dos subsídios.

Instrumentos específicos para a doação: 4. Abastecimento de infraestrutura para a urbanização residencial; 5. Regulamentação da urbanização de terrenos e construção de habitação; 6. Organização da indústria da construção.

Instrumento para a doação e a processo: 7. Aperfeiçoamento do marco institucional necessário para administrar o setor de habitação.

Embora apareçam como um “apontamento de direção”, cada país adapta ao sabor de seus interesses as “estratégias facilitadoras”. Pedro Arantes (2006), analisando o modelo de cidade defendido pelas orientações do Banco Mundial e do BID

(...) jamais será demais recordar que o Brasil ajustado de hoje não se deve a uma imposição imperialista sem maiores mediações. Situações de dependência são renovadas e consolidam-se internamente. A rigor nada foi feito, e assim continua que não tenha sido igualmente uma escolha das elites e tecnocracias pátrias (ARANTES, 2006, p.63).

-

Ora, a definição pouco “honesto” ou muito “idealista” do Banco Mundial para “estratégias facilitadoras” coloca no mesmo nível “mercados” e “famílias” para atuarem na expansão do setor habitacional. Neste pormenor, para o primeiro grupo é o próprio Banco que define conceitos, orientações e regras. Para o segundo, há outra agência de cooperação, o Centro das Nações Unidas para Assentamentos Humanos, conhecido no Brasil como ONU/Habitat, cujo alcance ideológico não é nem de longe tão efetivo quanto o do Banco. Ou seja, os projetos em curso na América Latina no que tange ao setor habitacional encontram respaldo muito maior nas empreitadas do Banco Mundial do que nas de ONU/Habitat. Aliás, veremos nos próximos capítulos desta tese que a inserção das “famílias” e das “Organizações Comunitárias de Base” no programa habitacional foco de nossa investigação não se dá pela via da ONU/Habitat.

Em suma, as “estratégias facilitadoras” marcam a transição da intervenção do Estado provedor de habitação para o Estado facilitador da atuação do mercado na oferta habitacional. Tais estratégias, no contexto de ajustamento estrutural em que foram propostas tem um acento notadamente neoliberal. Brasil, atrasado em relação ao México no cumprimento desse ideário, tem “finalmente” não a nosso ver, a tarefa realizada. Resultado, entretanto, do ambiente regulatório, os marcos institucionais e a financeirização da política habitacional em curso no país há pelo menos uma década.

4.1 Fornecimentos institucionais. A importação do modelo norte-americano de financiamento

Vários trabalhos acadêmicos explicitam a influência do modelo norte-americano de financiamento no Sistema Financeiro Imobiliário, a título de exemplo citamos Adriano Botelho (2007), Luciana Royer (2009), Beatriz Tone (2010), Mariana Fix (2011).

Por essa razão, discutimos o SFI neste tópico sobre a importação do modelo norte americano de financiamento, pois referir-se a um é automaticamente referir-se ao outro. Isto é, este Sistema é a própria expressão dessa importação.

Antes uma advertência necessária que fará toda diferença na compreensão do problema que queremos desvendar: formalmente está ancorado no SFH, mas utiliza os instrumentos de garantia do SFI³². O que significa dizer que o SFH não foi substituído pelo SFI, mas convive com ele. As adequações de um e de outro, e de um ao outro fez com que o Programa “impulsionasse um conjunto de empresas que estavam já em processo de concentração e centralização de capital pela via financeira”.³³

Ora, o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) nossa maior herança do que foi o BNH, atualmente convive com o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário), grande aposta do setor imobiliário estruturada tendo como inspiração o modelo norte-americano.

(...) A nova legislação³⁴ instituiu a alienação fiduciária, que facilitou a retomada dos imóveis pelos credores em caso de inadimplência dos mutuários, além de vários mecanismos de financeirização das dívidas hipotecárias, criando as bases legais para o desenvolvimento do mercado secundário de títulos hipotecários, seguindo o modelo norte-americano (CARDOSO e ARAGÃO, 2011, p.85).

(...) A tentativa de reproduzir o modelo americano ainda não prosperou no Brasil no sentido de se tornar um sistema de financiamento de grande porte e de transformar os Cris em títulos como grande volume de negociações e, portanto, com enorme liquidez, como são os MBS³⁵ americanos. O SFI, entretanto, veio a operar, a partir de meados dos anos 2000, de forma parcial e “artesanal”, verificando-se uma expansão significativa, com o crescimento da emissão de Cris e dos Fundos Imobiliários a partir de 2005. Segundo dados da Comissão de Valores Imobiliários, o patrimônio dos Fundos se elevou de 2,4 bilhões em 2005 para 60 bilhões em 2009 (CARDOSO e ARAGÃO, 2013, p.27).

(...) o caso norte-americano é exemplar da tendência de transformação

da

terra em ativo financeiro puro: foi (e continua sendo) modelo para novos arranjos institucionais no Brasil, (...) revelando-se mais importante na compreensão da financeirização da economia do que parte da literatura

considerava (Mariana Fix 2011, p.216)

- Até porque como vimos a financeirização da economia não é um processo nacional, inversamente, faz parte do contexto da finança mundializada. Assim é que, com algum atraso o processo se revela agora em terras tupiniquins, todavia, o referido modelo serviu de amparo ao México:

(..) a experiência mexicana, na verdade, faz parte de um esforço do IFC”, que é o braço financeiro do Banco Mundial de implantar na América Latina um modelo de financiamento baseado na propriedade privada e no mercado secundário de hipoteca” (informação verbal) o modelo foi vendido em escala mundial por meio de instituições como Banco Mundial, e norte-americanas, como a Fannie Mae e a Freddie Mac, que frequentaram as periferias asiáticas e latino-americanas. O caso chileno ficou conhecido como experiência pioneira na América Latina”

René Coulomb (s/d), avaliando as políticas habitacionais latinas também identifica a replicação de modelos tendo Chile como precursor

El “modelo chileno”³⁹ aparece em este sentido como el precursor de una política habitacional “facilitadora” dele desarrollo dele sector privado que se fui generalizando em América Latina a ló largo de lãs três últimas décadas.

Não por acaso nossas cidades padecem dos mesmos males e, guardadas as especificidades de cada contexto nacional, são tão parecidas. A paisagem de conjuntos habitacionais, por exemplo, no Brasil, no México e no Chile, é semelhante, e agora aprendemos a razão: eles foram produzidos seguindo as mesmas lógicas. Em outros casos, podem ser iguais, quando produzidos pelos mesmos grupos construtores, como veremos a seguir ainda neste capítulo.

- ³⁶Internationale Financie Corporation.

³⁷ Luciana Royer em entrevista a mim concedida em fev./13.

³⁸ Mariana Fix (2011, p. 216).

³⁹ Destaque no original.

Sobre o modelo americano de financiamento imobiliário em perspectiva com o modelo mexicano, destacamos dois aspectos.

O mercado de hipotecas comum nos Estados Unidos desde longa data passou por significativas mudanças quando hipotecas convencionais foram securitizadas pelas agências de regulamentação deste mercado fomentadas pelo governo americano. As agências Fannie Mae e Freddie Mac (emissoras de títulos lastreados em hipotecas) diretamente envolvidas e afetadas pela crise de 2008 são apenas duas dentre outras.

Do ponto de vista do crédito imobiliário o modelo norte-americano financia três estratos de grupos: os prime (mutuários com histórico de crédito e capacidade de pagamento das prestações), os Alternativa A (mutuário intermediário entre o prime e o supprime) e os

suprime (mutuários com baixa qualidade de crédito e com pouca capacidade de honrar as prestações). Teoricamente o risco das hipotecas suprime deve ser suprido pela alta taxa de retorno às instituições financeiras credoras, e pelas baixas taxas de juros do Federal Reserve.

No entanto, com a supervalorização dos imóveis e a alta repentina nas taxas de juros do Federal Reserve em meados de 2000, o financiamento suprime tornou-se insustentável, quando os mutuários não conseguiram honrar suas dívidas mesmo com o seu refinanciamento; e os credores não conseguiram geri-las adequadamente.

Não há nesse modelo o financiamento concedido às construtoras para edificarem as habitações, e não há subsídios diretos para a parcela da população de menor renda. Há apenas o financiamento na forma de empréstimo que deverá retornar à fonte em sua totalidade. Podemos dizer que é um modelo integralmente financeirizado.

Já o modelo mexicano de financiamento outorga sistematicamente crédito à apenas dois grupos: os trabalhadores formais de instituições privadas através do INFONAVIT (Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) e os servidores públicos federais através do FOVISSSTE (Fondo de Vivienda de Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado). Tanto uma como outra tem como principal fonte de recursos os depósitos compulsórios de 5% do rendimento dos trabalhadores. No entanto, o alcance de INFONAVIT é muito superior ao de FOVISSSTE, pois o contingente de mutuários efetivos e em potencial da primeira instituição é bem maior que da segunda.

INFONAVIT e FOVISSSTE são atualmente as principais instituições de provimento habitacional no México⁴⁰. Ambas foram criadas na década de 1970 (quando propunham, executavam e operavam as políticas habitacionais) e reformuladas na segunda metade da década de 1990, após a crise dos bancos comerciais (que financiavam grande parte dos imóveis); e passaram a partir daí a somente outorgar créditos aos seus trabalhadores. Importa destacar essas diferenças, pois no caso do Brasil, além da instituição equivalente ao INFONAVIT que é o FGTS, cujos recursos financiam as Faixas II e III, há amplos recursos do orçamento federal (OGU) que possibilitam além do financiamento, também subsídios diretos ao grupo prioritário sem capacidade solvente (sejam eles trabalhadores formais ou não) que conformam a Faixa I do. Essa é, aliás, a grande novidade do Programa, pois nem Estados Unidos, nem México contam ou contaram com dispositivo semelhante para o atendimento do grupo prioritário.

Por outro lado, o mercado secundário de hipotecas sofisticado nos Estados Unidos, com certa solidez no México, no Brasil encontra ainda obstáculos, senão do ponto de vista jurídico institucional como veremos a seguir, do ponto de vista prático (mais assentado em negócios imobiliários corporativos que em negócios imobiliários residenciais).

No caso americano o financiamento ao grupo suprime incorreu na descontrolada inadimplência desse grupo que ocasionou a grande crise de 2008, no caso mexicano, o grupo prioritário (que recebe três salários-mínimos mensais ou menos) não conta com instrumento legal de subsídio direto, e não faz parte da demanda solvente pelas unidades habitacionais produzidas pelos grandes players mexicanos, e, portanto, não consegue acessá-la.

Aspectos da mais absoluta relevância sobre as duas experiências podem ser consultados nas seguintes obras: Coulomb & Schteingart (2006) e Gonzalez (2008) para o caso mexicano; Fix (2011) para o caso americano em perspectiva com o caso brasileiro; Faria

(2011) para um breve panorama sobre as experiências americana, chilena e mexicana; e Virgílio (2010) para o caso mexicano em comparação com o caso brasileiro.

4.10 Sistema Financeiro Imobiliário

Embora tenhamos visto algumas páginas atrás as principais ações dos governos federais no quesito políticas habitacionais, voltamos agora a atenção para alguns elementos que a nosso ver influíram diretamente na conformação do habitante.

Passamos agora ao exame do processo de financeirização da política habitacional brasileira, cujos primórdios remontam a meados da década de 1990 com a instituição do SFI.

Para isso discutimos alguns aspectos do Sistema Financeiro Imobiliário, as mudanças empreendidas no setor do financiamento imobiliário em meados de 2000 e o processo de abertura de capitais de empresas e incorporadoras da construção civil, por entendermos que essa combinação desemboca no atual contorno do Programa.

O Sistema Financeiro Imobiliário, forma de financiamento atualmente mais difundida no país, foi instituído pela Lei nº 9514 de 1997 e incorpora as características do capital financeiro em sua estrutura, “desregulamentando” a presença do Estado como financiador e dando maior rapidez para a circulação da mercadoria propriedade através do mecanismo da alienação fiduciária⁴¹ à habitação.

De acordo com Luciana Royer (2009), que empreendeu investigação sobre a financeirização da política habitacional brasileira, a instituição do SFI no Brasil está atrelada a dinâmicas econômicas assistidas em outros países, sobretudo nos EUA, num contexto em que a crise do Estado transforma políticas sociais ou de bem-estar social em políticas de acesso ao crédito imobiliário. Para ela:

(...) a provisão habitacional migrou paulatinamente do discurso universalista dos direitos fundamentais para a lógica seletiva dos mercados, articulando-se de maneira inovadora com a arquitetura financeira dos novos padrões de acumulação do capital, especialmente nos Estados Unidos da América (ROYER, 2009, p.13).

Na Alienação Fiduciária a propriedade do bem imóvel atrela-se ao nome do financiador até a quitação integral da dívida, restando ao tomador do financiamento apenas a posse deste bem. Na Hipoteca, o bem imóvel é propriedade do tomador do financiamento e é usado como garantia ao financiador em caso de não quitação da dívida. Do ponto de vista da retomada do bem pelo financiador, a Alienação Fiduciária é mais vantajosa e mais rápida, uma vez que não há a necessidade de ação judicial como é o caso da Hipoteca.

(...) internar-se, ainda que em menor escala, um mercado de financiamento habitacional semelhante ao modelo norte-americano, provendo as condições necessárias ao desenvolvimento de um mercado secundário de hipotecas, que teria como função primordial transformar a concessão de crédito imobiliário num investimento dotado de segurança e liquidez. No Brasil, em especial, a montagem do SFI teve como justificativa a necessidade de construção de padrões alternativos para o financiamento das políticas públicas, informadas pelas severas restrições da política fiscal e pelos limites do endividamento externo (ROYER, 2009, p.16).

Também em sua opinião, a arquitetura financeira do SFI, ainda que sofisticada, é pouco eficaz para a resolução do problema habitacional brasileiro, pois atrela o acesso ao crédito a uma demanda solvável, e no Brasil o déficit habitacional está concentrado justamente na parcela da população com pouca capacidade de pagamento, além disso, o Sistema desconsidera as especificidades de nosso modelo de urbanização e de nossas necessidades habitacionais. Ademais, do ponto de vista da autora e com o qual também concordamos a importação do modelo americano é ineficaz por um problema de origem, pois no Brasil nunca houve um “estado de bem-estar social”, nunca a habitação foi tratada nesses termos para na contemporaneidade ser tratada apenas como mercadoria passível de crédito. Eis então o choque entre a sofisticação do Sistema e o conceito da universalização da habitação como direito social⁴².

Se a atuação das empresas construtoras assenta-se nas prerrogativas desse Sistema, como esperar dele algo diferente do descompasso entre suas propostas de meta e o déficit habitacional brasileiro? Dito de outra forma, como esperar dele que seja uma política habitacional e não programa de crédito imobiliário?

Aliás, se para Royer (2009) o sucesso do SFI funda-se na captação de recursos no mercado e na afirmação do protagonismo dos agentes privados na condução dos -

⁴² Há autores, entretanto, que fazem leitura diversa a essa, considerando o SFI alternativa concreta de ampliação do mercado imobiliário, e de ataque ao déficit habitacional; como se se tratasse da mesma coisa. “(...) Essa ampliação da demanda evidencia a importância de desenvolvimento das fontes de crédito para financiamento habitacional brasileiro, com o objetivo de atender a demanda por novos imóveis gerada pelo crescimento populacional e para resolver o problema do déficit habitacional no país” (FARIA, 2011, p.85 e 86).

financiamentos, para Arantes & Fix nas mãos da iniciativa privada o protagonismo da provisão habitacional decidindo onde, o que e como construir. Vemos então a perfeita combinação entre institucionalização

Depois da instituição do SFI em 1997, alguns ajustes foram necessários para aperfeiçoar seu desempenho e facilitar as transações imobiliárias. Era preciso garantir via legislação a diminuição dos riscos jurídicos nelas implicados.

Para isso, foi criada em 2004 a Lei de nº 10.931, conhecida como Lei do Patrimônio de Afetação. Nela, estão o instituto do Valor do Incontroverso, e novos títulos de crédito: Cédulas de Crédito Imobiliário, Letras de Câmbio Imobiliário, Cédulas de Crédito Bancário.

De forma resumida, o que faz essa lei é separar a contabilidade da empresa construtora e incorporadora da contabilidade de um empreendimento por ela realizado, para que no caso de insucesso desse investimento as finanças da empresa não sejam afetadas.

Já o Valor do Incontroverso é um instrumento cuja finalidade é suspender o pagamento apenas de valores que estejam sendo questionados pelos mutuários judicialmente para evitar o prejuízo das empresas em outras parcelas do contrato que não estejam sob protesto. “A lei consolidou a base legal do setor imobiliário financeiro e reforçou as garantias a financiadores e compradores, reforçando o arcabouço jurídico necessário à expansão do setor imobiliário no modelo do SFI” (ROYER, 2009, p. 119).

Lúcia Shimbo (2010) também elenca fatores de estímulo para o setor imobiliário e a produção de habitação disso consequente:

Resumidamente, ao longo do período de 2004 a 2006, as medidas regulatórias que estimularam diretamente a produção de habitação via mercado foram: a) estímulo ao financiamento imobiliário, reduzindo os juros pagos aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento dentro do SFH exigindo que, no mínimo, 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para esse fim; b) simplificação e intensificação da aplicação das leis de reintegração de posse de propriedade residencial no caso de inadimplência (alienação fiduciária); c) diminuição do IPI (Imposto sobre Produtos Industrializados) sobre certos insumos e materiais de construção; d) fomento para a securitização de recebíveis imobiliários através da isenção de imposto de renda sobre ganhos; e) aumento da segurança de empreendedores através da disponibilização de garantias sobre propriedade e de compradores através do regime tributário especial (SHIMBO, 2010, p. 91). Assim se conformou todo o aparato jurídico e institucional para a mobilização das transações financeiras imobiliárias no Brasil nos últimos anos. A inédita abertura de capitais das empresas construtoras no mercado de ações, atividade cujo êxito reside não só em seu caráter especulativo, mas também em todo o respaldo estatal, fazem parte desse mesmo contexto.

G. A abertura de capitais das empresas construtoras na Bolsa de Valores

A abertura de capitais na Bolsa de Valores pelas empresas construtoras coroa o processo descortinado pelo ambiente de favorecimentos pela instituição do SFI e as mudanças regulatórias de meados da década de 2000. Assentadas nesse processo e via as empresas do setor assistiram valorização, consolidação, rentabilidade, fusões e margens de lucro nunca vistas. Vejamos as palavras de Lúcia Shimbo (2010) ao referir-se a uma empresa construtora por ela pesquisada: “Entre 2006 e 2008, essa empresa foi capaz de octuplicar a produção de unidades habitacionais padronizadas, multiplicando por treze o valor de seu lucro líquido. Eis do que se tratou: de lucro.

em 2009, não fez recrudescer esse cenário ao contrário, a abertura de capitais proporcionou nos termos propostos por Flávia

_Martins (obra citada) uma “superprodução do espaço urbano” e a “reprodução social da escala metropolitana”⁴⁴ em todo o território nacional.

A abertura de capitais consiste em uma forma de captação de recursos realizada por meio da Bolsa de Valores. Para abrirem seus capitais, as incorporadoras devem estar organizadas como sociedades anônimas, de acordo com o estabelecido pela lei nº 6.404 de 15/12/76.

Para Shimbo (2010, p. 104): “Já os investidores nacionais e estrangeiros não só compram as ações dessas empresas, mas, sobretudo, compram a „perspectiva de crescimento imobiliário e de valorização das ações de base imobiliária ``

Mais acima: Na Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC), realizada pelo IBGE em 2006, um dos fatores que pode estar relacionado ao crescimento mais

acelerado das grandes empresas de construção nos últimos anos foi justamente a oferta pública de ações. Ela proporcionou recursos para investimento em novos empreendimentos e para a aquisição de outras empresas menores, localizadas em outros estados ou especializadas em nichos de mercado (SHIMBO, 2010, p.104).

De acordo com Martins (2010) a abertura de capitais está intimamente relacionada com a concentração de capital e com a centralização de decisões, pressupondo: a) existência de capital financeiro precedendo a abertura, b) processo de fusão nas incorporadoras desencadeado por este capital concentrado, por meio da compra ou da “associação” a incorporadoras menores. Essa captação de recursos implica diretamente sobre a produção do espaço urbano, pois nesse processo grande parte do volume de capital movimentado por elas é aplicada na compra de terrenos para a formação dos bancos de terra das incorporadoras/construtoras que as permitem ampliar sobremaneira seus negócios. Essa concentração de capitais não só dificulta o acesso a habitação por conta do aumento de preços em virtude da formação de banco de terras das incorporadoras, como também porque impede o acesso de empresas menores na produção de habitação em escalas - menores. Pedro Arantes & Mariana Fix (2009), referindo-se ao padrão “patrimonialista” do mercado imobiliário brasileiro: O que quer dizer que grande parte do subsídio público para a provisão

habitacional será capturada pelo capital enquanto propriedade, cujos ganhos são especulativos, ou seja, derivam da variação de preços dos ativos – mas também pelas grandes empresas que associam produção e

rentismo sob o mesmo comando (ARANTES e FIX, 2009, p.11). São questões como essas que explicam a repetição do padrão periférico dos produtos viabilizados pelo, sobretudo em sua faixa prioritária, a Faixa 1. Explicam também o crescimento exponencial em todo o Brasil de produtos viabilizados pelo Programa para o “segmento econômico”, que consiste nas suas Faixas 2 e 3. Explica ainda o que Lúcia Shimbo (2010) buscou desvendar: a transmutação da habitação social em “habitação social de mercado⁴⁶” a partir da estreita relação entre o Estado e o mercado nessa produção.

Estudo coordenado trouxe resultados de importante pesquisa sobre as características de empreendimento desse segmento em todo o Brasil referente à primeira fase do Programa. Aí podemos ver a “superprodução do espaço urbano” na produção de centenas de habitações idênticas em tamanho, material, divisão interna e tecnologia adotada que não leva em consideração como bem abalizou o estudo citado, as diferenças culturais, econômicas e climáticas do imenso território brasileiro. (FERREIRA 2002)

4.2 DESENVOLVIMENTO INCOMPLETO DO BAIRRO CIDADE OPERARIA

De acordo com a norma da NBR 9284 que define a existência de um grupo de equipamento o material urbano consta como, todos os bens públicos e privado, de utilidade pública destinados a prestação de serviço necessário ao funcionamento da cidade surgido mediante o mandato do poder público em espaços públicos e privado

Nessa forma estão separados em nível diferentes dado pela pesquisa feita no bairro da cidade operaria a) aspecto sociais b) equipamento urbano c) resíduo sólido d) saneamento básico e) abastecimento de água f) infraestrutura viária

Nesse ângulo divergente cabe ao poder público exercer sua norma constitucional de regularizar suas relações políticas seguindo a linha de pensamento de Lojkin o estado e o representante principal da distribuição social espacial dos materiais urbano para as diferenças classes e frações de classe” (1997, p.28). o que implica a sua atuação onde o Estado não representa a sociedade como um todo, mas consente e garante interesses econômicos às classes dominantes.

De acordo com Lei 3.253 de dezembro de 1992 (SÃO LUIS.1992) estabelece no Capítulo V Disposições Gerais sobre o Parcelamento do Solo:

Art.180- Todos os desmembramentos, loteamentos, condomínios e conjunto habitacionais sofrerão a obrigatoriedade, aprovação e implantação de infraestrutura Urbana, bem como a construção de equipamentos urbanos, obedecendo às normas abaixo: a) Empreendimentos parcelados em até 100 unidades destinadas a habitação-arruamento calçamento meio-fio e a

infraestrutura coletiva de drenagem, água e luz, equipamentos de lazer e recreação, saúde e ou educação;

Fato que ocorre com a construção de casas feitas pela COHAB-MA, hoje empresa Maranhense de Administração de Recursos Humanos e Negócios Públicos (EMARHP), no bairro Cidade Operaria (1987), onde consta:

O bairro foi inaugurado em 1987, tinha 7.500 casas, distribuídas em 28 quadras, 04 Avenidas e 26 ruas. O conjunto foi beneficiado com 05 unidades de pré-escola, 04 escolas do Ensino Fundamental e 02 de Ensino Médio, 04 CSUs, 02 postos policiais, 02 postos de Saúde, 03 módulos esportivos, 01 delegacia, 01 centro de saúde, 03 módulos esportivos, 01 escritório da COHAB, Através da resolução de Diretoria 008/87, foi cedido um prédio, na unidade 201, rua 201 com a Av. Oeste ao Centro Evangélico de Educação e Assistência.

Atualmente os programas sociais destinados à habitação do Governo Federal, o PMCMV ainda não apresenta os condicionantes necessário para o bem-estar social dos cidadãos completados com as novas habitações, visto que, a longevidade das casas em relação aos serviços públicos e privados, tem causado manifestações por parte desses moradores.

o bairro ou área central de serviços, portanto, deverá ser dotado de estruturas essenciais como vias pavimentadas , energia elétrica e abastecimento de água de qualidade, esgoto, telefonia fixa e móvel, lojas de departamento , bancos, hotéis, serviços de utilidade pública, radiodifusão e similar, cinemas e videolocadoras, postos de gasolina, oficinas diversas, supermercado, academias escritórios, escolas, hospitais ou postos médicos e odontológicos, clinicas médicas e estéticas, farmácias, áreas e equipamentos coletivos de lazer, mercados, feiras , restaurantes, delegacias de policia e de direito do consumidor, e amplo poder reivindicatório da população.

Cabe salientar que corresponderia à estrutura de uma pequena a média cidade, ainda diante desta descrição faz-se necessário ressaltar muitos bairros de São Luís não estariam enquadrados com área central de serviços ou mesmo como bairros. Ao longo dos anos muitos bairros lutam por melhorias em suas estruturas e constantemente deslocam-se para outros bairros para atender as suas necessidades.

De acordo com Ferrari (1977), chama-se de equipamentos urbanos às obras e serviços, sejam públicos ou de utilidade pública, que permitam a plena realização da vida de uma população.

A Lei federal 6766/79- Capítulo II: Dos requisitos urbanísticos para loteamento, diz em seu artigo 4º e 5º:

Artigo 4º & 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Artigo 5º o poder público competente poderá complementarmente exigir, em casa, casa loteamento, a reserva de faixa “non edificarei” destinada e equipamentos urbanos.

Paragrafo Unido- Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado

Assim

como diversos bairro da cidade operaria como diversos bairros em ilha do maranhão sofreu com os problemas urbanos. Escassez de serviço públicos, e equipamento urbanos comunitários, que atendam as necessidades de seus moradores grostein nos alerta sobre a instabilidade do padrão de urbanização consta;

O avanço da humanidade, sua escala e velocidade não constituem problema em si, não fosse o modo como ocorreu deve-se estar nesse processo,, pois a sustentabilidade do aglomerado urbano e regionalizado em sua componente físico metropolitano, relaciona-se com as seguintes variáveis e sua forma de ocupação o território a disponibilidade de insumo para seu funcionamento inserido o abastecimento de água a descarga de resíduos direcionar um tratamento de esgoto e lixo o grau de mobilidade da população no espaço habitável e a oferta e o atendimento as necessidades da população por habitação, equipamentos sociais e serviços e a qualidade dos espaços públicos. Dessa forma as políticas que abrangem o parcelamento, uso e

O condicionante fundamental descrito por Grostein ainda apresenta sua ineficiência frente ao adensamento populacional e o avanço da expansão urbana, a chamada urbanização inacabada, que não acompanha os recursos públicos, a infraestrutura necessária, os serviços básicos, um lastro de novas periferias.

Primeiramente, um equipamento urbano comunitário funcional como suporte material para a prestação de serviços básicos de saúde, educação, recreação, esporte etc. (TORRES; 2000). Assim sendo, é constituído por um conjunto de espaços e edifícios cujos uso é predominantemente público. Para Moraes (et al..2008), os equipamentos urbanos, a infraestrutura e os edifícios industriais, comerciais e de moradias constituem os componentes físicos básicos para a existência de um bairro ou de uma cidade. A existência destes componentes físicos é considerada como um fator importante de bem-estar social e de apoio ao desenvolvimento econômico, bem como de ordenação territorial e de estruturação dos aglomerados humanos.

Ao passo que, a ausência desses equipamentos urbanos demonstra as desigualdades sociais existentes entre os cidadãos, fazendo uma comparação dos moradores deste bairro e daquele outro.

Torres (2000) destaca que para estes equipamentos urbanos comunitários funcionem adequadamente, deve-se observar três pontos:

- ✓ Conservação e manutenção, incrementando e otimizando a prestação de serviços, aproveitando as instalações em sua total capacidade.
- ✓ Reestruturação dos edifícios e instalações a fim de oferecerem melhores serviços dentro de um contexto dinâmico e implantando inovações;
- ✓ Produção de novas unidades, em localizações adequadas e dimensionadas para cobrir as necessidades ainda não satisfeitas, levando em conta os desejos da sociedade e considerando as tendências do crescimento demográfico.

Contudo, existem em várias localidades da cidade de São Luis os aglomerados subnormais que são constituídos de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas, palafitas, tec.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa (IBGE,2010). Sendo considerados critérios de oferta de serviços urbanos como água, energia, esgoto e destino do lixo; densidade demográfica: padrões urbanísticos; e, características dos domicílios e dos moradia.

4.3 Aspectos Socioeconômicos

Conforme já mencionado os moradores que moram em quitinetes que residente no bairro possuem um salários-mínimos, que de acordo com o IBGE se classifica em um bairro de classe média.

No Bairro da Cidade Operária é notável uma grande massa da população com salários-mínimos, o que equipara a que vivem em bairros com o mesmo salário e com a mesmas condições de trabalhador, visto que, o bairro não possui acesso aos equipamentos básicos urbanos, da qual possam satisfazer suas necessidades na cidade.

No que se refere ao nível de escolaridade dos entrevistados constatou-se predominante, nesse caso, 90% dos moradores de quitinetes afirmaram possuir o ensino Médio Completo, e por fim, que possuem graduação Incompleta.

Em depoimentos os entrevistados descreverem que a prioridade dos pais e investi nos filhos para que eles tenham condições melhores na educação, mesmo com as dificuldades do dia a dia os pais depositar em seus filhos o pouco dinheiro que eles têm para sobreviver bairro dispõe de várias linhas de ônibus de transporte público que ajudam muito o orçamento familiar, no entanto é um investimento para a vida toda, declara uma moradora

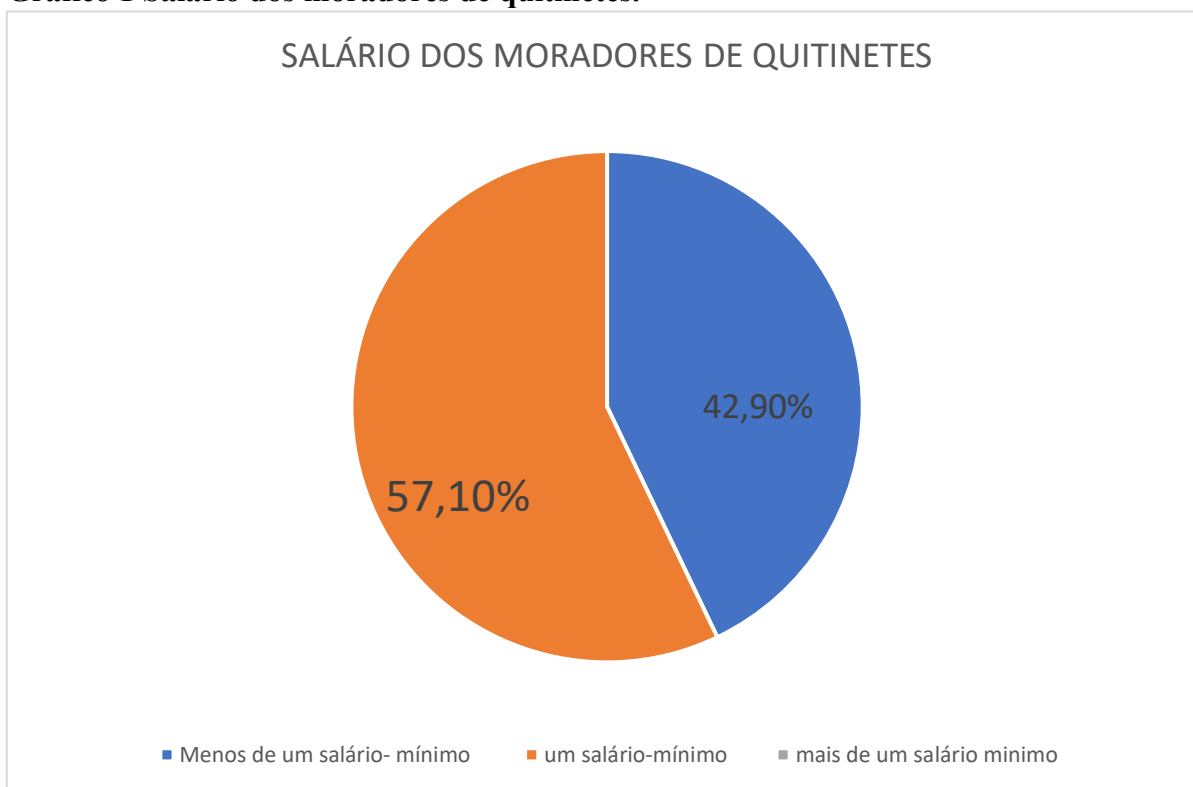
Nesse contexto, reflete diminuição no número de filhos, as condições de vida e contexto social, assim como, o mercado de trabalho tem sido as justificativas para a diminuição no número de filhos, outro dado interessante de acordo com IBGE entre 2002 e 2002, reduziram os arranjos familiares constituídos por casal

com filhos (52,7% para 45% e aumentaram os casais sem filhos no período de 10 anos. Nas famílias constituídas por mulher sem cônjuge com filhos a proporção passou de 17,9% para 16,2% no mesmo período.

Também foi questionada a situação das moradias, quando à situação do domicílio, onde constam 75% que residem em casa de aluguel (valores variáveis de 500 a 700 reais por mês): também 80% residem em casa própria já quitada, financiamento feitos em sua grande maioria pela caixa; e por fim 50% residem em casa própria em pagamento, financiamentos que chegam até 30 anos junto a caixa econômica.

Conforme forme o gráfico abaixo já mencionado os moradores que moram em quitinetes que residente no bairro possuem um salários-mínimos que de acordo com o IBGE se classifica em um bairro de classe média os dinheiros que eles recebem pelos seus serviços 42,9% recebem menos de um salário e 57,1 constam com um salário-mínimo moradores que moram em quitinetes

Gráfico 1 Salário dos moradores de quitinetes.



No que se refere ao nível de escolaridade dos entrevistados constatou-se predominante, nesse caso, 71,4% dos moradores de quitinetes afirmaram possuir

o ensino Médio Completo. em quando 28,6% só tem ensino fundamental completo Segunda a pesquisa feita

Gráfico 2 Nível de escolaridade dos moradores das quitinetes

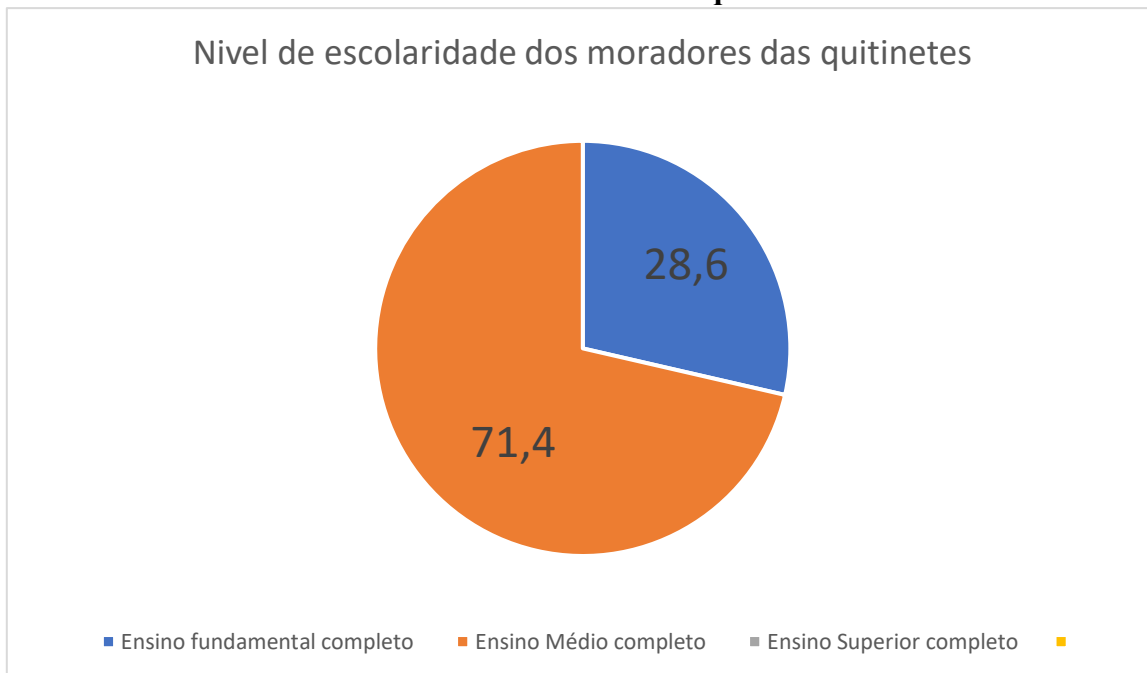
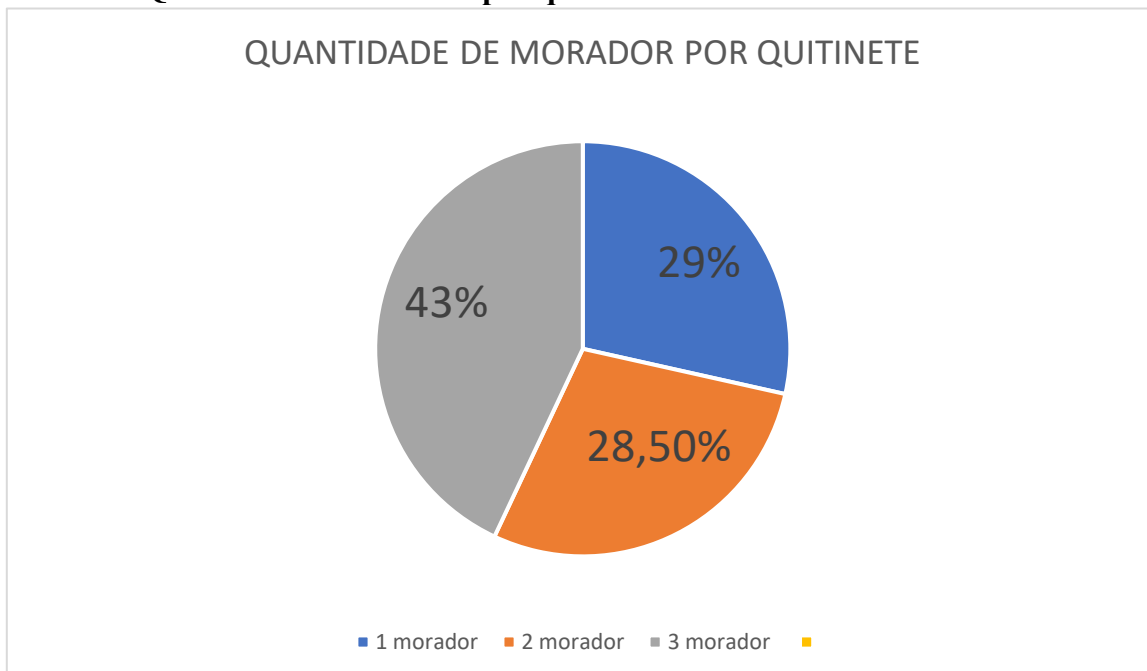


Gráfico 3 Quantidade de morador por quitinete.



Quantidade de moradores que reside em cada quitinete são 43% moram mais de três pessoas, 28,5% moram sozinho, 28,5% residem só duas pessoas

5 Resíduos Sólidos

Após observação realizada no bairro, pode-se analisar a respeito da coleta de resíduos sólidos no bairro. Que para 45% por cento acha a coleta de resíduo sólido está muito bom adequada durante o período de observação foi possível analisar o descarte dos resíduos sólidos, que se concentram de forma inadequada no bairro, localizada precisamente no limite do bairro com o portão de acesso à universidade Estadual do Maranhão, bem como em pontos isolados do bairro. Ocasionalmente, por tanto, constrangimentos tanto para deslocamentos.

A coleta de lixo no bairro possui dias programados para a coleta são cumpridos cabalmente, no entanto moradores e carroças vindos de outros bairros fazem o descarte de lixo no bairro. Os resíduos deixados nos terrenos vazios e sem muro são produtos prejudiciais à saúde também proporcionando a criação e disseminação de doenças transmitidas por insetos

No bairro da cidade operaria existem muitos terrenos vazios alguns com cercamentos rudimentar como madeira a arame pontiagudo que tornaram verdadeiro hospedeiros de lixos domésticos por seus donos, uma preocupação para os moradores da região, tendo em vista que a universidade do maranhão tem um equiponto para reciclagem dentro de seu campi mais o perigo eminente ainda circunda causada principalmente por mosquitos que causa doenças de acordo com os moradores, a limpeza do local e feita pelos moradores da região, pois os donos dos terrenos citados ao fazem a dívida limpeza de seus terrenos.

Como exemplo desta situação, em trabalho de campo ao próprio campus da universidade estadual do maranhão, constatou-se a existência de um lixão que ao longo dos anos tomou grandes proporções pela deposição dos resíduos de parcela dos residentes de áreas residenciais limítrofes, como a contaminação do solo e do rio presente no bairro, o rio paciência com ESO a UEMA criou seu ponto de coleta de resíduo sólido. Nesse contexto, fez-se um projeto de elaboração de técnica de revitalização e remediação do local do lixão, após a relação dos itens contaminantes presentes na localidade, de acordo com a Convenção de Brasília CONAMA, 2012, na qual indicavam a periculosidade para o meio ambiente.

Cabe ressaltar que a presença do lixão afetava não só o meio ambiente, em si, mas a população residente no entorno do lixão, assim como funcionários e alunos da própria UEMA. No local entanto substância como: Mercúrio, e compostas de Mercúrio já não tem mais

Equipamentos Urbanos

No que se refere aos equipamentos urbanos do bairro pesquisado, apesar dos salários, a população residente deste bairro ainda não é atendida de forma satisfatória pelos serviços básicos de saneamento, o que acha expondo seus moradores a diversos tipos de moléstias que podem ser contraídas em

decorrências desta problemática. Essa situação se apresenta como um dos mais graves problemas enfrentados pelos moradores desses bairros. Realidade essa, que fere um dos mais essenciais direitos assegurados pela Constituição Federal brasileira, o direito à saúde.

Também, outra problemática que cabe destaque é a infraestrutura do bairro referente ao arruamento das vias do bairro, que se encontram inexistente ou/e em situação precária. Acompanhada de drenagem insuficiente, o que ocasiona alagamentos de ruas e calçadas empecilhos de deslocamentos durante o período chuvoso na cidade.

Gráfico 4: Avaliação referente a Coleta de Resíduos Sólidos

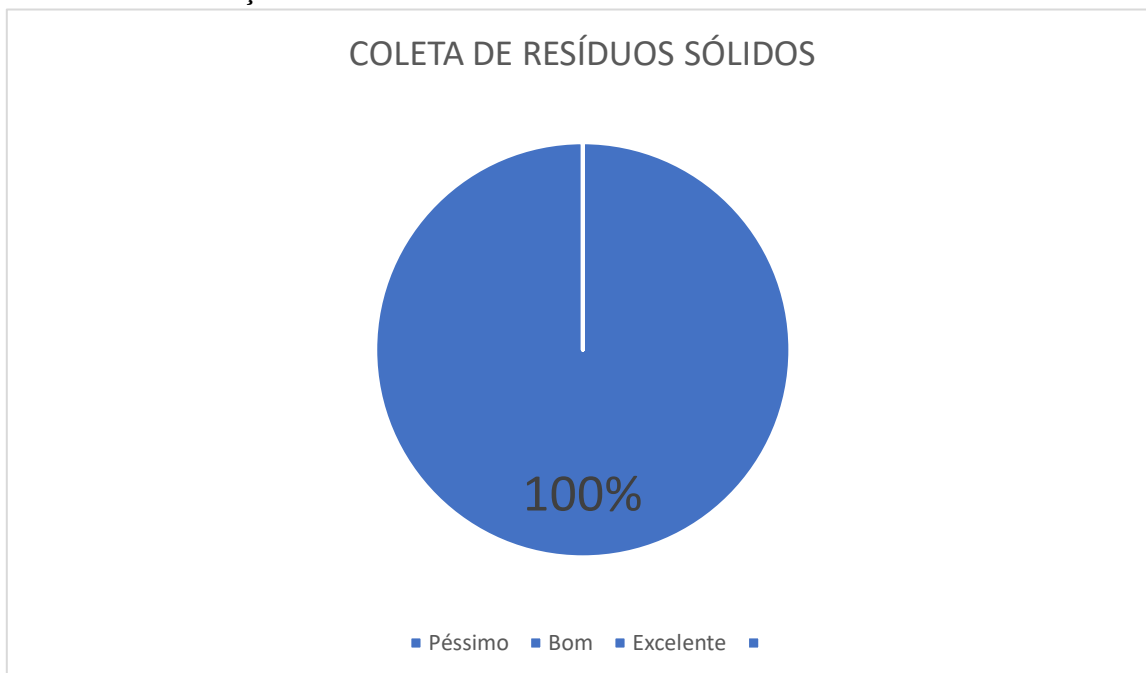
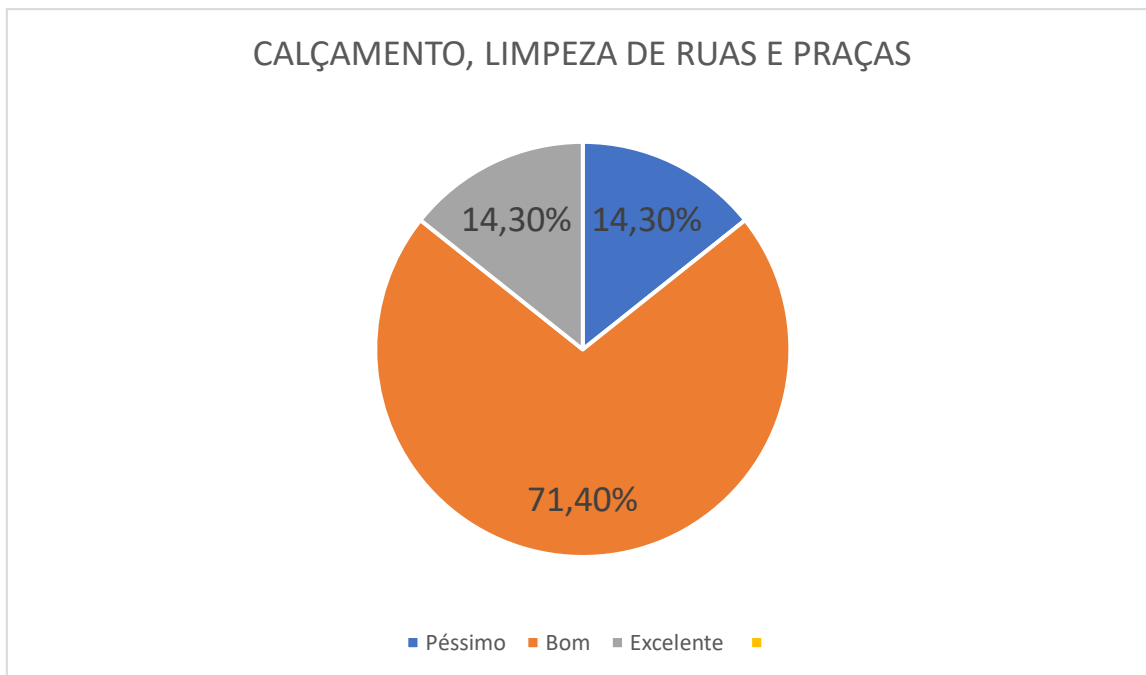


Gráfico 5: Avaliação referente ao Calçamento, Limpeza de ruas e praças

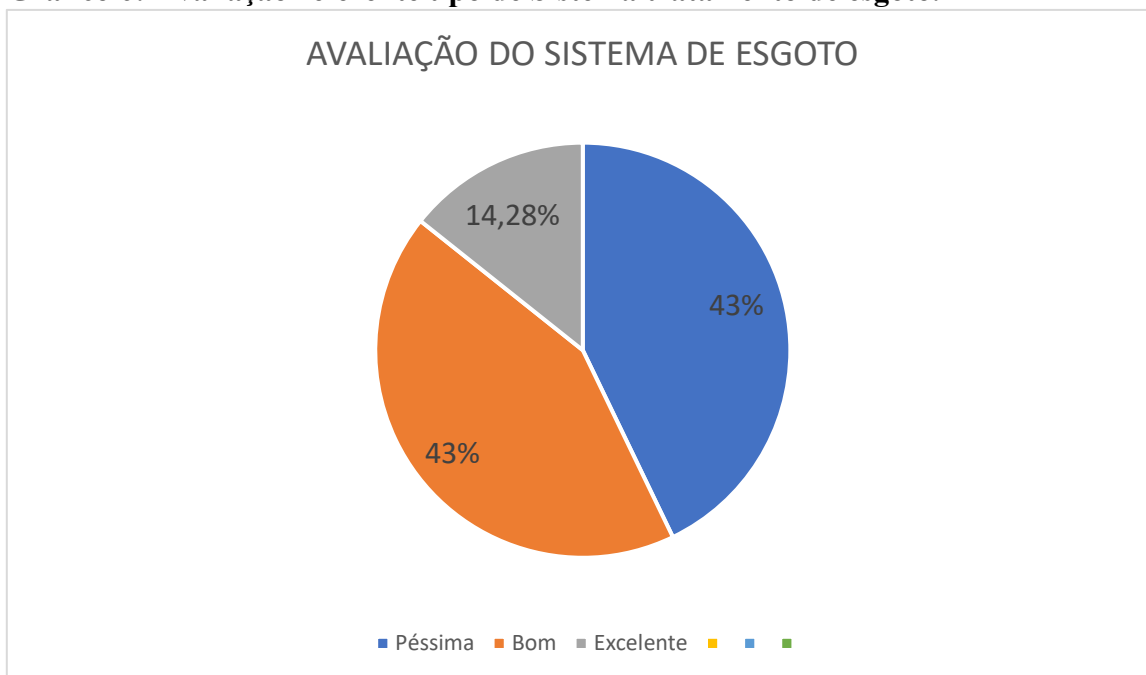
Fonte: Dados da pesquisa, novembro/2022

Principalmente saneamento básico pode ser compreendido como todos os fatores do meio físico pertencentes ao convívio do homem que possam ser prejudiciais a sua saúde, bem como o seu domínio e controle. Quando as suas atividades está o abastecimento de água potável, canalização e tratamento de esgoto, tratamento de água, limpeza urbana de ruas e avenidas, coleta e tratamento de resíduos sólidos (orgânicos), controle de pragas, assim como qualquer agente patogênico, visando o controle e prevenção de doenças as comunidades. Também, a implantação e manutenção dos sistemas públicos abastecimento de água, esgotamento sanitário e destino adequado do lixo traz uma rápida e sensível melhoria na saúde e condições de vida de uma população.

Quando ao sistema de tratamento e canalização de esgoto os moradores responderam que não há sistema de esgotamento no bairro foram 71,4 disseram que estar bom 28,6% Disseram que o sistema de esgoto é ruim. De fato, o bairro pesquisado possui mais nem todos tem um sistema de tratamento e canalização de esgoto, a maioria das casas visitas e as quais foram feitas entrevistam possuem o sistema de esgoto por meio de fosse réplica ou rudimentar,

No gráfico 6 podemos visualizar a quantidade (em percentual) de residências que possuem como sistema de tratamento de esgoto, a fossa séptica ou rudimentar, cerca de 42,3% acham o sistema de esgoto péssimo quando 14,3 dos moradores estar ruim, e 71,4 consta que está bom dos dados obtido durante a pesquisas. Isto é, a temática referente ao saneamento básico do bairro ainda é considerada ineficiente para os tempos atuais

Gráfico 6: Avaliação referente tipo de Sistema tratamento de esgoto.



A concepção de Maiores (2001, p.119) nos é revelador quando descreve que:

A produção de moradia exige um pedaço de cidade e não de terra nua, isto é, terra servida por infraestrutura e serviços (rede de água, rede de esgotos, rede de drenagem transporte, coleta de lixo, iluminação pública, além de equipamentos de educação, saúde etc.)

Isto é, a população clama por uma estrutura de moradia digna, o cumprimento dos deveres por partes do Poder Público e de políticos Públicas direcionada para sanar a problemática que há tanto tempo tem ferido o direito à moradia e ao saneamento básico de qualidade.

Por outro lado, o projeto do governo federal quando à universalização de serviços de saneamento básico no Brasil, coleta de esgoto e rede de água, só será alcançada no atual ritmo após 2050, mais de 20 anos depois do prazo previsto pelo projeto de planosab (plano Nacional de Saneamento Básico). Seguindo estudos feitos pela CNI (Confederação Nacional da Indústria) com base em dados oficiais sobre andamento de obras de setor, atrasos em obras do PAC, criado em 2007, uma de suas vertentes é a obra de saneamento. Em suma desde 2007 até o ano de 2013, o país avançou pouco, cerca de 1% em sistema de rede de água, e 10% em rede de esgoto.

No caso do Maranhão, de acordo com o IBGE, o estado tem 95,8% de domicílios sem acesso a serviços de saneamento básico adequados, um índice considerado dos piores da Região Nordeste, sendo considerado ainda o estado com o pior sistema de rede de tratamento de esgotos do Brasil. Em 2010, 75,4% das residências maranhenses não contavam com rede coletora de esgotos do Brasil. Em 2012, esse número subiu para 95,8% dos domicílios do estado, sendo superior, assim, a média nacional do país.

Entre as cidades do país que apresentam os piores índices de saneamento básico, de acordo com Instituto Trata Brasil, São Luis, capital maranhense ocupa a 79ª posição no ranking de saneamento básico sendo preocupantes a 19ª colocada entre as capitais do Brasil com índices de saneamentos Básicos preocupantes. Os dados são do sistema Nacional de Informação sobre saneamentos básicos preocupantes. os dados são do Sistema Nacional de Informação sobre saneamento (SNIS) sendo números referentes ao ano de 2012. De acordo com o ITB, os números revelam que menos da metade da cidade de São Luis tem coleta de esgoto de esgoto, o que equivale a 47,09%, ou seja, apenas 4,03% do esgoto é tratado.

Em dados do Instituto Trata Brasil, divulgado em 2013, a cidade de São Luis, subiu novamente, ocupando em 2013 a 78ª posição no ranking, onde consta uma pequena elevação na porcentagem de 47,07% para 48,76% de coleta de esgoto, estudo avalia aspectos como cobertura de rede de tratamento de água e esgoto, novas ligações de água, investimentos no setor etc. Segundo o planosab que pretende alcançar a universalização dos serviços de água e esgoto até 2033 (para a CNI as metas são serão alcançadas em 2050, com base no ritmo atual), dessa forma, torna-se necessários adotar medidas emergenciais.

Na capital maranhense a evolução ainda é tímida, visto ainda, os investimentos que estão sendo feito pela Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão (CAEMA). Em 2013, por exemplo, a CAEMA arrecadou cerca de 137 milhão de reais, no entanto, investiu apenas 34 milhões em melhoria de seus serviços, assim, pouco investimento. Uma vez a meta de Universalização conta com seus incentivos e investimentos.

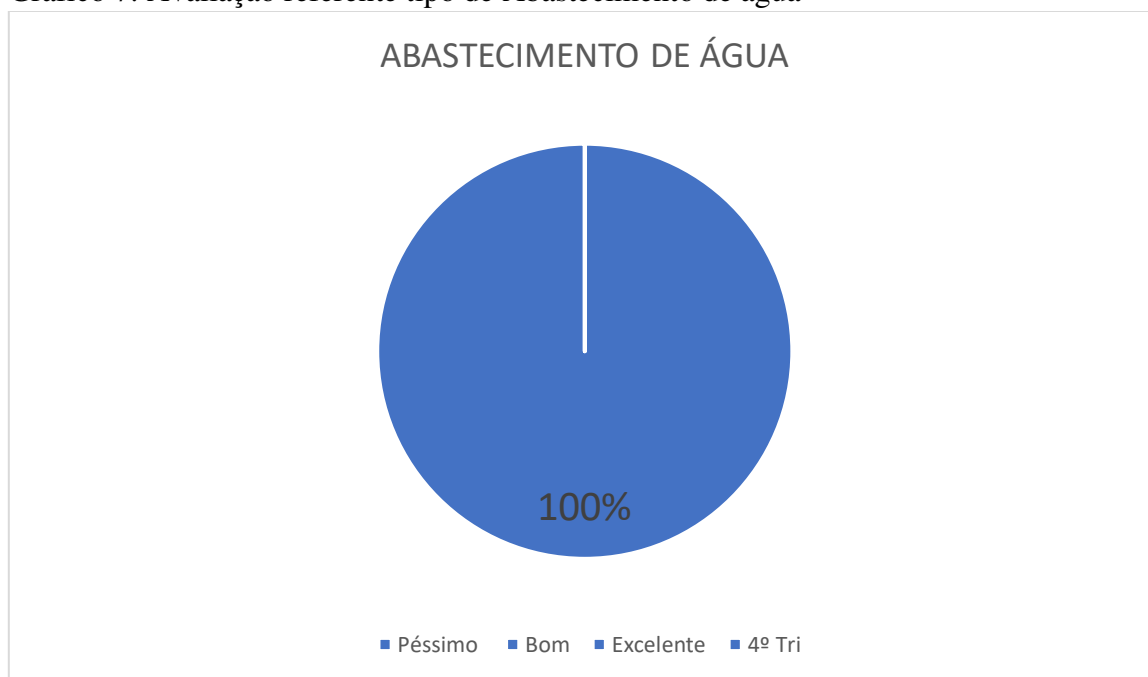
5.1 Abastecimento de água no bairro cidade operaria

Outro elemento referente ao saneamento básico é a água, ou melhor, a quantidade e qualidade de água que chega as casas dos inquilinos, tendo em vista, que a água é um recurso natural indispensável à vida humana.

Nas casas alugadas pesquisada o abastecimento de água se dá por meio de poços Artesianos das próprias quitinetes que são administrados pelos moradores, sendo eleitos um morador para fazer os orçamentos e custos referentes ao funcionamento da bomba d'água, manutenção e contas de energia elétrica, de acordo com moradores a taxa é de R\$ 40,00, além da conta habitual da companhia de água e esgoto do Maranhão.

No gráfico 7renda podemos visualizar a porcentagem de residências que tem o abastecimento de água feito através de poços artesianos.

Gráfico 7: Avaliação referente tipo de Abastecimento de água



Quanto a drenagem da água de origem pluviométrica ou oriunda do uso doméstico, o descarte da água é feita nas ruas do bairro, que por sua vez não possui um arruamento eficiente, o que acaba gerado o escoamento pela ruas do bairro, uma problemática existente tanto nos período de seca da estação da região, na qual o escoamento superficial da água ocasionada através do efeito gravitacional e condições propensas das ruas; bem como no período chuvoso que água torna-se difícil, o que ocasiona alagamentos das ruas e calçadas do bairro, dificultando os deslocamentos tanto de carros, carros, como de pedestres

Também, outra problemática enfrentada pelos moradores está nos alagamentos das ruas que escondem os buracos existentes nas ruas, provocando acidentes tantos para motoristas como

para pedestre. Durante o período de pesquisa no bairro, foi impossível fazer o trajeto nas ruas após ou durante as chuvas, em virtude de intenso escoamento da água nas ruas.

Durante o período de observação do bairro e entrevistas com os moradores foi possível visualizar as péssimas condições das ruas e avenidas que dão acesso ao bairro, às intervenções feitas pela prefeitura ao longo dos anos de 2020 e 2021 esteve em seu cronograma às ruas e avenidas do bairro. Melhorar cobertura asfáltica no bairro, e de com moradores das ruas que tem asfalto ruim estão agora com um bom asfalto, visto que, a melhoria na universidade do maranhão proporciono um grande avanço no bairro .

De acordo com os moradores, o bairro ficará mais valorizado com as melhorias na infraestrutura do bairro, na implantação e nos avanços dos equipamentos urbanos, que segundo eles, certamente chegaram ao bairro em pouco tempo. A “ilusão” dos moradores foi/ está sendo alimentada pelos construtores atuantes no bairro, a falsa promessa de “todas as ruas serão asfaltadas” colocou muitos moradores na ambição de um “bairro padrão”.

temos algumas ruas distintas do bairro, alguma com asfalto, outras com “chão sonrisal” e ruas com escoamento de água oriunda das casas que fazem a queda de água de uso doméstico nas sarjetas do bairro, valer lembrar que o bairro possui um sistema de esgoto e tratamento de água em desuso a muito tempo.

No gráfico 8 temos a avaliação quanto à construção e conservação de ruas e avenidas existentes no bairro, que consta, segundo os moradores ainda em um processo de melhoria para com os moradores que pagam seus impostos (IPTU) não estão totalmente satisfeitos com suas ruas e avenidas asfaltadas e devidamente sinalizadas, como prevê a lei. De acordo com o questionário feita por esta pesquisa, cerca de 3% consideraram a construção e conservação de ruas e avenidas do bairro muito péssimo, enquanto o, 14,3% ruim 57,1% bom já para 14,3% a consideram como excelente.

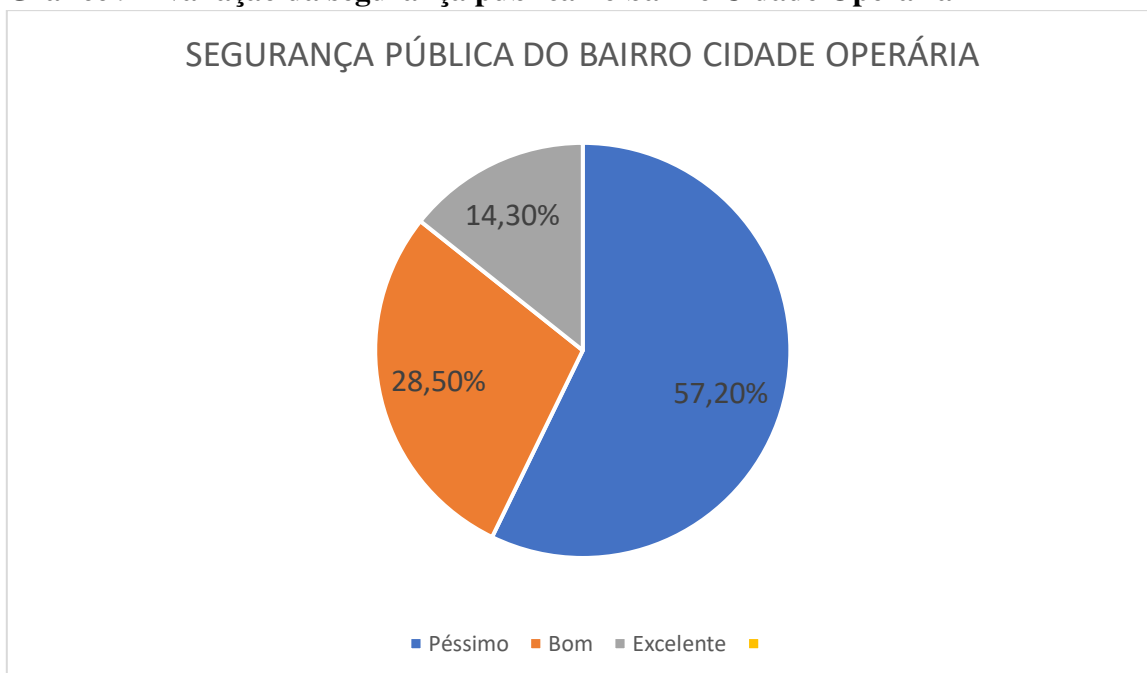
Gráfico 8: Avaliação referente à Construção e conservação de ruas e avenidas do bairro



No gráfico 9, temos a avaliação sobre segurança pública do bairro onde consta que 57,2 acha a segurança pública consideram péssima, enquanto 14,3% das pessoas ela está muito ruim, para 28,5 estar bom, para grande maioria estar ruim, e por fim, a maioria dos moradores de quitinetes consideram a segurança péssima. Vale ressaltar, que parte dos entrevistados por esta pesquisa moram no bairro, onde de acordo com os moradores todas as quitinetes têm cadeado para sua segurança

Gráfico 9: Avaliação referente a segurança publica no bairro cidade operaria feita por moradores de quitinetes.

Gráfico 9 Avaliação da segurança publica no bairro Cidade Operaria



CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de moradia que surgiu na década de 60 se intensificou nos anos 80 motivado não somente pelas precárias condições de vida no interior, possivelmente relacionada à demanda de mão de obra nos grandes empreendimentos como a instalação de mineradoras, a construção civil na execução de novas vias e ampliação do sistema viário, a construção de novos conjuntos e loteamentos financiados pelas Cooperativas Habitacionais, atraiu a população do campo.

gerando um adensamento no núcleo original da cidade e um déficit habitacional. O procedimento de descentralização que foi desencadeado a partir das políticas habitacionais do BNH trouxe uma nova forma social, econômica e espacial para a cidade. Os vazios urbanos existentes entre o Centro da cidade e as futuras centralidades que viriam a surgir, foram preenchidos das mais variadas formas, ordenadas ou desordenadas, centralizada ou restrita.

No caso, do Bairro da Cidade Operária e seu histórico de conflitos e disputas por espaço, o adensamento criado ao redor de sua infraestrutura criou uma cidade paralela que devido ao seu isolamento no início de sua construção foi criando meios de suprir a necessidade de sua população. O a centralidade urbana aqui estudado revela-se múltiplo, adaptável, capaz de se reinventar dentro de seu eixo central, dentro da sua microescala, um processo de casas de aluguel que caminha em paralelo à ordem estabelecida, mesmo sendo submetido constantemente à lógica que impera e que norteia os processos de reprodução do espaço. A organização do espaço, vista pela ótica da acumulação do espaço da moradia explicada na teoria de Lefebvre e Harvey (2001), para quem a moradia é uma combinação de estruturas naturais e produzidas, uma construção social, histórica, econômica, política, cultural e simbólica.

Buscou-se compreender um pouco da dinâmica econômica e espacial na microescala do Conjunto Habitacional da Cidade Operária, a interação entre bairro a partir dos elementos da metropolização do espaço urbano e a relação com o seu entorno.

E averiguo que no espaço temporal de quase 40 anos o bairro tornou-se o centro de sua região devido à sua localização geográfica, como um núcleo de prestação de serviços e comércio. Restaurantes, padarias, clínicas dentárias, cursos profissionalizantes, franquias de lanchonetes, lojas de moveis, roupas, laboratórios de exames, grandes redes de supermercados constatar-se durante a pesquisa que ainda existem quitinete originais praticamente intactas e algumas até mesmo sem o muro frontal. A diversidade formal nas habitações é imensa. Existem fatores que distinguem as habitações entre as unidades do bairro. Na unidade 203 e 205 percebe-se a preocupação coma estética das moradias e utilização de materiais de revestimentos e melhores acuaamentos. Essas alterações denunciam o aumento da renda dos moradores.

REFERÊNCIAS

- ALCANTARA JR. José O. SELBACH, Jeferson Francisco (org.). **Mobilidade Urbana em São Luís**. São Luís/MA: EDUFMA, 200,116p. il
- ARAGÃO, Themis A.; ARAÚJO, Flávia S. **Habitação de política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano in anais do xiv. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa minha vida. E seus p. 17 -65. efeitos territoriais**. Adauto Lúcio Cardoso (org.). Letra Capital/Observatório das metrópoles Brand, Peter (comp). 2009. La ciudad latinoamericana en el siglo XXI. Universidade Nacional de Colômbia, Medellín colômbia.
- BARBOSA, L. A. **A produção e o consumo do espaço da habitação no setor imobiliário em Limeira – SP**. 2012. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 2012.
- BOTELHO, Adriano **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. 1. ed. São Paulo: AnnaBlume/Fapesp,2007
- BOTEGA, Leonardo da Rocha (2008) **A política habitacional no Brasil (1930-1990)**”. periódico de divulgação científica da fals ano 1- no 2 p.2 -14
- BURNETT, C. F. L. **Urbanização e desenvolvimento sustentável: a sustentabilidade dos tipos de urbanização em São Luís do Maranhão**. São Luís: Editora UEMA, 2008.
- BURNETT, C. F. L **São Luís por um triz: escritos urbanos e regionais**. São Luís: Editora UEMA, 2012
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão **A produção do espaço urbano agente e processos, escalas e desafios.2018**
- CARDOSO, Adauto Lucio. **Política habitacional no Brasil: balanço e perspectivas** Disponível no site www.ippur.ufrj.br/observatoriodasmetroles.aceso em 2021.
- CHESNAIS. François **O capital portador de juros acumulação, internacionalização efeito econômicos e políticos** in :F Chesnais (org) a financia mundializada Boitempo Editorial 2005.
- COULOMB, René. . **Habitação em crise. México, 1982-1997** Deseno Sociedad. n°7. 1997. Universidad Autónoma Metropolitana. Unidad Xochimelco Mexico.
- DENALDI, Rosana. **Programa Minha Casa Minha Vida 2: Contribuições para o aprimoramento relatório.2011**.

DENALDI, Rosana & KLINK, Jeroen **Sobre a financeirização e as fixações espaciais estatais no Brasil interpretação geográfica e histórica do programa habitacional Minha Casa Minha Vida** *habitat internacional* 44(2014) p220-226.

DE MATTOS, Carlos **Modernización revolución capitalista e urbana na América Latina** Brand, Peter (comp). **2009A cidade latino-americana no século XXI**. Universidade Nacional de Medellín, Colombia.

ENGELS, F. **A questão da habitação**. Belo Horizonte: Aldeia Global, 1979.

FARIA, Amarildo Pereira de. **Securitização imobiliária: uma opção de funding para financiamento habitacional**. Dissertação de mestrado. Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz São Paulo 2011.

FERREIRA, A. J. de A. **A produção do espaço urbano em São Luís do Maranhão: passado, presente; há futuro?** São Luís: EDUFMA, 2014.

FIX, Mariana **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil** Brasil. 2011. Tese de Doutorado. Campinas – Instituto de Economia UNICAMP.

GONZALEZ, Tereza S López **Intermediários financeiros não bancários no México Fontes de financiamento ou geradores de instabilidade financeira? O caso das Sociedades Object Finance Múltiple**. *Economía Informa*. no 355.Nov/Dez 2008.

GOHN, Maria da Glória. **Novas teorias dos Movimentos Sociais**. São Paulo: Ed Loyola 2008

HARVEY, David. **A condição pós-moderna. Edições Loyola, 1989. los limites del capitalismo y la teoría marxista** México fondo de cultura econômica 1996.

A produção capitalista do espaço, São Paulo: Annablume Editorial 2001

O novo imperialismo São Paulo Edições Loyola 2005.

LEFEBVRE, H. **O direito a cidade**. 3. ed. São Paulo: Centauro, 2004.

LENCIONI, Sandra **Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário**. In: EURE. Vol 40. no 120 maio 2014.

MARICATO, Ermínia. **Política habitacional no regime militar**. Petrópolis: Ed. Vozes 1987.

MARTINS, Flávia Elaine da Silva. **A (re) produção social da escala metropolitana e um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário do estado de São Paulo** urbano tese de doutorado São Paulo 2010.

PRADILLA COBOS, Emilio Emilio. **La mundialización, la globalización. Latina.** En: *Cadernos Metrópole – Configuração Urbana*. v.12. n°24. São Paulo.

PUEBLA, Cláudia. **Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Câmbios en la política de vivienda en México. Habitação social de mercado a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro** Belo Horizonte Editora c/ arte, 2012.

QUADROS, L. **Espaço urbano e consumo de moradias:** a expansão de quitinetes o entorno dos campos da Unesp, na cidade de Rio Claro/SP. 2015. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 2015.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras.** 5. ed. São Paulo: Contexto, 1994.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas** Tese de Doutorado São Paulo 2009.

SANFELICI, Daniel **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil contribuição ao debate.** In: EURE. Vol 39. no 118. Septiembre/2013.

SEGAWA, Hugo. **Arquiteturas no Brasil 1900-19990/** Hugo Segawa .2 ed -São Paulo :Editora da Universidade de São Paulo,1991

SHIMBO, Lucia Zanin **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese de Doutorado São Paulo 2010 **Habitação social de mercado. A confluência entre Estado, construtoras e capital financeiro.** Belo Horizonte: Editora C/ Arte, 2012

SCHTEINGART, Marta **Entre o estado e o mercado. a casa** Angel Porrúa Editor Mexico DF 2006.

SILVA, J. M. Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep. In.: **Anais do Museu Paulista...**São Paulo, 2013. p. 141-157.

TONE, Beatriz Bezerra **Notas sobre a valorização imobiliária na era do capital fictício** Dissertação de Mestrado. São Paulo 2010.

VIRGILIO, Luciane Mota **Financiamento para habitações populares no Brasil e no México: uma análise comparada.** Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica Usp.2010.

VOLOCHKO, Danilo **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo.** Dissertação Mestrado em Geografia São Paulo 2007.