Volume 22 Issue 54
Originally issued as F8

Global Journal of human-social science: F
Political Science
Volume 22 Issue 8 Version 1.0 Year 2022
Type: Double Blind Peer Reviewed International Research Journal
Publisher: Global Journals
Online ISSN: 2249-460X & Print ISSN: 0975-587X

150 Years of the Housing Question

By Alexandre Kramatschek Tavares

Abstract- The global housing problem remains unresolved for more than two centuries and still has no solution's prospect. The research presents a view of the evolution and development of public and private housing policies, commencing from the problem raised by Friedrich Engels in two works: The Condition of the Working Class in England, from 1845, and The Housing Question, from 1872. Since then, in the period of the Industrial Revolution (term created by Engels), so much has been done for the housing problem, but little has been solved. The performance of the State about this problem begins to gain space in the middle of the 19th century, with "hygienist urbanism", based on Haussmann, through the Welfare State, from the beginning of the 20th century until near 1970, and derailing in austerity and neoliberal policies to the present day, with rare exceptions, such as Brazil, which had built a Welfare State adjusted with neoliberalism, forming a unique development policy, but which has not been able to solve the problems of the capitalist structure, including housing.

Keywords: *housing; capitalism; urbanism; social policy; social exclusion.*

GJHSS-F Classification: *FOR Code: 680401*



Strictly as per the compliance and regulations of:

© 2022. Alexandre Kramatschek Tavares. This research/review article is distributed under the terms of the Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0). You must give appropriate credit to authors and reference this article if parts of the article are reproduced in any manner. Applicable licensing terms are at https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/.

150 Years of the Housing Question

150 Anos Sobre a Questão da Moradia

Alexandre Kramatschek Tavares

Resumo- O problema habitacional mundial perpassa mais de dois séculos irresolvido e ainda não detém horizonte de solução. A pesquisa apresenta a evolução e desenvolvimento das políticas habitacionais públicas e privadas, partindo da problemática trazida por Engels em duas obras: A situação da classe trabalhadora na Inglaterra de 1845 e a questão da moradia de 1872. Desde aquela época, no período da Revolução Industrial (termo criado por Engels), até o momento, muito há sido feito para o problema habitacional, mas pouco fora solucionado. A atuação do Estado frente a essa problemática começa a ganhar espaço já em meados do século XIX, com o "urbanismo higienista", baseado em Haussmann, perpassando o Estado de Bem-estar Social do início do século XX até meados de 1970 e descarrilhando nas políticas de austeridade e neoliberais até os dias atuais, com raras excepcionalidades, como o Brasil, que vai a construir um Estado de Bem-Estar Social conciliado ao neoliberalismo, formando uma política de desenvolvimento única, mas que não foi capaz de resolver os problemas absolutos da estrutura capitalista, entre eles, a moradia. Apesar de variados, os Estados-Nações atuam de forma semelhante na política habitacional, com exceção dos países planificados socialistas, a moradia partiu da premissa de um "direito" para ser uma "mercadoria", regulada e produzida em larga escala pelo mercado financeiro. Ao invés de solucionar, os problemas se ampliaram e se deterioraram a um ponto de difícil apaziguamento e remediação. Reitera-se que com a solução da questão social é possível a solução sobre a questão da moradia.

Palavras-chave: habitação; capitalismo; urbanismo; política social; exclusão social.

Abstract- The global housing problem remains unresolved for more than two centuries and still has no solution's prospect. The research presents a view of the evolution and development of public and private housing policies, commencing from the problem raised by Friedrich Engels in two works: The Condition of the Working Class in England, from 1845, and The Housing Question, from 1872. Since then, in the period of the Industrial Revolution (term created by Engels), so much has been done for the housing problem, but little has been solved. The performance of the State about this problem begins to gain space in the middle of the 19th century, with "hygienist urbanism", based on Haussmann, through the Welfare State, from the beginning of the 20th century until near 1970, and derailing in austerity and neoliberal policies to the present day, with rare exceptions, such as Brazil, which had built a Welfare State adjusted with neoliberalism, forming a unique development policy, but which has not been able to solve the problems of the capitalist structure, including housing. Despite being varied, the Nation-States act in a similar way to housing policy, with the exception of the planned socialist countries, the housing started from the premise of a "right" to be a "commodity", regulated and selected on a large scale by the financial market. Rather than solving, the problems widened and deteriorated to a point of difficult appeasement and remediation. It is Iterated that with the solution of the social question it's possible to solve the housing question.

Keywords: housing; capitalism; urbanism; social policy; social exclusion.

I. Introdução

A grande industrialização da Europa e dos Estados Unidos da América do século XIX, acarretou diversas mudanças na organização urbana e nas interações interpessoais, modificando toda cadeia produtiva e o começo do que é o capitalismo moderno. Antes, o pequeno agricultor e artesão se via dono, possuidor de sua moradia e seus meios de produção, porém as grandes fábricas com seus produtos mais baratos (produção em escala) começaram a sufocar a produção artesanal, forçando as massas, antes possuidoras, a se tornarem assalariadas sem posse e largar toda sua condição de donos para serem proletários (ENGELS, 2008).

Essa massa agora se vê migrando para os grandes centros industriais urbanos, a maioria já antigas unidades territoriais de qualidade questionável, suas funções arquitetônicas e urbanísticas não demonstram possibilidade de absorver esse êxodo massivo. A cidade agora é palco de replanejamento da malha urbana.

A partir do início do século XIX, a expansão dos centros urbanos industriais cria sobre a terra um valor artificial, capital especulativo, que aumenta conforme sua localização e infraestrutura, muitas vezes de forma colossal (ENGELS, 2015; ROLNIK, 2015). Essas cidades antigas apresentam um grande estoque de edificações ruins, majoritariamente pertencentes aos trabalhadores, muitas vezes no centro da cidade, e isso acaba diminuindo o valor do local. A solução encontrada pelos responsáveis das políticas urbanas foi sua completa destruição. A classe proletária foi forçada pelo Estado e pelo Exército a migrar para as periferias das grandes cidades, e no lugar dos barracos destruídos, são edificados novas lojas e prédios "modernos". Um exemplo clássico dessa renovação urbana é a remodelação que acontece com o Plano Haussmann em Paris, o estilo fascista de planejamento urbano que alargou as ruas parisienses a fim de facilitar

Author: e-mail: ale.k.tavares@gmail.com

© 2022 Global Journals

a supressão dos movimentos sociais emergentes pelo exército no coração de Paris, além, claro, de aniquilar grande parte das habitações destinadas a classe trabalhadora do centro da capital (ENGELS, 2015; LEFEBVRE, 2016). O novo urbanismo de Haussmann foi copiado em quase toda a Europa e, durante o início do século XX transportado para o "Novo Mundo" da América Latina.

II. A Questão da Moradia do Século XIX

Era visível a falta de habitação adequada, seja ela a criada pelo Estado, pelo capitalista Industrial ou, de modo mais corrente, pela autoconstrução da massa proletária. Chegou o momento de repensar a moradia e habitação no seio do desenvolvimento industrial.

Na França surge a corrente de pensamento proudhoniana, que, em seu âmbito habitacional, tenta pensar em meios de garantir ao trabalhador a posse de sua residência na urbe industrializada, inicialmente convertendo o aluguel em parcelas para a compra da habitação (ENGELS, 2015). Há, porém, grandes problemas sistêmicos com isso, o *modus operandi* do modelo de produção da época não aceitaria classes possuidoras e proletários como um só, pelos diversos fatores de regulação de salário e reprodução social (ENGELS, 2015). Se todo proletário fosse possuidor de glebas de terra, faltaria um elemento principal para formação do capital (MARX, 2004), ou seja, o capitalismo criou a propriedade privada, que já começou a ser consumada em meados do século XVIII com o cercamento de terras comunais na Europa (ROLNIK, 2015).

A barreira entre trabalho e terra perfaz os pilares do capitalismo e possibilita a extração de mais-valor e renda fundiária. A propriedade privada ganha sentido homólogo entre "ter direitos", "ser proprietário" e "ser livre" (OSÓRIO, 2013 *apud* ROLNIK, 2015).

Outro problema pelo *modus operandi* ocasionado pela posse habitacional em massa do trabalhador seria a redução de seu salário. Pela explicação da teoria capitalista, o salário mínimo corresponde ao valor mínimo de subsistência, e se o proletariado não necessitasse mais o valor da habitação, isso seria convertido em redução salarial, ou seja, a posse da casa tornar-se-ia capital, mas não para o proletário, mas como lucro ao capitalista industrial.

Uma questão adicional contra a posse pelos proletários, é que o trabalhador seria amarrado ao dono da indústria (grande maioria das casas alugadas pelos trabalhadores era construída pelas indústrias e próximas as fabricas), estaria sempre condicionado à fábrica próxima de sua residência (ENGELS, 2008). Os possuidores dos meios de produção perceberam isso e então se criou os complexos habitacionais ou "colônias proletárias" (ENGELS, 2008), financiadas pelos industriais e aos redores das grandes fábricas. Esses complexos habitacionais tornaram-se tão grandes que viraram cidades inteiras.

Contudo, mais problemático que a questão de posse pelos trabalhadores, há a grande falta de habitações, a locação "dos mais ridículos chiqueiros" (ENGELS, 2015), a preços exorbitantes. Com a falta de habitação, as poucas que tem ganham um valor artificial imenso, somado a especulação que envolve seu local de construção.

A duração média de uma habitação proletária, na Inglaterra, era de no máximo quarenta anos (a expectativa de vida na Inglaterra, nos anos de 1800 era de entre trinta a quarenta anos), porém, não era raro uma "colônia proletária" durar mais de sessenta anos, por exemplo, sendo fácil perceber como as florescentes colônias tornaram-se extremamente decadentes.

Essas cidades, transbordando de assalariados e, consequentemente, de habitações insalubres, começam a causar enormes problemas sanitários nos centros urbanos. Por parte dos Estados, a Europa inicia um processo de saneamento dos grandes conglomerados urbanos. A classe proletária tornara-se extremamente doente e isso começava a afetar as classes superiores, tornando a intervenção do estado algo inevitável para remediar as mazelas sociais e assegurar o modelo de produção da época (MARX; ENGELS, 1998). A exemplo, o Reino Unido sofreu epidemia de cólera em 1848 e 1854 (BOWIE, 2011), causando enorme desestabilização econômica da monarquia britânica.

Essa crise do modelo capitalista no final da década de 1840, encontrou sua resposta em Paris, no Plano Haussmann de remodelação urbana. A reconstrução, ou reurbanização, do espaço construído se mostrou extremamente eficaz para aplicar o capital ocioso ou o capital morto presente na sociedade. O Plano Haussmann foi focado na "limpeza social" urbana central de Paris sob pretextos de higienização e "modernização", além de garantir rápido acesso do exército para contenção de revoltas populares (LEFEBVRE, 2016; ENGELS, 2015). A destruição de casas proletárias de regiões de alto valor especulativo abriu espaço para um pequeno "boom" do sistema produtivo (HARVEY, 2015).

III. A Questão da Moradia do Século XX

A necessidade de mudança é clara. Na virada para o século XX, as intervenções dos Estados-Nações começam a tomar direções diferentes, contudo ainda podem ser divididas em subgrupos abrangentes. A tipologia básica de tratamento sobre a questão da habitação e moradia é, inicialmente, em três formas genéricas: (1) com o modelo de produção fordista e o fomento ao consumismo, o Estado capitalista entra em um novo paradigma, o "*welfare state*", ou modelo Keynesiano de Bem-Estar Social, que aos poucos se

© 2022 Global Journals

transforma na criação do neoliberalismo, modelo majoritariamente dos países do Norte Global, (2) com os países do Sul Global reproduzindo as políticas higienistas presentes no pensamento europeu do século passado e (3) pelo pensamento socialista transmitido pela União das Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS) com todo o estoque imobiliário garantido pelo Estado.

a) *Welfare State ou Modelo Keynesiano de Bem-Estar Social*

No final século XIX, os cientistas sociais já desmascaravam e expunham as mazelas do tecido urbano causada pela industrialização e acúmulo de capital. Nasce, a partir daí, um Estado intervencionista, como regulador do mercado e garantidor dos direitos sociais.

Durante a primeira década do século XX, em 1909, o parlamento inglês já começa a aprovar leis de benefícios e subsídios públicos para habitação social. Os subsídios chegavam até a dois terços do valor de construção (BOWIE, 2011). Esse setor foi altamente incentivado pelo governo britânico nos anos de guerra, como forma de manter uma taxa controlada de empregabilidade e uma alternativa de investimento frente ao fechamento dos portos e colapso do mercado internacional (BOWIE, 2011). Em 1915, o governo aprova o congelamento de aluguéis na Escócia como parte da política de garantia de habitação acessível em meio a Primeira Grande Guerra. Em 1918, recém findada a Primeira Guerra Mundial, é aprovado um conjunto de diretrizes de condições mínimas para construção de habitações (BOWIE, 2011). Da Primeira até após a Segunda Grande Guerra, a política pública habitacional formulava um importante papel dentro das políticas governamentais no Reino Unido (e em toda Europa), onde o Estado assumiu o principal papel na reconstrução de habitações pós-guerra e garantidor de padrões mínimos de qualidade (BOWIE, 2011). O entre guerras foi marcado pela construção de mais de quatro milhões de habitações sociais (ROLNIK, 2015), sendo o setor privado responsável por 2.866.000 habitações, mesmo após os grandes cortes de subsídios em 1921 (BOWIE, 2011).

Em 1947, o Reino Unido exigia que os governos municipais formulassem planos de desenvolvimento local para habitações, infraestrutura, transporte e acesso a emprego (ROLNIK, 2015). Como política do pós guerra, o Reino Unido desenvolveu planos para a criação de 24 cidades, totalizando dois milhões de habitantes, com quatorze delas sendo nos arredores de Londres, construindo 55,4 mil casas em 1946 e atingindo o pico de 227 mil habitações por ano em 1948 (BOWIE, 2011).

Já nos Estados Unidos da América, a política de expansão urbana da década de 1950 foi uma resposta à crise capitalista da metade da década anterior, que completava mais um ciclo. De novo, o excesso de capital "perdido" no mercado agora encontra um setor firme para sua multiplicação, dessa forma as cidades americanas, como a então pequena Los Angeles, entram em um processo de expansão e crescimento gigantesco (HARVEY, 2015), "normalizando" o sistema de produção e alocação de capital. Também é possível perceber a "limpeza social" das áreas marginalizadas das principais cidades estadunidenses.

Na ditadura de Franco, na Espanha, o período do final de 1950 até o fim de seu governo, em 1973, as políticas habitacionais foram marcadas pela promoção da casa própria privada, pois Fraco desejava "dinamizar" a economia depressiva espanhola e garantir o controle social contra possíveis revoltas populares, pois "quem tem um título de propriedade, tem algo a perder"[1], assim, o modelo de políticas habitacionais desse tardofranquismo é pautado para tornar a Espanha um "país de proprietários, não de proletários" (ALEMANY; COLAU, 2018). A construção civil tornou-se a força motriz da economia, fomentando e introduzindo o trabalho precário e temporário. A porcentagem do estoque imobiliário de casa própria passou de 45% em 1950 para 78% em 1991 (POLLARD, 2009 *apud* ROLNIK, 2015). Em 1985 a mudança na lei de arrendamento urbano reduziu o tempo máximo de contrato de locação para cinco anos, retirou o teto de reajuste e desregulou o mercado de alugueis, aumentando a inseguridade da posse.

Na Inglaterra, os anos 1960 são marcados por um aumento contínuo o subsídio governamental, contudo, com a entrada do Partido Conservador na década de 1970, subsídios foram cortados e programas de investimento encerrados, os níveis de orçamento alocado para os "*Councils*" era metade do declarado necessário, diminuindo ano após ano (BOWIE, 2011), iniciava a era de austeridade. Contudo, países como a Inglaterra construíram, e mantiveram, importantes estoques de moradia. Em 1970 o estoque público de habitação na Inglaterra chegava ao montante de 48% de todas as habitações no país. Na Escócia o percentual chegava aos 60% (ROLNIK, 2015). Atitudes semelhantes são vistas em todo território Europeu, com mais ou menos intensidade. Países que não mantiveram parques públicos habitacionais atuaram de outras formas a fim de garantir o direito à moradia.

A partir dos anos 1970 há o início de um desmonte sistêmico das políticas de bem estar social, o colapso do sistema fordista, o consumo desenfreado, a

[1] A ideia base franquista foi usada, também, no Brasil, durante o período da ditadura empresarial-militar (1964-1985), onde, nas palavras de Sandra Cavalcanti (presidente do Banco Nacional de Habitação) (ROLNIK, 2015), a casa própria "faz do trabalhador um conservador que defende o direito de propriedade".

© 2022 Global Journals

desindustrialização e desemprego, o que formou um novo conjunto de políticas econômicas que ficaria conhecido como neoliberalismo.

Entre 1970 e 1980, a política inglesa abriu as portas para o neoliberalismo nas mãos de Margaret Thatcher. O período foi marcado pela austeridade, desemprego e privatizações do estoque público de moradia social. Na outra mão foi estabelecido o *right-to-buy* e a política de subsídios para compra da habitação individual 1998 (ROLNIK, 2015). O idealismo franquista adentrava a Inglaterra cataclísmica do thatcherismo, como tentativa se suprimir a classe operária hostil.

Inquilinos puderam comprar suas moradias com descontos entre 35% a 55%, mais de dois milhões de moradias públicas foram vendidas entre 1980 e 2013, o estoque público foi reduzido para 17,3% de seu tamanho entre 1987 e 1998 (ROLNIK, 2015).

Com essa nova conjuntura de pensar, a habitação social e o estoque público de moradia começam sua transição para a financeirização e privatização. A habitação torna-se ativo financeiro, há o desmonte das políticas públicas de habitação e a desestabilização de segurança de posse e aluguel (ROLNIK, 2015). A política de construção habitacional pública foi transformada em incentivo de compra da casa própria privada, que obteve ajuda de políticas de desregulamentação do mercado imobiliário. Ainda assim, esses mesmos incentivos foram sendo reduzidos drasticamente até os anos 2000.

Em 1998, a Espanha aprova a lei conhecida como "Lei do Tudo Urbano", que permitiu a desregular pontos críticos como o zoneamento urbano, favoreceu a especulação, corrupção e descentralizou as competências urbanísticas (ALEMANY; COLAU, 2018).

O Estado não mais respondia como garantidor da moradia adequada, ele passou o dever de garantir habitação para o setor privado. A "Casa Própria" é o único horizonte visível da política habitacional. Na virada de século, todos os países da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) já possuíam mais da metade do estoque habitacional em mãos privadas, com alguns poucos, como a Espanha, chegando a mais de 80% (ROLNIK, 2015). A mídia era voltada a modelação do pensamento social para os preceitos do neoliberalismo, incentivando a compra da própria moradia sob os custos do superendividamento.

b) Sul Global

A "modernização" da América Latina na virada do século tem seu expoente máximo no Rio de Janeiro de Pereira Passos (ROSSI, 2017). Esse modelo urbanístico de remodelação do centro da cidade é marcado pela ideia de Haussmann e se aplica de manheira semelhante a Paris: com a destruição da habitação popular de áreas de maior valor capital e sua expulsão para as periferias da urbe, sem casa e sem dinheiro.

Aqui o Brasil se contrasta com o mundo, pois nunca houve a aparelhagem de um Estado de Bem-estar Social (ROLNIK, 2015), o país sempre foi marcado pela "limpeza social" urbana e financeirização da moradia. Contudo, o mercado imobiliário já mostra sinais de capitalização desde o pós-guerra, nos anos 1950. A regulamentação desse setor acontece em 1964, imediato após o golpe de estado militar-empresarial, com a criação do Banco Nacional de Habitação, o BNH, e de instrumentos financeiros imobiliários, montando o SFH: Sistema de Financeiro da Habitação (ROYER, 2009). O objetivo principal do BNH, apoiado por Lacerda e pelo Instituto de Pesquisa e Estudos Sociais (instituição criada por empresários com doações americana para ir contra a ascensão de João Goulart), era garantir a casa própria de toda classe proletária, pois ela "faz do trabalhador um conservador que defende o direito de propriedade", nas palavras de Sandra Cavalcanti, primeira presidente do Banco (ROLNIK, 2015). A desenfreada exploração imobiliária, crescimento e concentração populacional, causou uma estrondosa onda de arquitetura barata e escassa de qualidades (WEIMER, 1999).

Durante os anos consecutivos do BNH e da política militar, diversos conjuntos habitacionais foram destruídos, inclusive a famosa "Cidade de Deus". Em conjunto com a "Aliança para o Progresso", política estadunidense com a América Latina, foram desenvolvidas as famosas COHAB por todo o país, mais de dezenove entre 1964 e 1965 (ROLNIK, 2015). A partir de 1966 e com a criação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o BNH tornou-se um enorme banco nacional, sendo financiado principalmente com o FGTS, que até hoje é uma grande fonte de renda para políticas habitacionais (ROYER, 2009). Mesmo com políticas de "tornar o proletário um proprietário", apenas 30% de todos os empréstimos entre 1970 e 1986 foram direcionados para a população de baixa renda (ROYER, 2009). Países como o México, Brasil e Grécia, as únicas políticas de habitação social, na década de 1960 e 1970, se davam por meio de subsídios e financiamentos.

O Chile, por sua vez, passa por uma profunda crise política na década de 1970. Sob bombardeio por aviões americanos, o Exército Chileno invade o *Palácio de La Moneda* e assassina o Presidente popular eleito Salvador Allende. Iniciou-se a Ditadura Pinochet e se criou o neoliberalismo, posteriormente copiado por Reagan e Thatcher. As políticas habitacionais se pautaram em desregulamentação da legislação e políticas sobre o setor imobiliário, diminuindo tamanhos mínimos para construção e flexibilizando crédito e subsídios. Há o fomento do mercado privado para todas as áreas do setor habitacional. A procura por terrenos de baixo custo para viabilizar a construção de moradia social por investidores privados, levaram a escolha de territórios afastados dos centros urbanos,

© 2022 Global Journals

expulsados para uma periferia cada vez mais longe e sem infraestrutura, onde somente ali os preços são compatíveis com o orçamento para vivendas sociais (TRIVELLI, 2009), ou seja, a classe menos favorecida é jogada para um solo sem cidade (ROLNIK, 2015). A acumulação territorial de riqueza e capital vão continuar causando um aumento ininterrupto dos preços de solo (TRIVELLI, 2009).

Mais de dois milhões de habitações foram construídas entre 1980 e 2000, sendo 500 mil de "*viviendas económicas*" (SUGRANYES; RODRÍGUEZ, 2012). Mas longe de acabar a crise habitacional, desenvolveu outros problemas, o maior deles, talvez, seja a segregação socioespacial grotesca. Mais de 60% das famílias desses conjuntos habitacionais minúsculos e de baixa qualidade desejariam deixar o lugar nos anos 2000, porém não havia horizonte para onde ir (SUGRANYES; RODRÍGUEZ, 2012). O próprio governo, em 2006, reconheceu a péssima qualidade do estoque habitacional e dois conjuntos habitacionais, totalizando 2,1 milhões de moradias, foram demolidos (ROLNIK, 2015). O modelo de financeirização e capitalização do setor habitacional pelo mercado privado chileno não gerou características positivas para o desenvolvimento da malha urbana, pelo contrário, gerou guetos segregados de "*con techo*" e com densidade bruta dos conjuntos habitacionais que chegavam a 364 pessoas por hectare, muito diferente dos parâmetros do resto de Santiago do Chile: 80 pessoas por hectare (SUGRANYES; RODRÍGUEZ, 2012). Conforme o governo fomentava a produção maciça de habitações por meio de empresas privadas afim de resolver o "déficit" de moradias, aumentava o déficit da qualidade de vida chilena, o que outrora se configurava como problema habitacional é agora concebido como uma grande mazela social (SUGRANYES; RODRÍGUEZ, 2012). A construção desses parques socias "resolvem" o problema dos moradores de rua, porém falham gravemente na "construção de uma comunidade, de sociabilidade e de sentidos, a partir da qual sustenta processos de construção de sujeitos e cidadãos."[2], ou sejam, há uma integração simbólica com a sociedade ao invés de uma integração funcional e real (SUGRANYES; RODRÍGUEZ, 2012).

A média de tamanho das moradias construídas no Chile era de 33 a 34 metros quadrados (ROLNIK, 2015), dispostas em lotes iniciais de 100-120m^2 e, a partir dos anos 1990, de menos de 60m^2 (ROLNIK, 2015). Essas habitações minúsculas, adquiridas por meios legais de mercado, receberam, ainda, "puxadinhos" irregulares, na tentativa extrema de conseguir mais espaço, comprometendo o conjunto do parque habitacional e áreas públicas (ROLNIK, 2015). Esse modelo foi exportado praticamente para todos os países subdesenvolvidos. Na África do Sul, por exemplo, a média era de 25 metros quadrados e sem divisões interiores (GILBERT, 2010).

As ditaduras latino-americanas atuaram de forma semelhante ao Chile, Na Argentina, em Buenos Aires, houve uma massiva "limpeza social", removendo mais de duzentas mil pessoas, entre 1976 e 1983, do tecido urbano argentino (ROLNIK, 2015).

Ainda sem desenvolver um pensamento próprio de economia e de planejamento urbano, os países do Sul Global seguem, majoritariamente, copiando políticas dos países do Norte. As verbas públicas começam a secar para investimentos sociais na habitação, junto com políticas de desregulação, afim de garantir maior liberdade para o "livre mercado" que se forma. Nos anos 1980, o número de residências sem saneamento em países subdesenvolvidos chegava a 70 milhões e as sem acesso a água potável atingia 170 milhões de moradias (*THE WORLD BANK*, 1993).

O Banco Mundial, por meio do *The International Bank for Reconstruction and Development* (*THE WORLD BANK*, 1993), redireciona suas políticas sobre moradia, em 1993, para o "modelo chileno", ou seja, ao neoliberalismo. Por meio de documentos oficiais (*Housing: enabling markets to work,* 1993) "aconselha" os Estados-Nações a "abandonar seu antigo papel de produtores de habitação" para ser agora um "facilitador da gestão do setor habitacional como um todo"[3] (*THE WORLD BANK*, 1993), em outras palavras, deixar de produzir e manter moradias públicas com valor acessível, privatizar o estoque público de habitação e passar a gerar subsídios e incentivos para o fomento do setor privado de moradia, também, claro, a desregulação do próprio setor. Segundo o documento, os Estados deveriam garantir o direito à propriedade, gerar "hipotecas saudáveis" (mesmo o próprio documento (*THE WORLD BANK*, 1993) assinalar que os dados que apontam o crescimento da importância das hipotecas são imprecisos) e ampliar a compra de casas pelos pobres, como meio de incentivar a demanda. Para a oferta, o Estado deveria garantir a infraestrutura e urbanização, organizar o setor da construção civil e desregulamentar as políticas habitacionais (*THE WORLD BANK*, 1993). Os países deveriam praticar tais diretrizes de acordo com sua realidade social, por exemplo em um país mais pobre, se desenvolveria mais o incentivo e aceso a compra de casas pelos pobres (*THE WORLD BANK*, 1993). O mesmo documento critica o posicionamento dos governos planificados de reconhecerem a habitação "somente" como questão de bem-estar social, e não como um potencial mercado

[2] "Construcción de una comunidad, de sociabilidad y sentidos, desde donde sostener procesos de construcción de sujetos y ciudadanos." Tradução do autor.

[3] "Governments will be advised to abandon their earlier role as producers of housing and to adopt an enabling role of managing the housing sector as a whole." Tradução do autor.

© 2022 Global Journals

produtivo para desenvolvimento econômico (*THE WORLD BANK*, 1993).

O resultado da política habitacional do Banco Mundial deu seus frutos. 90% dos empréstimos habitacionais entre 1970 e 1980 era destinada a população de baixa renda, esse índice passou a ser 10% na metade nos anos de 1990 e a parte destinada aos países pobres, clientes do Banco Mundial, passou de 40% em 1970 para 20% em 2006 (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006). O Banco Mundial também destaca sua posição contra abordagens não-mercantis de políticas habitacionais.

No contexto latino-americano, que teve um processo de urbanização nos anos 1960 e 1970, agora vê o custo das políticas habitacional mal geridas, onde o "déficit habitacional" foi de 38 milhões, em 1990, para 52 milhões de unidades em 2000, diminuindo os índices de qualidade de vida e piorando a condição de pobreza (ROLNIK, 2015). Países como o Brasil, Peru e, especialmente, o Chile, adotaram a formalização de terras irregulares a fim de uma política de titularidade de posse da classe menos favorecida. No Peru, as ideias liberais, patrocinadas diretamente pela Agência dos Estados Unidos para o Desenvolvimento Internacional (USAID), entraram com bastante facilidade no país pelas ideias de Hernando de Soto (GILBERT, 2002), tornando a posse privada e o subsídio estatal para fomento da indústria as únicas políticas públicas para o setor habitacional. Através de empréstimos internacionais, o governo peruano garantiu mais de sete milhões de títulos de posse em 2000, introduzindo mais de 4 bilhões de dólares para o mercado formal de habitação, e fez o preço da terra nos ditos lugares aumentar mais de $1,7 bilhão. As políticas de titulação são baseadas no valor de capital morto detido pela irregularidade das moradias. Em 2002, deduzia-se que o valor total de moradias irregulares detidas pelo "Terceiro Mundo" e antigos países comunistas era de US$8,3 trilhões (GILBERT, 2002). Em 2006, era de US$9,3 trilhões (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006). Porém, sem o título de posse, esse mercado informal já garante um grande giro de capital, tornando o título, apenas uma formalidade dispensável e custosa, desfazendo a falácia propagada pelas agências estadunidenses de "desenvolvimento" (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006). A titulação garante o aumento do valor do imóvel, por "dar o direito" do acesso a empréstimos, prova de possessão e facilidade de transação por meios legais, contudo, imóveis em áreas mais degradadas e do "solo sem cidade", não conseguem disfrutar das "belezas" da titulação legal. Contudo, a titulação sozinha não consegue garantir a entrada do imóvel no mercado de crédito bancário, como garantia, pois grande parte da população em países subdesenvolvidos trabalha de maneira autônoma ou informal, não dando respaldo o suficiente para conseguir extrair crédito das instituições de capital (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006).

O *Centre on Housing Rights and Evictions* (COHRE), das Nações Unidas (ONU), estima que entre 1998 e 2008, apenas dez anos, mais de 18 milhões de pessoas no mundo foram vítimas de remoções forçadas, pelos mais diferentes motivos: usurpação de terra, renovação urbana, "limpeza social", obras de eventos internacionais, conflitos armados, desastres naturais e etc. Obras de grandes projetos de infraestrutura causaram a remoção de duzentas milhões de pessoas nas últimas duas décadas do século passado e forçaram a remoção de mais de 15 milhões de pessoas por ano desde os anos 2000 (CERNEA, 2008). As guerras constantes movimentaram mais de 26 milhões de pessoas em 2011 e os desastres naturais somaram mais de 15 milhões de pessoas removidas (ROLNIK, 2015). As remoções forçadas, principalmente em países em desenvolvimento, carregam consigo um enorme risco de empobrecer ainda mais a classe fragilizada, "eles perdem capital em todas as suas formas: capital natural, capital físico feito pelo homem, capital humano e capital social."[4] (CERNEA, 2008).

O Brasil, no final dos anos 1990, sob governo de Fernando Henrique Cardoso, modifica sua política habitacional "de um modelo centrado no financiamento à produção de habitações novas" (ROLNIK, 2015). A mudança nas leis e diretrizes de financiamento imobiliária permitiu a entrada de grandes fundos de pensão para o financiamento de imóveis, tornando-se ativos financeiros. Em São Paulo, da metade da década de 1980 até os anos 2000, foram colocados no mercado mais de 800 mil metros quadrados de imóveis corporativos com participação de fundos como a Previ (Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil), Funcef (Fundação dos Economiários Federais) e Sistel (Fundação Sistel de Seguridade Social), e a partir dos anos 2000, o principal fundo de financiamento habitacional torna-se o FGTS (ROLNIK; SANTORO, 2017). A Caixa Econômica Federal, herdeira do BNH assume as novas políticas habitacionais. Já no governo Lula, a partir de 2004 há uma ampliação de crédito habitacional e circuito de venda de moradias, em 2005 foi dobrado o orçamento para o setor habitacional (ROLNIK, 2015). Como todo o risco de investimento foi transferido para fundos de pensão e paraestatais, não é de se espantar que o déficit dos fundos pensionistas em 2015 chegava a mais de R$77 bilhões, com 60% desse rombo concentrado pelos fundos do Banco do Brasil, Petrobrás e Caixa Econômica Federal (ROLNIK; SANTORO, 2017).

[4] "They lose capital in all its forms: natural capital, man-made physical capital, human capital and social capital." Tradução do autor.

© 2022 Global Journals

c) Modelo de Produção Socialista (e sua queda)

Sobre o modelo da URSS, era de total responsabilidade do Estado Socialista a garantia dos direitos básicos, como habitação, alimentação, trabalho, etc., esses diretos são estritos ao setor não monetizado (DONNISON; UNGERSON, 1982 *apud* ROLNIK, 2015). A habitação era construída e mantida pelo Estado-Nação, governos municipais, cooperativas e empresas estatais, então seriam alugados por valores subsidiados para a população (ROLNIK, 2015).

O modelo de aluguel de moradia pública soviético dava aos locatários enorme seguridade de posse e podiam até mesmo trocar de apartamento, mesmo a mobilidade da força de trabalho sendo baixa na URSS. Os custos de alocação e associados a moradia ficavam em torno de 2% ou 3% do orçamento familiar (ROLNIK, 2015), como comprovado na Hungria pelo Banco Mundial, onde o custo habitacional era de 3% da renda familiar (*THE WORLD BANK*, 1993), na média da Europa o custo com habitação girava entre 30% a 50% da renda familiar. A União Soviética apresentava o menor índice entre custo-renda habitacionais do mundo (*THE WORLD BANK*, 1993).

Alguns países, após o Stalinismo, adotaram financiamentos por entidades públicas para a construção da casa própria, como na Iugoslávia e Hungria, o primeiro ainda detinha subsídios para a compra da casa própria. Países já urbanizados, como a Tchecoslováquia, Polônia ou a República Democrática Alemã, as cooperativas populares de poupança coletiva ganharam grande significado (STEPHENS, 2005 *apud* ROLNIK, 2015).

No final da década de 1980, praticamente inexistia famílias sem-teto em todo o território da República Soviética. Porém, a contrapartida da grandiosidade conquistada pela política habitacional foi a construção de muitos parques habitacionais de baixa qualidade, utilizando tecnologia pré-moldada de baixo-custo e, em alguns casos, havia superlotação em edifícios de apartamentos (ROLNIK, 2015).

Contudo, com a queda da União Soviética, em 1991, inicia-se o processo de capitalização dos países e privatização de praticamente todos os parques públicos de habitação, causando a destruição de vários. O *right-to-buy* britânico é absorvido nas políticas dos países pós-soviéticos. A Eslováquia diminuiu seu estoque público de moradias para 2,7% entre 1991 e 2000, a Eslovênia privatizou totalmente seu estoque em apenas dois anos, a Estônia detinha apenas 6% dos edifícios residenciais em 2000 e 4% em 2005 (ROLNIK, 2015). Outros países devolveram as construções expropriadas para seus antigos donos e outrem deram ressarcimentos em dinheiro para os "afetados" pela estatização. O Banco Mundial contribuiu com mais de US$900 milhões em empréstimos para a mudança da política habitacional dos países da antiga União Soviética (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006).

Todos os antigos países comunistas da Europa detêm mais de 80% de todo seu estoque habitacional em mercado privado, alguns como a Romênia, Lituânia e Eslováquia detém índices maiores que 90%, muito superior à média europeia de 70% (ROLNIK, 2015).

Essa mudança de paradigma afetou especialmente os mais pobres. A privatização do estoque público de moradia é acompanhada pela privatização de serviços essenciais, como água, esgoto e eletricidade, o setor da construção civil foi paralisado por não ter mais incentivo estatal e para os jovens e novas famílias, a busca por habitação passou a ocorrer unicamente pelo mercado privado, com aluguéis muitas vezes superiores a 50% da renda familiar. Os antigos países comunistas, agora em economia de mercado, sofrem uma enorme crise de acessibilidade a moradia.

IV. A Questão da Moradia do Século XXI

Os anos de 1990 são um marco na transmutação dos direitos sociais. A habitação passa de Bem Social para ser uma mercadoria comum para o fomento do capital e emprego do excesso de capital no mercado. O capital imobiliário tornou-se muito maior que o mercado doméstico em sua parcela no Produto Interno Bruto mundial (ROLNIK, 2015).

Com a crescente despossessão e remoções forçadas pelo desejo do capital, na virada do século há, mundialmente, uma expansão enorme dos conglomerados habitacionais informais, favelas, *slums*, etc. Em São Paulo, Brasil, nos anos 2000 as favelas começam a se tornar a forma predominante da moradia popular (ROLNIK, 2015). Essas zonas indeterminadas entre formal/informal, ilegal/legal, etc., constituem uma ferramenta comercial importante, pois são terras "de reserva" que podem ser absorvidas pelo mercado no "momento ideal". Os assentamentos irregulares não são meras mazelas aleatórias causadas por erros ao longo das políticas habitacionais, mas são "instrumentos" das financeirização da terra, as políticas urbanas tem o êxito de conseguir, por forma do "ilegal/legal", segregar a população. Os "mercados informais" de terra são "barreiras invisíveis" para conter as áreas populares de adentrarem nas áreas de melhor valor mercantil (ROLNIK, 2015). Além do "fora" e "dentro" da legalidade, a discriminação étnico-cultural é exposta no planejamento da malha urbana.

Importante ressaltar que os governos detêm a liberdade de decidir o que é o "ilegal", e assim formalizar como invisível o referido conglomerado popular, suspendendo toda ordem urbanística e determinando quais "ilegais" podem subsistir e quais serão condenados a perecer no tecido da urbe (ROY, 2005). Porém, a "ilegalidade" entra em paradoxo com o pluralismo jurídico, pois de um lado há o reconhecimento do contrato de venda e posse, mas do outro o terreno encontra-se irregular ou ilegal (RAZZAZ,

© 2022 Global Journals

1998 *apud* ROLNIK, 2015). A grande diferença entre os conglomerados ilegais, é a atuação do Estado sobre eles, pois muitos dos condomínios horizontais no mundo, detém subdivisão de terras e espaço público em formas ilegais (ROY, 2005), porém o Estado nada há de interferir contra, muito pelo contrário, a seguridade de posse é bem garantida pela mão pública, ao contrário dos agrupamentos de pessoas menos favorecidas, onde sempre há a possibilidade do uso de força militar e policial para realizar despejos. A informalidade ou ilegalidade da terra urbana não é causada por um isolamento do capitalismo global, como indica Soto (ROY, 2005), mas é causada por consequência do capitalismo global. Tal teoria de "isolamento" desmancha-se se levarmos em consideração que muitos ocupantes dessa informalidade produzem produtos para o mercado global (ROY, 2005).

Como fator de exemplo dos preços do mercado global, de 1997 até 2012, os preços imobiliários no mercado inglês subiram 200% e o salário apenas 55% (ROLNIK, 2015). Importante citar que cerca de 35% do estoque privado não atende ao Padrão de Moradia Decente (*Decent Homes Standard*). Ainda na Inglaterra, até a década de 1970, 80% do dinheiro público investido em habitação era destinado a construção de parques públicos de moradia, a partir dos anos 2000, esse montante era para subsídios para pagamentos de aluguéis, ou seja, majoritariamente indo parar nos bolsos de proprietários privados (ROY, 2005). A habitação de aluguel subsidiado teve um corte de 60% para 2011-2015 (BOWIE, 2011), comprometendo a habitação social britânica.

A habitação adquiriu um status de estoque de riqueza, servindo como substituto para pensões e aposentadorias públicas. As casas tornaram-se caixas-eletrônicos garantidores de financiamento para fomento do consumo familiar (ROLNIK, 2015). Em 2006 já era claro e expresso pelo Banco Mundial que a "habitação tornou-se uma linha crescente de negócios para o desenvolvimento do setor privado"[5], com mais de US$16 bilhões investidos pela instituição desde 1972 (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006). O Banco também esclarece que políticas habitacionais falhas contribuem para instabilidade financeira e aumento da desigualdade social (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006). Interessante notar que a maior parte das políticas habitacionais fomentadas pelo Banco Mundial falharam.

O estouro 'maior' do problema se dá quando a bolha imobiliária rompe nos Estados Unidos e Europa em 2008. Países como a Espanha, executaram suas hipotecas e, como o valor dos imóveis caíram, a tomada das edificações não pagavam a totalidade das dívidas (ALEMANY; COLAU, 2018), assim, sendo ainda endividadas, agora são sem-teto. O caso espanhol é ainda mais complicado, pois a inadimplência praticamente condena o ser a uma vida de exclusão, e poderá ter dificuldades até mesmo na garantia de benefícios públicos. Pela vontade de ter acesso um direito fundamental, a moradia, "a pessoa pode se converter em um proscrito sem possibilidade de recuperação" (ALEMANY; COLAU, 2018).

Mesmo o "livre mercado" podendo oferecer uma maior possibilidade de escolha, possuem consequências sociais que cairão sobre as gerações futuras, as milhões de moradias exumadas do estoque público já causam um custo social alto e a previsão é ainda piorar com o tempo, além do aumento da marginalização de certas áreas sem interesse do capital e o endividamento de uma massa crescente de pessoas que foram incentivas a comprar o próprio imóvel (ESCÓCIA, 2012). De acordo com o Governo Escocês (2012), em 2012, 65% das habitações no país eram privadas. Contudo, a mudança no paradigma político é baseada na rentabilidade da compra e venda de imóveis sociais de construção privada, visto que o *right-to-buy* oferece descontos de até 70%, comprometendo o lucro do *"social landlord"*, ou seja, a perspectiva do fim do fomento a compra da habitação privada é para garantir o maior lucro capital por meio do aluguel em detrimento ao pequeno montante garantido pela venda subsidiada.

Nos últimos anos, o Reino Unido tem cortado continuamente subsídios e gastos sociais, como parte do plano de austeridade seguido pelos contínuos governos neoliberais. O paradoxo habitacional do Reino Unido é que sua maior falha é consequência do êxito histórico das políticas habitacionais adotadas, como bem explicita a Raquel Rolnik (2015), os preços dos imóveis não podem cair, pois significaria acabar com a base político-social e o bem-estar social baseado em ativos, e a habitação social pública não ser promovida porque seria uma regressão para políticas de dependência, ou seja, os jovens e pobres não tem onde morar.

O incentivo a propriedade privada e a hipoteca, o crédito fácil, a transformação da moradia de bem-estar em ativo financeiro aumentou o endividamento das famílias europeias de 55% para 130% entre 1997 e 2007, e os preços de apartamentos passaram de 3,8 salários familiar bruto anual para 7,6 salários (ROLNIK, 2015).

Ainda no século XX, era visível em um futuro próximo que a bolha imobiliária viria a explodir, praticamente em todo o Norte Global a sempre crescente oferta tinha níveis maiores que a demanda. A "lei do mercado" teve que agir. Por algum tempo era disseminado que o preço elevado da terra era consequência do valor do custo da moradia, porém, é a expectativa do preço da moradia que condiciona o valor latifundiário. A especulação, o mercado de capital

[5] "Housing has become a growing line of business for private sector development." Tradução do autor.

© 2022 Global Journals

fictício e volátil, foi a causa majoritário de um aumento de custo habitacional de 200% em dez anos, entre 1997 e 2007 (ALEMANY; COLAU, 2018).

Os governos mundiais se abstraíram do contrapeso do mercado e não desenvolveram formas de controle sobre habitação. A possibilidade do aluguel foi exterminada pelas políticas de posse privada, os parques habitacionais púbicos totalmente privatizados, deram o estopim perfeito para o estouro da bolha habitacional, que com o mínimo de intervenção de um estado keynesiano poderia ter sido evitada, ou, no pior dos casos, absorvida sem grandes perdas.

Os antigos países comunistas também sentiram o impacto da explosão da bola imobiliária em 2007 e 2008, na Croácia, que em 1990 tinha um campo habitacional público relativamente novo e de qualidade, a privatização e desregulação do mercado aumentou demasiadamente os preços das moradias e, em 2008, deixou mais de sete mil de unidades não vendidas. Em 2011, mais de 2,5 mil execuções hipotecárias foram feitas nos seis primeiros meses e 150 mil contas bancárias bloqueadas (ROLNIK, 2015). O crescimento médio de 10% ao ano do Cazaquistão, movido pelo *boom* imobiliário, cai para 1,2% em 2009. Construtoras deixaram para trás mais de 450 projetos inacabados e 62 mil mutuários afetados. Em 2010 apresenta taxas crescentes de suicídios movidos pelo superendividamento e diversas greves de fome pelos enganados por construtoras (ROLNIK, 2015).

Em 2013 o governo espanhol executou mais de dois milhões de hipotecas, e, por curiosidade, segundo o Instituto Nacional de Estatística, a Espanha detêm o maior estoque de imóveis residenciais vazios da Europa, com cerca de três milhões e quinhentos mil moradias (ROLNIK, 2015). A construção desenfreada de imóveis na Espanha, supera a Itália, França e Alemanha juntas, porém, os preços nunca diminuíram e o acesso a moradia é cada vez mais difícil.

> As literalmente milhões de moradias produzidas por esse sistema [financeirização da moradia], embora tenham uma materialidade de cimento, tijolo e concreto – encravadas nas nas cidades, transformam sua paisagem e modo de funcionamento -, são ao mesmo tempo abstrações, frações de unidades de valor. Juntamente com outras frações de unidades de valor, transitam rapidamente pela esfera financeira, acelerada pela tecnologia web. A moradia – a do mundo real, concreto – conecta-se com essa rede abstrata possibilidade de recuperação, com juros, de circulação de valor via dívida e sua ao longo do tempo, esperada pelo investidor que nela apostou. Por sua vez, toda que se desenrola através dessas dívidas, circulando pelo mundo, origina-se em um conjunto de pessoas, seus portadores", que trabalham para pagar as prestações. Para o investidor, a moradia é uma aposta entre tantas outras, um misto de previsão e intervenção no futuro denominado especulação, inerente à lógica financeira de ganhadores e perdedores. Para a pessoa ou as pessoas que nela vivem, a moradia tem outras dimensões e significados. Especialmente para aqueles que se endividaram para além de suas possibilidades e riquezas, um dos significados é a expectativa de aumento de renda prometida pela valorização do imóvel hipotecado. Mas essa expectativa desfaz-se, diante da falta de qualquer outro lugar para morar, quando não é mais possível participar da "ciranda".
>
> A dívida, moeda abstrata que circula pelo mundo, no final das contas, é responsabilidade de quem se comprometeu a pagá-la. E, no caso da Espanha, as perdas não se resumem ao imóvel que vai para o banco, desvalorizado após o estouro da bolha: envolvem também o compromisso de pagamento integral de seu valor. Na débâcle financeira de 2007, após a orgia da casa própria, sobraram imóveis vazios e pessoas sem-teto e endividadas. Estas também muito reais, de carne e osso, abusadas pelos mecanismos especulativos e jogos de azar do mundo das finanças (ROLNIK, 2015, p.78).

A mudança cultural de pensar do neoliberalismo transformou uma sociedade agora individualista e seu grau de cidadania medida pela quantia e tamanho da posse e consumo. O estouro da bola imobiliária tirou a lona imaginária que cobria os pilares corroídos do sistema produtivo. Esse estouro, causado pela anarquia de mercado neoliberal, teve que ser absorvida, tratada e "solucionada" com imensas injeções de dinheiro por parte do Estado. Na Espanha, por exemplo, foram investidos mais de 150 milhões de Euros em instituições bancárias, sem necessidade de contrapartida, no Cazaquistão o valor de injeção foi de 4 bilhões de dólares para os bancos, 3 bilhões para o mercado imobiliário e 3 bilhões para a indústria, agricultura e infraestrutura (ROLNIK, 2015).

O "milagre do crescimento" e expansão das cidades chinesas em 2009 é explicado pelos mesmos motivos da expansão americana da década de 1950. A crise de 2008 abriu as portas para a China realizar expropriações e compras abaixo do valor do mercado de terras camponesas, além da "limpeza social" dos centros adensados, para a valorização e venda da terra com expectativa de desenvolvimento para grandes centros urbanos (HARVEY, 2015), deixando centenas de milhares de camponeses e artesões obrigados a partir para ser força assalariada do capital industrial. Muitos deles apenas adentraram a grande massa do "exército de reserva". Porém, a questão chinesa é muito complexa, a quantia de dinheiro investido na formação de cidades do zero, até os dias de hoje, forma um montante de capital muito além do que qualquer outra potência mundial tenha investido nessa área. Os preços de imóveis em grandes centros, como Xangai, duplicavam a cada dois anos, a China realizou um "boom" na especulação do capital imobiliário (HARVEY, 2015). Um dos grandes problemas do capital, é que ele necessita de espaço físico (ROLNIK, 2015), a pergunta que fica, então, é: o que acontecerá quando a expansão chinesa encontrar sua queda e o país cair nas crises capitalistas? Apesar do Estado ser regido pelos planos quinquenais e ter uma estabilidade de

© 2022 Global Journals

mercado muito maior que o resto do mundo, comprovada na crise causada pela pandemia do Covid-19, em 2020, ainda está muito ligado ao modelo de produção capitalista global.

Entre os países do Sul Global, No Brasil, a "saída" para a crise de 2008, apesar de ter sido afetado apenas de forma superficial, foi construir mais moradias (HARVEY, 2015), além, claro, do aumento do acesso ao crédito pelas populações que, historicamente, haviam sido negadas tais possibilidades de financiamentos ou posses. Apesar da pobreza absoluta ter diminuído expressivamente nos governos do PT, a pobreza relativa aumentou a níveis igualmente expressivos.

O governo brasileiro, já dentro de um modelo keynesiano, inaugura, em março de 2009, o programa Minha Casa, Minha Vida, com a ideia de construir mais de 1 milhão de moradias por ano, com grande parcela focada a classe baixa, por meio de subsídios e parcerias público-privado. O valor proposto de subsídio destinado a produção de moradia por associações e cooperativas era de um total de 34 bilhões de reais, já a modalidade para pequenos produtores para habitações rurais receberia 500 milhões de reais, ambas as modalidades, o MCMV-Entidades e PNH-Rural, representam 1% do total das unidades e recursos do Minha Casa, Minha Vida (ROLNIK, 2015). Ainda houve um acréscimo do programa para que o projeto abrigasse cidades com menos de 50 mil habitantes (MCMV-Sub 50). O MCMV-Entidades, PNH-Rural e MCMV-Sub 50 detinham 10% do total de unidades e recursos, o que contrasta com o MCMV-Empresas, com orçamento majoritário dentro do programa (ROLNIK, 2015). O programa garantiu as incorporadoras a recuperação do valor de suas ações na Bolsa após a crise de 2008, ou seja, o programa do governo Lula, altamente entrelaçado com a Casa Civil, da ministra-chefe Dilma Rousseff (lançada como "mãe do Minha Casa, Minha Vida), garantiu não somente a sobrevivência das empresas da construção civil, como também um aumento substancial de seus lucros. Contudo, após a tomada dos lucros, as empresas que mais ofertaram unidades habitacionais na primeira fase do MCMV, iniciam o processo de abandono do programa em sua segunda fase, retornando para o mercado imobiliário das classes mais abastadas (ROLNIK, 2015). Com o lançamento do Minha Casa, Minha Vida 2 (2011) e 3 (2014), o programa tornou-se a única política habitacional do país, com um modelo único por meio do mercado e hipoteca, abandonando, assim, seu fator social destinado aos mais pobres, aposta originária do início do governo Lula para os militantes da reforma urbana. Por mais que desenhado para fomentar a adesão das empresas privadas para o mercado imobiliário de baixa renda, elas permaneceram extremamente dependentes dos subsídios públicos para o setor, ou seja, todo o risco era do Estado, enquanto a capitalização dos lucros ocorria por capital privado, mantendo o *status quo* do mercado imobiliário brasileiro de apropriação de fundos públicos por atores privados (ROLNIK, 2015).

O Programa Minha Casa Minha vida era executado por empresas privadas, responsáveis para escolher os lugares de construção, materiais e etc. Como as empresas atuam para maior lucro e as casas do programa vinham com custos pré-estabelecidos, a possibilidade de lucro ficava na compra do terreno e rapidez da construção, por exemplo, o que levou a uma enorme segregação socioespacial da malha urbana, por praticamente a totalidade das habitações de baixa renda foram construídas em periferias não urbanizadas, enquanto as habitações para classes altas eram construídas em centros urbanos bem localizados.

Após o golpe jurídico-midiático que aprova o impeachment da Presidenta Rousseff, entre 2015 e 2016, a questão da moradia brasileira só vem a piorar, aumentando os despejos e a quantia de moradores de rua. Se com a política habitacional do Minha Casa, Minha Vida o país ainda somava problemas urbanos habitacionais, com seu fim e remodelação em 2020, a questão sobre a moradia tende, infelizmente, a piorar.

A Espanha, em 2019, ainda mantém altas taxas de execuções hipotecárias e venda de prédios de apartamentos para tornarem-se habitações de temporada (ROLNIK, 2015), numa tentativa de fomentar o turismo espanhol, milhares de pessoas são jogadas às ruas, sendo a maioria dos bairros afetados composta por famílias de imigrantes. Em 2021, a Catalunha aprova uma lei para realizar compras forçadas de imóveis utilizados para especulação imobiliária, dando uma reviravolta em relação a política habitacional tardofranquista que ainda assola o país.

No mercado financeiro imaterial, desde 2011, nos Estados Unidos, existem fundos da *Wall Street* focados no arremate imobiliário. O Grupo Blackstone, por exemplo, desde 2012 gasta mais de 100 milhões de dólares por semana na aquisição do estoque imobiliário americano, aproveitando as centenas de milhares de casas desvalorizadas e execuções de hipotecas, tornando-se o maior proprietário de residências do país. A população estadunidense em condição de sem-teto é de mais de 550 mil pessoas (ROLNIK, 2019).

O dito "mercado" falhou em fornecer os "produtos" imobiliários que atendessem a demanda social e "o que parecia ser um crescimento econômico sustentável pode rapidamente se transformar em uma espiral descendente"[6] (EDWARDS, M., 2011 *apud* BOWIE, 2011). A pobreza urbana tem se tornado mais profunda e generalizada, expandindo sem perspectiva de retrocesso, estima-se que mais da metade da população pobre do mundo estará em área urbana em

[6] "markets fail to deliver outputs which meet demand and what appeared to be sustainable economic growth can rapidly turn into a downward spiral." Tradução do autor.

© 2022 Global Journals

2035, na América Latina isso já é realidade (BUCKLEY; KALARICKAL, 2006).

V. Conclusão

Hoje fica claro que a propriedade privada individual foi e é, um dos grandes instrumentos de segregação socioespacial e modificações políticas sobre o condicionamento de toda a malha urbana. Parafraseando Robert Buckley e Jerry Kalarickal (2006): "melhorar as condições de moradia é um meio de melhorar sua integração na sociedade"[7]. Fica claro que a exclusão territorial da cidade é mais que a imagem da desigualdade social, é a condenação da cidade sob um urbanismo de risco (ROLNIK, 1997).

A parcela mais pobre é sempre a mais prejudicada pelo mau funcionamento do mercado imobiliário e eles são os que mais sofrem quando os governos falham em tratar e resolver os problemas urbanos (*THE WORLD BANK*, 1993).

A falha das políticas habitacionais geradas nos últimos cinquenta anos começa a exalar o mau cheiro do pensamento produtivo. Agora com centenas de milhares de pessoas sem-teto, milhões de moradias vazias, superendividamento e a crescente demanda por aluguel (social e subsidiado), mostra-se um novo paradigma para mudança política e cultural. "Não podemos (...) falar de moradia sem falar de modelo econômico" (ALEMANY; COLAU, 2018). Além de construir e legislar, há a necessidade de reforma estrutural do modelo político outrora adotado, focalizando os esforços para o ganho coletivo a longo prazo, ao invés da abstração especulativa de curta duração.

O fomento dos microfinanciamentos por parte dos governos locais facilitou a entrada da população pobre no mercado financeiro, acarretando o superendividamento de uma massa enorme da população mundial que, no final, perderam tudo o que tinham e ainda não conseguiram quitar suas dívidas com os credores.

A moradia não é um "bem ativo" qualquer e nem o mercado imobiliário funciona de forma correta, o sofismo metafísico da pauta neoliberal e neolibertarianista não se aplicam a concretude do real. Os bens inelásticos e de necessidade, como a moradia, vem sofrendo enormes flutuações de especulação e afetando cada vez mais as condições sociais da população mundial, os Estados-Nações não mais corrigem as patologias do "livre mercado", mas atuam em seu favor e fomento, favorecendo uma minoria privilegiada em detrimento da condição humana geral. Uma sociedade que promove mudanças econômicas, culturais ou políticas, reflete-as no planejamento urbano (ARAÚJO, R., 2010).

Não se deve entender a retomada pós-crise de 2008 como uma solução encontrada pelo capitalismo, mas compreender seu tipo cíclico de crises a fim de criar novos meios de rendimento e capitalização e no caminho de renovação produtiva do capitalismo, ficam jogadas a sorte um montante da população, que no caso de 2008, ficaram sem casa, endividadas e sem perspectiva sobre o futuro.

Segundo Harvey (2015), o capital não cria cidades ou imóveis para as pessoas, mas para a especulação e para ricos, nesse processo, o capital cria e recria cidades à sua imagem, simplesmente por não ter algo melhor para fazer, ele cria uma urbanização "insana", onde a população não tem onde viver, apenas para o capital se reproduzir.

Precisa-se rever urgentemente as políticas adotadas contra a pobreza e habitação, como indaga Buckley e Kalarickal (2006) "As cidades do mundo em desenvolvimento fizeram algo construtivo em relação à pobreza, (...) ou (...) a pobreza fez algo destrutivo em relação às cidades?"[8]. Como indicado por Rolnik (1997), o urbanismo de periferia é eternamente incompleto e, muitas vezes, de risco e o urbanismo de qualidade, concentrado em um limite pequeno, é eternamente ameaçado pela cobiça imobiliária, ou seja, tanto as más condições periféricas, quanto o adensamento elitizado dos centros de maior valor, geram um urbanismo de, e em, risco para todos.

Como explicitado por Pablo Trivelli (2009): "(...) a falta de conhecimento e a ignorância sempre beneficiará os poderosos e em detrimento dos mais fracos, existe uma grande assimetria entre os atores urbanos."[9] O desenvolvimento não pode ficar preso aos dados quantitativos, mas qualitativo, o que melhor define o desenvolvimento de um povo é sua qualidade de vida (ARAÚJO, R. 2010), sendo a moradia um importante aspecto disso. O atual modelo de desenvolvimento urbano ainda não se desencilhou da metafísica que foi concebido, ainda não se presta a olhar para a realidade material da sociedade e seus reais problemas (JACOBS, 2014).

Até o momento tentou-se tratar sobre a questão da moradia como forma de resolver a questão social, porém, somente com a solução da questão social é possível o desdobramento da questão da moradia (ENGELS, 2015). Seguindo com as palavras de Audre Lorde (ROY, 2005): "as ferramentas do mestre nunca irão desmontar a casa do mestre"[10]. Ou seja, a questão da moradia, com suas mazelas causadas pelo *modus*

[7] "Thus, for many of the urban poor, improving housing conditions is a means to improving their integration into society." Tradução do autor.

[8] "Have cities in the developing world done something constructive about poverty, (…) or (…) has poverty done something destructive about cities?" Tradução do autor.

[9] "(...) la falta de conocimiento y la ignorancia irán siempre en beneficio de los poderosos y en desmedro de los más débiles. Hay una gran asimetría entre los actores urbanos." Tradução do autor.

[10] "The master's tools will never dismantle the master's house." Tradução do autor.

© 2022 Global Journals

operandi do capitalismo, não encontrará, em hipótese alguma, solução dentro do próprio sistema.

Referências Bibliográficas

1. ALEMANY, Adrià; COLAU, Ada. Vidas hipotecadas. PISEAGRAMA, Belo Horizonte, número 12, página 84 - 89, 2018.
2. ARAÚJO, Ronaldo de Sousa. Modificações No Planejamento Urbanístico. Barueri, SP: Nobel, 2010.
3. BOWIE, Duncan. *The politics of housing development in an age of austerity.* Londres*: Chartist Publications*, 2011.
4. BUCKLEY, Robert M.; KALARICKAL, Jerry (ed.). *Thirty Years of World Bank Shelter Lending: what have we learned?*. Washington, DC: *The World Bank,* 2006.
5. CERNEA, Michael M. IRR: *An Operational Risks Reduction Model for Population Resettlement*. *In: HYDRO NEPAL: JOURNAL OF WATER, ENERGY AND ENVIRONMENT*, 1, 2008. Nepal: *HYDRO Nepal*, 2008. p. 35-39.
6. DONNISON, David; UNGERSON, Clare. *Housing Policy*. Londres: Penguin Books Ltd, 1982. 314 p *apud* ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019.
7. EDWARDS, M. Foreword. In: BOWIE, Duncan. *The politics of housing development in an age of austerity.* Londres: *Chartist Publications*, 2011.
8. ENGELS, Friedrich. A situação da classe trabalhadora na Inglaterra. São Paulo: Boitempo, 2008.
9. ENGELS, Friedrich. Sobre a Questão da Moradia. São Paulo: Boitempo, 2015.
10. ESCÓCIA. *Scottish Government. The Future of Right to Buy in Scotland: a consultation. Edinburgh: Aps Group Scotland*, 2012. 42 p.
11. GILBERT, Alan. *On the Mystery of Capital and the Myths of Hernando De Soto: what difference does legal title make?. In: INTERNATIONAL DEVELOPMENT PLANNING REVIEW*, 24., 2002, Londres. Londres: *University College London*, 2002. p. 1-19.
12. HARVEY, David. Para entender O capital: Livro I. São Paulo: Boitempo, 2013.
13. JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. 3. ed. São Paulo: Editora Wmf Martins Fontes, 2014. 503 p.
14. LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. Itapevi, SP: Nebli, 2016.
15. MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. Manifesto Comunista. São Paulo: Boitempo, 1998. 254 p.
16. MARX, Karl. Manuscritos econômico-filosóficos. São Paulo: Boitempo, 2004.
17. OSÓRIO, Letícia Marques. *The Social Function of Property and the Human Right to Security of Tenure in Latin America with a Particular Focus on Brazil*. Tese (Doutorado em Direito), *School of Law, University of Essex*, 2013 *apud* ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019.
18. POLLARD, Julie. *Political Framing in Nation Housing Systems: Lessons from Real Estate Developers in France and Spain*. *In*: SCHWARTZ, Herman M; SEABROOKE, Leonard (orgs.). *The Politics of Housing Booms and Busts*. Basingstoke: Palgrave MacMillan, 2009. p. 170-187 *apud* ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019.
19. RAZZAZ, Omar. *Land Disputes in the Absence of Ownership Rights: Insights from Jordan. In* FERNANDES, Edésio; VARLEY, Ann (orgs.). *Illegal Cities: Law and Urban Change in Developing Countries*. Londres: ZED, 1998 *apud* ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019.
20. RODRÍGUEZ, Alfredo; SUGRANYES, Ana. *El traje nuevo del emperador. Las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile. In:* ESPINOSA, Jaime Erazo (org.). *Políticas de empleo y vivienda en Sudamérica*. Quito, Equador: Instituto de La Ciudad/FLACSO Ecuador/ CLACSO, 2012. Cap. 1. p. 47-74.
21. ROLNIK, Raquel; CYMBALISTA, Renato (orgs.). Instrumentos Urbanísticos Contra a Exclusão Social. São Paulo: Polis, 1997. 112 p.
22. ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019. 456 p.
23. ROSSI, Bárbara Carvalho. Rio de Janeiro de Pereira Passos: O poder da imagem na gestão da cidade. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Gestão Pública), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/RS, p. 97. 2017.
24. ROY, Ananya. *Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning. Journal of the American Planning Association*, v. 71, n. 2, 2005. p. 147-158.
25. ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 2009. 194 f. Tese (Doutorado) - Curso de Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Habitat, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.
26. SANTORO, P. F.; ROLNIK, R. Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo. CADERNOS METRÓPOLE (PUCSP), v.19, p.407 – 431, 2017.
27. STEPHENS, Mark. *A Critical Analysis of Housing Finance Reform in a "Super" Home-Ownership State: The Case of Armenia. Urban Studies*, v. 42, n. 10,

© 2022 Global Journals

set. 2005. p. 1.795-1815 *apud* ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019.

28. *THE WORLD BANK. Housing: enabling markets to work.* Washington, D.C: *A World Bank Policy Paper*, 1993. 172 p.
29. TRIVELLI, Pablo. *Sobre la evolución de la política urbana y la política de suelo em el Gran Santiago em el período 1979-2008. In:* RODRÍGUEZ, Alfredo; RODRÍGUEZ, Paula. *Santiago uma ciudad neoliberal.* Quito: OLACCHI, 2009.
30. WEIMER, Günter. A Arquitetura: Síntese Rio-grandense. 3º ed. Porto Alegre, RS: Ed. Universidade/UFRGS, 1999.

© 2022 Global Journals