

HISTORICIDADE DA FINANCEIRIZAÇÃO DE MORADIAS: ENTRE A GLOBALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO NO BRASIL

*THE HISTORY OF HOUSING FINANCIALIZATION:
BETWEEN THE GLOBALIZATION OF THE REAL
ESTATE MARKET AND THE FINANCIALIZATION OF
HOUSING IN BRAZIL*

*Mariane Paes Gonçalves de Souza*¹
Faculdade Damas da Instrução Cristã

Resumo

A pesquisa busca analisar a historicidade do processo de financeirização de moradias, bem como as mudanças nos mercados financeiros, no investimento mundial e no campo imobiliário responsáveis por transformar a habitação em um ativo financeiro ou mercadoria, uma forma de acumulação de riqueza, sendo cada vez mais rechaçada como direito fundamental. O efeito produzido pela excessiva financeirização da moradia tem múltiplos impactos no exercício desse direito social. Logo, a decorrência de transformações globais derivadas do capitalismo e do uso massificado da tecnologia trouxe ao setor habitacional alguns influxos que remodelam o próprio direito à moradia e sua forma de exercício. A base metodológica empregada nesta investigação é o método hipotético-dedutivo, sendo trabalhada a hipótese de que os múltiplos problemas relacionados à concretização do direito à moradia podem ter como enfoque o processo de financeirização do capital. Tenciona-se tal estudo na realização de análise crítica da temática, utilizando a técnica da revisão bibliográfica.

¹ Tabeliã e Oficiala de Registros da Serventia Registral e Notarial da cidade de Lagoa do Carro/PE. Mestranda em História pela Universidade de Caxias do Sul (UCS). Mestra em História do Pensamento Jurídico pela Faculdade Damas da Instrução Cristã (FADIC). Especialista em Direito e Mercado Imobiliário pelo Instituto Luiz Mário Moutinho em parceria com a Faculdade de Integração do Sertão (FIS). Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas. Bacharela em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco (UNICAP). E-mail: marianepaesg@hotmail.com

Palavras-chave: Financeirização da moradia. Mercado imobiliário. Estado. Globalização. Capitalismo.

Abstract

The research seeks to analyze the historicity of the process of housing financialization, as well as the changes in the financial markets, in global investment and in the real estate field that are responsible for transforming housing into a financial asset or commodity, a form of wealth accumulation that is increasingly being rejected as a fundamental right. The effect produced by the excessive financialization of housing has multiple impacts on the exercise of this social right. As a result, the global transformations brought about by capitalism and the mass use of technology have brought some changes to the housing sector that reshape the right to housing itself and the way in which it is exercised. The methodological basis used in this investigation is the hypothetical-deductive method, working on the hypothesis that the multiple problems related to the realization of the right to housing may be focused on the process of financialization of capital. The aim of this study is to carry out a critical analysis of the issue, using the bibliographical review technique.

Keywords: *Financialization of housing. Real estate market. State. Globalization. Capitalism.*

INTRODUÇÃO

Este artigo analisa a historicidade do processo de financeirização de moradias, tentando correlacionar que a habitação, apesar de ser fonte de concretude para o direito fundamental à moradia, acaba sendo primordialmente encarada como mercadoria no mundo capitalista moderno.

Há uma inclinação mundial frente ao processo de expansão financeira imobiliária sem precedentes, que impacta no poder das finanças, na ação governamental, na dinâmica urbana e na vida cotidiana dos cidadãos. Essa posição hegemônica do capital financeiro e a difusão de sua lógica operacional geram múltiplas consequências ao acesso à moradia. Tal fenômeno é conhecido como um regime de acumulação financeirizada ou um processo de financeirização indissociável da progressiva imposição de uma racionalidade neoliberal.

Neste sentido, o capitalismo financeirizado da habitação tem sua própria geografia a partir de estratégias que acompanham os movimentos do capital e os comportamentos espaciais, sendo muito seletivas com as áreas urbanas. Como resultado, têm-se recentes transformações morfológicas e/ou funcionais quanto à habitação, que deixa de ser um direito humano para se tornar um ativo financeiro que não atende necessariamente às demandas das pessoas, gerando, portanto, barreiras para a implementação de políticas de moradia justas, equitativas e capazes de garantir melhores condições de vida às pessoas.

Em outras palavras, as mudanças nos mercados financeiros, no investimento mundial e no campo imobiliário fizeram com que a habitação fosse considerada uma mercadoria, uma forma de acumulação de riqueza, sendo cada vez mais rechaçada como direito fundamental. Esse efeito produzido pela excessiva financeirização da moradia tem múltiplos impactos no exercício desse direito social.

Vale salientar que a financeirização do direito à moradia atravessou alguns momentos, adotando-se como aporte teórico Raquel Rolnik, que discorre sobre o momento da produção massiva de casas próprias – deslocando para o setor privado a responsabilidade de construção das moradias e promovendo o endividamento das famílias –, perpassando o campo da autopromoção de moradia, com políticas de regularização fundiária, cujo escopo é destravar a informalidade das moradias.

A pesquisa se desenvolve em torno de três objetivos específicos:

- 1) Estudar a globalização do mercado imobiliário em sua trajetória histórica de financeirização da habitação;
- 2) Identificar o marco histórico da comodificação da habitação e a troca de capital;
- 3) Aprofundar o processo de

financeirização da habitação no Brasil.

A base metodológica empregada nesta investigação é o método hipotético-dedutivo, sendo trabalhada a hipótese de que os múltiplos problemas relacionados à concretização do direito à moradia podem ter como enfoque o processo de financeirização do capital. Tenciona-se tal estudo na realização de análise crítica da temática com base em referências doutrinárias indicadas tanto em obras nacionais quanto em obras estrangeiras, utilizando a técnica da revisão bibliográfica.

2. GLOBALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO: TRAJETÓRIA HISTÓRICA DA FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO

Perseguindo a transformação do mundo capitalista, a moradia se tornou produto de consumo do capitalismo, sendo regulado pelos interesses do mercado, modulando e “escolhendo” os cidadãos que possam habitar, prevalecendo seu caráter de mercadoria.

Nesta perspectiva, cita-se Leandro Teodoro Andrade e Zulaiê Loncarcci Breviglieri (2016), os quais afirmam que, diante dos novos contornos da propriedade e sua função socioeconômica, as moradias tomaram forma de um bem de consumo, rechaçando a sua característica principal de direito social da pessoa humana:

Sendo a moradia assim definida, a responsabilidade do Poder Público quanto a sua efetivação o obriga a efetivar políticas que possibilitem um amplo acesso à adequada realização da Moradia na produção social do espaço urbano. Todavia, o que ocorre na prática cotidiana das cidades brasileiras é a concepção da moradia enquanto produto. A realização deste direito social se encontra à

mercê das intempéries de nossa formatação socioeconômico, assumindo a natureza muito mais de um bem de consumo do que um direito social basilar à dignidade da pessoa humana de qualquer cidadão (Andrade; Breviglieri, 2016, p. 117).

Aliás, o capitalismo, “para se desenvolver, extrapola a produção de mercadorias, capturando outros segmentos e momentos da vida: o espaço, o lazer, o turismo, a cultura, as relações familiares e de vizinhança, vinculando-as diretamente à produção e circulação do valor” (Alvarez, 2013, p. 70), salientando, porém, que o Estado possui um grande papel na financeirização do espaço e da propriedade privada.

Assim, a tendência atual no mundo é a de a habitação ser vista como uma mercadoria, dentro de um mercado imobiliário financeirizado, e esta tendência tem suas raízes nas políticas de habitação pós-Segunda Guerra de muitos países.

Perpassando uma análise histórica dos eventos que cumularam para a globalização do mercado imobiliário e a consequente financeirização, percebe-se que tal movimento iniciou na Europa. Compreende-se que na esteira da Segunda Guerra Mundial, com milhares de desabrigados em todo o mundo, os governos empreenderam esforços em grande escala para fornecer habitação social. Como resultado, a demanda por habitação social começou a diminuir no final da década de 1970 (Fix, 2011).

Com a redução da demanda, tornou-se muito caro continuar a construir novas moradias sociais, uma tendência que ecoou em todos os aspectos dos Estados de Bem-Estar. À medida que o *keynesianismo* veio a ser substituído por uma abordagem econômica *laissez-faire* centrada no apoio a “mercados livres”, desregulamentação e privatização (mais tarde denominada

“neoliberalismo”), os governos, de modo geral, pararam de construir novas moradias sociais. Esses governos não se viam mais como responsáveis pela provisão direta de moradias, mas como facilitadores do mercado imobiliário.

Neste sentido, a habitação social passou a ser vista como criadora de uma cultura de dependência para um “cidadão de classe baixa”. A política governamental mudou no sentido de apoiar o planejamento do desenvolvimento privado empresarial. Como resultado, as décadas subsequentes viram o estoque de habitações públicas se deteriorar fisicamente e diminuir sua disponibilidade.

O que restou da habitação pública se tornou estigmatizado, uma vez que menos opções de habitação se tornaram disponíveis aos pobres. Isso coincidiu com uma maior ênfase nos mercados livres na década de 1980, levando à adoção de legislação que desregulamentou os mercados de aluguel e os fluxos de capital através das fronteiras (Botelho, 2005).

Nos anos subsequentes, as finanças se tornaram cada vez mais globalizadas e a habitação passou a ser uma oportunidade para a acumulação de capital. Iniciada pela política neoliberal dos Estados Unidos, a habitação ganhou impulso dentro da hegemonia da ideologia do mercado livre. Tudo isso levou à criação de mercados financeiros globais, centrados em torno da habitação como uma mercadoria financeira. Essencial para permitir essa mudança foi a maneira pela qual os Estados começaram a encorajar a propriedade da casa própria como um objetivo social (Aalbers, 2016).

De acordo com essa mentalidade capitalista cada vez mais individualizada e com o apoio ideológico para o acúmulo de riqueza privada, muitos políticos conservadores em todo o mundo passaram a ver a promoção da casa própria como a promoção do “homem diligente e responsável”.

Possuir uma casa foi incentivado como um meio de tornar todos proprietários no “capitalismo acionista”. Isso promoveu a ideia do mercado privado como regulador da sociedade e da economia. Essa crença na propriedade da casa (apesar de sua inacessibilidade para tantos) contribuiu para uma ideologia em que os pobres passaram a ser responsabilizados por sua própria pobreza, ao invés das desigualdades estruturais inerentes a esse modelo econômico (Wijburg, 2020).

A estigmatização da habitação social e a desregulamentação dos mercados de aluguel permitiram que a propriedade imobiliária se tornasse um símbolo social e uma mercadoria financeira. Desde então, isso se tornou central para as políticas de habitação, ilustrado pelo incentivo do Estado às pessoas que moram em habitações públicas a comprar suas casas.

Os governos liberalizaram os mercados de hipoteca por meio de uma série de políticas. Este período viu a expansão do crédito para a casa própria financiada. O crédito foi aberto aos investimentos financeiros e as hipotecas começaram a ser negociadas nos mercados. Isso possibilitou a criação de imóveis e habitações como um ativo financeiro global. No entanto, provocou fenômenos, como o *crash* da bolha imobiliária nos Estados Unidos, em 2008, que tinha sido resultado de um grupo cada vez maior dentro da sociedade incapaz de pagar por uma moradia adequada. Vê-se, atualmente, de modo amplo, que a habitação é fornecida principalmente por meio de atores privados e está intrinsecamente ligada aos caprichos do mercado financeiro global (Alvarenga; Reschilian, 2018).

Ao discorrer sobre a globalização do mercado imobiliário, observa-se que a financeirização da habitação tem gerado consequências reais à classe trabalhadora. Trata-se da terra e do ambiente construído como ativos

financeiros para pessoas ricas investirem para obter lucro. Em vez de especular no mercado de ações, os investidores colocam seu dinheiro em vários produtos imobiliários, como habitação. Como resultado, o valor social intrínseco da habitação é subordinado ao seu valor de troca, tornando-se uma nova fronteira para a acumulação de capital (Rolnik, 2019).

A desindustrialização e a reestruturação econômica em um mundo globalizado estão impulsionando o processo. Como escreve Aalbers (2019, p. 5), “a financeirização é, entre outras coisas, um padrão de acumulação em que a obtenção de lucros ocorre cada vez mais por meio de canais financeiros, e não por meio do comércio e da produção de mercadorias”.

O mercado atual expande o investimento em habitação utilizando fundos de *private equity*, fundos de investimento imobiliário (REITs), companhias de seguros e similares. Seus retornos dependem da especulação: seja a revenda de moradias por preços mais altos, seja o aumento dos aluguéis, o que pode incluir o despejo de famílias em situação de vulnerabilidade social. Por outro lado, os inquilinos podem se sentir impotentes quando uma empresa (às vezes internacional) gerencia seu aluguel mensal em vez de um órgão público. As empresas da economia digital também estão envolvidas na expansão global da financeirização da habitação. O *Airbnb* e a *Vrbo* abriram o caminho para o investimento em habitação em economias urbanas orientadas ao turismo (Gago; Cocola-Gant, 2019).

3. COMODIFICAÇÃO DA HABITAÇÃO E A TROCA DE CAPITAL: MARCO HISTÓRICO

Conhecida como comodificação ou mercantilização da habitação,

é um processo pelo qual a habitação passa a ser vista como uma mercadoria financeira líquida, em oposição a uma necessidade social. Historicamente, uma casa tem sido entendida apenas dentro de sua função social, como um componente essencial de uma vida vivida com dignidade. À medida que o mercado imobiliário cresce, a percepção do Estado sobre a habitação se torna cada vez mais afastada disso. A habitação é financeirizada e vista como um ativo a ser comercializado. Isso é sustentado pela crença de que os mercados são capazes de equilibrar a distribuição de moradias por si próprios e, portanto, devem ser desregulamentados e autorizados a fazê-lo (Kohl, 2021).

O processo pelo qual a habitação se tornou a mercadoria que é hoje, descrita como um bem possuído por meios tradicionais, é parte do movimento constante de mercados globais. O processo de financeirização é promovido por investidores imobiliários, criando imóveis hipercaros e bairros gentrificados. Isso pode empurrar aqueles que não podem mais viver em tais áreas para uma moradia inadequada ou até mesmo ficar sem moradia, além de contribuir para o aumento da exclusão e separação social.

Neste tom, o espaço urbano se adapta às exigências do mercado capitalista, gerando desagregações e segregações; atingindo, via de regra, as populações com maiores carências econômicas e as relegando às zonas periféricas. Além disso, muitas propriedades que são compradas como ativos não são utilizadas, criando uma situação em que a financeirização é retroalimentada.

Como resultado desse processo de mercantilização, a habitação é agora avaliada de acordo com seu valor de troca, como uma fonte para gerar riqueza e retornos de investimento, ao invés de seu valor de uso, como uma casa. Isso resulta em uma mudança dramática na relação entre uma pessoa e

sua casa à medida que a moradia se torna cada vez mais difícil e precária. Isso está, por si só, em desacordo com as disposições do direito à moradia (Kalman-Lamb, 2017).

A mercantilização da habitação significa que esta se torna cada vez mais desligada de seu papel enquanto necessidade social e direito humano. O conceito de mercantilização da habitação surgiu na década de 1980. A percepção da habitação como uma mercadoria, associada à desregulamentação dos atores financeiros globais, significa que os mercados imobiliários, em muitos Estados, foram incrivelmente distorcidos pelo capital global não regulamentado (Kalman-Lamb, 2017).

Vê-se, atualmente, investimentos substanciais em propriedades residenciais, mas o processo de mercantilização concentrou esse investimento em um grau sem precedentes, elevando os preços e diminuindo a disponibilidade de moradias. Isso é feito, em grande parte, por meio de empresas privadas que compram “propriedades subvalorizadas” (casas onde os inquilinos estão pagando aluguéis médios ou abaixo da média e os atualizam, podendo então cobrar um aluguel mais alto). Isso geralmente significa que os ocupantes atuais não podem mais se dar ao luxo de ficar.

Enquanto o aluguel e os preços de compra disparam, os mais pobres são expulsos do mercado. Isso, para muitos, tem sido um fator direto para a falta de moradia. Em muitos países da Europa ocidental, despejos do setor privado de aluguel são a principal causa de falta de moradia (Rolnik, 2019).

Aliás, uma das mudanças que mais impactou na atual revolução urbana é aquela gerada pelo aumento do investimento imobiliário privado, permitindo afirmar que as cidades estão vivenciando uma forte intensificação

da mercantilização do desenvolvimento urbano.

Tal fenômeno só pode ser entendido no quadro da crescente mobilidade de capitais produzida pela globalização financeira em conjunto com a aplicação de políticas de liberalização econômica, desregulamentação e abertura externa, com as estratégias de competitividade do *marketing* urbano, através do qual as autoridades de um número crescente de cidades procuram, de forma explícita e deliberada, atrair capital estrangeiro.

No contexto da mobilidade geográfica dos capitais e da abertura dos respectivos mercados, os fundos de investimento imobiliário canalizam muitas destas colocações, diversificando as carteiras e supostamente reduzindo os riscos para os investidores. Assim, nos investimentos imobiliários, destacam-se três tipos principais de negócios: incorporação imobiliária, aluguel de imóveis e ganhos de capital, cada um com sua especificidade e perfil de risco/retorno.

Devido ao grau de especialização exigido e ao tamanho dos investimentos, uma opção para entrar nesses negócios é por meio de fundos de investimento, mesmo para investidores institucionais. Apesar das considerações de liquidez, os investimentos imobiliários podem ajudar a diversificar as carteiras de investimentos e reduzir a volatilidade devido à sua baixa correlação com os ativos tradicionais (Rolnik, 2019).

Theurillat, Corpataux e Crevoisier (2010) confirmam que, no contexto de crescente globalização, as instituições financeiras estão investindo em projetos de grande porte localizados na metrópole – dado que os investimentos estão intimamente relacionados com a hierarquia urbana – e, dentro deles, em determinadas áreas ou distritos. De acordo com a lógica de gestão de carteiras, os investimentos são diversificados por setor e território.

O *marketing* e a estratégia imobiliária – especificamente em relação a escritórios, *shopping centers*, hotéis – leva em consideração restrições de localização e a particularidade de sua gestão financeira. Certamente, às condições da regulamentação urbana, somam-se os fatores de economia locacional.

A transformação de áreas centrais por agentes imobiliários gerou uma nova morfologia urbana com consequências socioespaciais. No caso de São Paulo, por exemplo, vê-se planos de renovação e repovoamento urbano por meio de subsídios, a transformação do comércio, a promoção e consolidação de centros universitários e bairros boêmios, dentre outros.

A relação entre fundos de investimento imobiliário e fundos de pensão – de grande potencial financeiro e alta relevância social – se traduz em impactos urbanos convergentes e agregados que confirmam que a financeirização tem um forte viés de concentração metropolitana, com graves consequências para a desigualdade regional e, paradoxalmente, de regressividade no investimento dos fundos de pensão.

Paulré (2011) aponta que as supostas consequências do aumento dos fundos de pensão, considerados por alguns como os principais responsáveis pelas maiores transformações no mundo industrial, seriam a financeirização de suas empresas e/ou de suas estratégias e a transformação de seus regulamentos de gestão, refletindo uma penetração muito profunda de lógicas essencialmente financeiras no seu funcionamento e investimentos. Paulré (2011) acrescenta que alguns analistas destacam a interferência de acionistas institucionais, incluindo fundos de pensão, no “ativismo” das empresas.

Assim, à não correspondência entre a geografia financeira e a

geografia do produto e à realocação territorial e setorial de recursos de capital implícita nela, soma-se a inclusão de lógicas financeiras nos modelos de gestão e nas estratégias de negócios. Ou seja, há um duplo impacto no nível macroeconômico, no primeiro caso, e nas unidades microeconômicas, no segundo. Uma referência ilustrativa desta última condição, na linha de Paulré, se encontra em Lencioni (2011), que aponta que a novidade nos condomínios industriais, geralmente localizados no entorno das principais metrópoles, reside na condição jurídica que o imóvel assume.

Observando que as necessidades de investimento em infraestrutura são crescentes e que o financiamento de seus projetos pelo setor privado tem se desenvolvido em todo o mundo, Rufino (2021) verifica que os fundos de pensão aumentam suas posições neste domínio, infraestrutura econômica, de transporte, social e saúde. No entanto, aconselha-se cautela quanto ao volume, risco e retorno desses ativos altamente diversificados, potencialmente associados a problemas jurídicos e patrimoniais, ambientais, regulatórios e políticos, o que anuncia uma crise de civilização, do pensamento ocidental, da racionalidade moderna e do próprio modelo econômico (Marques, 2016).

Por outro viés, aponta-se que o desfecho que gera mais impactos no espaço urbano, por conta das exigências do mercado capitalista, são as desagregações e as segregações e, por consequência, a produção de um espaço, inicialmente catalogado como popular, ocupado por populações de classes médias ou baixas que, em razão da especulação imobiliária e do capitalismo, passou a ser ocupado por aqueles que possuem maior condição financeira.

Tal transformação nas características da cidade foi denominada como o processo de gentrificação, ou seja, expulsão dos moradores originais

para que seja plausível a (re)estruturação de áreas determinadas, transformando-as em áreas nobres (Andrade; Breviglieri, 2016).

Tais áreas passíveis de gentrificação são geralmente aquelas áreas urbanas centrais,

[...] nas quais a oferta de serviços públicos e privados é de fácil acesso, bem como a maior facilidade de locomoção e mobilidade urbana, entre outras vantagens. [...] gerando conflitos e expulsão dos moradores e usuários originais daquelas localidades, bem como o apagamento da história daquelas regiões urbanas (Andrade; Breviglieri, 2016, p. 127).

Ora, esse processo de gentrificação privilegia notadamente o setor e o mercado imobiliários, que enxergam uma possibilidade de dilatação dos lucros nessas áreas “revitalizadas” diante da valorização exorbitante dos terrenos e unidades imobiliárias. Mas a que motivos ou causas devemos atribuir o processo de gentrificação apontado? Será que tal processo revela apenas uma mudança comportamental na escolha das moradias?

Neil Smith (2007) aponta que apenas as mudanças de comportamentos e escolhas sociais das pessoas na sociedade moderna não podem ser definidas como único fator que proporciona e determina este processo de gentrificação. Aliás, tal movimento deve ser estudado em conjunto com as mudanças nos padrões demográficos em resposta a uma reestruturação urbana. Assim:

O envelhecimento da geração *baby-boom*, o elevado número de mulheres construindo carreira, a proliferação de famílias com uma ou duas pessoas e a popularidade do estilo de vida “solteiro urbano” são comumente considerados como os fatores que estão por trás da gentrificação. Em harmonia com a ideologia de fronteira,

o processo é visto aqui como o resultado de escolhas individuais. Mas na verdade, esta explicação não é suficiente. Estamos assistindo a uma reestruturação urbana muito mais ampla em abrangência do que a reabilitação residencial, e é difícil ver como estas explicações poderiam ser, na melhor das hipóteses, mais do que parciais. Enquanto estas explicações podem ser apenas concebíveis no caso da St. Katherine's Dock, em Londres, elas são irrelevantes para compreender o boom de escritórios e a renovação das docas. No entanto, tudo isto está associado. As mudanças nos padrões demográficos e nas preferências de estilo de vida não são completamente irrelevantes, mas é crucial que entendamos o que estas transformações podem e o que elas não podem explicar (Smith, 2007, p. 26).

Consequente, vale apontar que o próprio processo de reestruturação urbana contém diversos vetores que são articulados em conjunto, isto significando que não é legítimo atribuir, de forma isolada, uma causa como responsável às transformações ocasionadas no modo de *habitat* das sociedades modernas.

À propósito, Neil Smith também discorre sobre a correspondência do processo de gentrificação com a predisposição na formação e ocupação suburbana, através de subúrbios e favelas, asseverando que tal processo de gentrificação ainda é insuficiente para reverter a tendência de ocupação de áreas de menores valores econômicos por aquelas pessoas menos favorecidas financeiramente, ou seja, “o processo ainda não se tornou suficientemente importante a ponto de reverter, ou ao menos obstar de forma considerável, as tendências atuais de suburbanização residencial” (Smith, 2007, p. 19). Ainda complementa afirmando que, “embora seja um padrão empírico interessante, de forma isolada este processo dificilmente significa uma

transformação de maior alcance nos padrões de desenvolvimento urbano” (Smith, 2007, p. 19).

Solar aponta que Neil Smith, no desígnio de explicar o processo de gentrificação, desenvolveu a teoria do *rent gap*, que tenta explicar a reestruturação urbana como consequência lógica do próprio sistema capitalista que aporta no mercado imobiliário os ciclos de investimento em determinados locais (Mendes, 2014).

A tese do *rent gap* leva em consideração a acentuada “diferença entre a atual renda capitalizada diante do presente uso do seu solo, e a renda que potencialmente poderá a vir a ser capitalizada tendo em conta sua localização central” (Mendes, 2014, p. 496), gerando repercussões na valorização e desvalorização de determinados locais nos centros urbanos em um movimento cíclico de investimento e não investimento a proporcionar uma maior lucratividade.

Ou seja, o mercado financeiro se move para setores e localizações com a finalidade precípua de lucratividade máxima, acarretando “o aparecimento de áreas subdesenvolvidas conduz a um rápido crescimento na renda do solo e à frustração, após um certo tempo, de maior desenvolvimento, conduzindo à especulação” (Mendes, 2014, p. 497).

Em decorrência do crescimento capitalista e da inclusão da moradia no mercado financeiro – sendo, então, consagrada como produto –, verifica-se a preocupação no desenvolvimento e enraizamento da terra como mercadoria. Aliás, com esta nova perspectiva capitalista, se desenrola gradativamente ao mercado financeiro direitos fundamentais da pessoa humana.

4. FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO NO BRASIL

Previamente à exposição do processo de financeirização da habitação no Brasil, vale ressaltar que a urbanização brasileira ocorreu de “modo heterogêneo e desordenado, fazendo com que uma parcela significativa da população fosse marginalizada, segregada e excluída do meio social” (Alfonsin; Lanfredi, 2021, p. 87).

Aliás, mesmo que o processo de segregação espacial tenha iniciado com as consequências da falta de estrutura e planejamento estatal decorrentes da “abolição da escravidão e com a consequente ausência de planejamento de adaptação e inserção social da população até então escravizada, essa segregação consolidou-se com o intenso processo migratório ocorrido no Brasil” (Alfonsin; Lanfredi, 2021, p. 87).

Em busca de melhores condições de vida e de uma oportunidade de emprego efetiva, diversas pessoas passaram a enxergar na cidade uma oportunidade de melhoria de vida, ocasionando um processo migratório, uma urbanização explosiva. Em contrapartida, não houve qualquer política ou planejamento nas cidades brasileiras que pudesse absorver o fluxo de imigração de forma a acolher e proporcionar o mínimo existencial.

Em comparação com a maioria dos outros países em desenvolvimento, a financeirização da habitação veio tarde para o Brasil. Antes da década de 1980, o crédito privado e os mercados imobiliários eram rigidamente regulamentados e subdesenvolvidos e o capital privado para habitação estava com fornecimento de recursos curtos.

O governo brasileiro desempenhou um papel central no

fornecimento de capital habitacional, financiando o primeiro programa a ser lançado (Fundação da Casa Popular), em 1946. A partir deste ponto, surgiram outros, como o Banco Nacional de Habitação (BNH), o Pró-Moradia e o Habitar Brasil (Royer, 2009).

Ao longo dos anos, no início da década de 1990, no Governo Collor, essa oferta de arranjos de financiamento terminou abruptamente durante um período hiperflacionário e com aumentos de impostos, gastos públicos, cortes e reformas políticas introduzidas para administrar uma grave crise fiscal e econômica (Royer, 2009).

O mercado imobiliário privado foi quase totalmente desregulamentado, liberalizado e financeirizado durante este período. A provisão de hipotecas e subsídios governamentais para os proprietários foi radicalmente reduzida e a maioria das ações governamentais sobre fluxos de capital, disponibilidade de crédito e juros/taxas ficou fora de controle.

Como resultado, os bancos comerciais do governo e das sociedades de construção, como os provedores de quase todo o capital para habitação, tiveram implicações práticas desses desenvolvimentos e levaram muito tempo para se materializar, mas, após a implementação do Plano Real, em 1994, viu-se a redução do risco cambial e a facilitação das baixas taxas de juros. Isso possibilitou enormes aumentos dos financiamentos bancários, obtidos através de empréstimos interbancários. Vale ressaltar que os empréstimos para desenvolvimento residencial também aumentaram radicalmente e financiaram um *boom* simultâneo de construção de casas (Kopper, 2017).

Há, portanto, um caso primário na relação estrutural entre o neoliberalismo e a financeirização de moradias no Brasil: a pouca

regulamentação dos fluxos de capital e a promoção da propriedade imobiliária se uniram em uma bolha imobiliária sem precedentes. No entanto, de acordo com a literatura internacional, que também tende a focar em imóveis e mercados de crédito, a habitação social e os setores privados de aluguel foram negligenciados. Isso fez com que o crescimento da dívida privada, especialmente do crédito hipotecário, se apresentasse como a característica definidora da financeirização das habitações (Nascimento; Queiroz, 2009).

Aliás, Guerreiro, Rolnik e Marín-Toro (2022), em recente estudo, sintetizaram o processo histórico da financeirização da habitação na América Latina e especificamente no Brasil, expondo que a principal barreira para a financeirização é a situação de informalidade das moradias, a saber:

A construção da conexão entre a moradia e as finanças passou por diversas fases na região. Desde a década de 1990, na América Latina, ocorreram dois processos paralelos: o primeiro foi ligado à produção massiva de casas próprias, mobilizando financiamento imobiliário; o segundo deu-se no campo da autopromoção de moradia, com políticas de regularização fundiária. O primeiro processo teve, no Chile, um importante laboratório que se desenvolveu ainda na década de 1980, no qual o financiamento era baseado em títulos de hipoteca, comercializados no mercado secundário. Assim, configurava-se um sistema de oferta privada de habitação com subsídio à demanda, vinculado ao sistema financeiro via mercado de hipotecas (Miotto, 2015; Rolnik, 2019). Esse modelo se expandiu pela região e ganhou escala durante a década de 1990, com a abertura de capital das empresas do mercado imobiliário (Fix, 2011), primeiramente no México (através do Programa Infonavit), chegando ao Brasil no final da década de 2000, já como política anticíclica em resposta à crise hipotecária de 2008 (Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV). No entanto, o modelo predominante de moradia – a autopromoção da moradia e da cidade – sempre foi o

limite para a expansão da financeirização, na medida em que a informalidade impõe um alto grau de insegurança jurídica. Na década de 1990, as teses sobre titulação em massa de assentamentos informais do peruano De Soto (2001) foram aclamadas pelos órgãos multilaterais como solução para essa questão, sendo implantadas em diversos países da América Latina. No entanto, não lograram promover maior acesso ao crédito, entre outros motivos, dado o baixo nível de bancarização da população dos países (Cockburn, 2011; Riofrio, 1998). Sendo assim, a informalidade na produção habitacional continua sendo até hoje um limite para a financeirização da moradia popular (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022, p. 453).

E ainda complementam o estudo discorrendo sobre as recentes transformações sociais no mercado de habitação por aluguel, demonstrando que tal mercado tem a possibilidade de atuar tanto na produção de novas moradias, como na intervenção em assentamentos já existentes, consistindo em uma nova fonte para a fronteira de expansão das finanças sobre o imobiliário (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Advém destacar que, mesmo sendo um direito fundamental consagrado, a moradia sofreu (e ainda sofre) forte influência do sistema capitalista, que, com as transformações ocasionadas pela modernidade, esmaga o direito a uma moradia digna daqueles que não detêm condições financeiras de arcar, transformando a moradia em um produto à disposição do mercado.

O trabalho evidenciou que existem ligações umbilicais entre a financeirização das moradias e o direito à habitação. Nota-se que, ao longo das últimas décadas, formou-se um consenso crescente em vários países pelo qual os governos começaram a renunciar ao seu papel de fornecedores de habitação

a preços acessíveis para se tornarem meros facilitadores, apoiando as demandas do mercado em vez de fornecer resultados diretamente. No entanto, a financeirização da habitação baseada no mercado não consegue promover o acesso à habitação e o acesso à cidade a preços acessíveis.

Ao visar segmentos mais abastados da sociedade, a financeirização da habitação, de fato, discrimina os grupos mais vulneráveis. Levando à conceituação da habitação como um bem ou mercadoria, a financeirização das habitações impacta diretamente no aspecto de acessibilidade do direito à moradia enquanto negligencia também os outros elementos do direito à moradia, já que a habitação precisa oferecer, no mínimo, oportunidades educacionais e de trabalho e que haja segurança de posse. Todas essas questões são questões de direitos humanos e todas estão ligadas à financeirização.

Assim, a financeirização da habitação se refere à maneira como o investimento de capital em habitação desconecta cada vez mais a habitação de sua função social de fornecer um lugar para viver com segurança e dignidade, prejudicando a realização da moradia como um direito humano. As pessoas são transformadas em clientes e os padrões de direitos minam a democracia, impedindo, de certa forma, a tutela do governo, bem como a tomada de decisões públicas sobre habitação.

Ademais, observa-se uma lacuna crescente que, de modo geral, expõe certas falhas do Estado em tomar medidas para devolver a habitação à sua função central como um bem social. Mesmo em âmbitos determinados por mercados e por (interesses de) grandes empresas, a tarefa do Estado não deve se limitar a garantir que as corporações façam o possível para cumprir os direitos humanos. É necessária uma ampla gama de medidas, transformando os mercados e a relação entre eles e o Estado. Estes devem estabelecer leis e

políticas para assegurar que as esferas relacionadas ao direito à moradia sejam conservadas, sem ameaças.

Estruturas legais devem ser criadas para garantir a segurança da posse, embora seja necessário que os Estados revisem as leis e políticas existentes para concretizar o direito à moradia adequada. Os Tribunais e outras instituições também devem reconhecer, interpretar e aplicar leis e políticas domésticas relacionadas ao direito à moradia e ao direito à cidade. Isso significa que os titulares de direitos devem ter a oportunidade de debater políticas e práticas sobre moradia que não sejam discriminatórias a fim de mitigar as desigualdades frente à expansão do processo de gentrificação urbana e da crise civilizatória.

REFERÊNCIAS

AALBERS, Manuel B. Financialization. *The International Encyclopedia of Geography*, p. 1-12, 2019. Disponível em <https://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0598.pub2>. Acesso em 19 mar. 2024.

AALBERS, Manuel B. *The financialization of housing: a political economy approach*. *Routledge Studies in the Modern World Economy*, 2016.

ALFONSIN, Betânia de Moraes; LANFREDI, Eduarda Schilling. O direito à moradia digna: de direito fundamental à transformação em ativo financeiro. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 7, n. 12, p. 85-104, jan./jun. 2021.

ALVARENGA, Daniela das Neves; RESCHILIAN, Paulo Romano. Financeirização da moradia e segregação socioespacial: Minha Casa, Minha Vida em São José dos Campos, Taubaté e Jacareí/SP. *Urbe – Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 10, p. 473-484, set./dez. 2018.

ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto. A plasticidade da metrópole de São

Paulo. Reprodução do espaço, financeirização e propriedade da terra. *In: Congresso/Congresso PECC*, Sevilla, p. 67-75, 2013. Disponível em <https://idus.us.es/handle/11441/52406>. Acesso em 04 mai. 2022.

ANDRADE, Leandro Teodoro; BREVIGLIERI, Zulaiê Loncarcci. Direito à moradia e gentrificação: a política de aluguel em foco. *Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*, v. 2, n. 1, p. 116-136, 2016.

BOTELHO, Adriano. *O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação socioespacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo*. 2005. 360 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação e Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. 288 f. Tese (Doutorado em Economia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

GAGO, Ana; COCOLA-GANT, Agustin. Airbnb, buy-to-let investment e gentrificação. Oportunidades e desafios. *Lugar da Cidade*, p. 46-49, 2019.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como novo fronteiro de financeirização da moradia. *Cadernos Metrópole*, v. 24, p. 451-476, 2022.

KALMAN-LAMB, Gideon. The financialization of housing in Canada: intensifying contradictions of neoliberal accumulation. *Studies in Political Economy*, v. 98, n. 3, p. 298-323, 2017.

KOHL, Sebastian. Too much mortgage debt? The effect of housing financialization on housing supply and residential capital formation. *Socio-Economic Review*, v. 19, n. 2, p. 413-440, 2021.

KOPPER, Moisés. Entre o mercado e o governo: as políticas habitacionais e a financeirização da moradia no Brasil. *Civitas*, Porto Alegre, v. 17, n. 1, p. 131-137, jan./abr. 2017.

LENCIONI, Sandra. Condomínios Industriais: um nicho dos negócios imobiliários. In: PEREIRA, Paulo César (Org.). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas*. São Paulo: Paim, 2011.

MARQUES, Clarissa. Por uma compreensão da crise ambiental e do paradigma do risco. *Caderno de Relações Internacionais*, v. 4, n. 7, p. 75-95, set. 2016.

MENDES, Luís. Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese *rent gap* de Neil Smith. *Cadernos Metrópole*, v. 16, n. 32, p. 487-511, 2014.

NASCIMENTO, Denise Morado; QUEIROZ, Raquel Carvalho de. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? *Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, v. 9, p. 98-109, 2009.

PAULRÉ, B. Capitalismo Cognitivo e Financeirização dos Sistemas Econômicos. In: FUMAGALLI, Andrea; MEZZADRA, Sandro (Orgs.). *A Crise da Economia Global: mercados financeiros, lutas sociais e novos cenários políticos*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2011. p. 235.

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. 2009. 194 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 2. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2019.

RUFINO, Beatriz. Privatização e financeirização de infraestruturas no Brasil: agentes e estratégias rentistas no pós-crise mundial de 2008. *Urbe – Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 13, 2021.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP – Espaço e Tempo*, v. 11, n. 1, p. 15-31, 2007.

THEURILLAT, Thierry; CORPATAUX, Jose; CREVOISIER, Olivier. Property sector financialization: the case of Swiss pension funds (1992-2005). *European Planning Studies*, v. 18, n. 2, p. 189-212, 2010.

WIJBURG, Gertjan. The de-financialization of housing: towards a research agenda. *Housing Studies*, v. 36, p. 1-18, 2020.