



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 2

Artículo nº 2-518

**FINANCEIRIZAÇÃO E CONDOMINIALIZAÇÃO
UM OLHAR SOBRE AS TRANSFORMAÇÕES NA
PRODUÇÃO E NA PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO NO
BRASIL**

**BEATRIZ RUFINO
LUCIA SHIMBO**

FINANCIALIZATION AND CONDO-BUILDING TRENDS:

A look at the changes in the production and housing property in Brazil

Beatriz Rufino

University of São Paulo (Brazil)

biarufino@gmail.com

Lucia Shimbo

University of São Paulo (Brazil)

luciashimbo@gmail.com

ABSTRACT

In Brazil, since the middle of the first decade this century, increased centralization of capital in the real estate sector and its overlapping with financial capital presented the specificity of interfering at the same time, in the form of production and types of property housing. Regarding the first aspect, a process of reorganizing large companies has led to a new level of capital accumulation, in which the "incorporate form" contaminates that which until then was only restricted to State promotion of housing. Regarding the latter, it turns out that condominiums, a property form used extensively by the market for the higher income population, has become widespread for the production of more affordable housing. Faced with this problem, this article seeks to analyze, on the one hand, the changes that occurred in the capitalist form/type of housing production, stressing the production activity itself (the construction, in other words, the production of value), finance (in their different origins) and the State. On the other hand, we seek to discuss the centrality of widespread types of condominium estates, both their function as a tool for reaching new heights of capital reproduction in the sector (Rufino, 2012), as well as the implications of this process in the production of space and in the lives of families. In relation to the production form, large contractors and developers started producing housing through large scale production guided by industrial and financial engagement using heavy public subsidies, parastatal funds and private equity; supported by a legal and institutional security; with demands guaranteed by the expansion of consumer loans. In relation to property form, the spread of condominiums for low-income people certainly represents a transformation; not only in the organization of peripheral areas of large Brazilian cities; but also in the lives of beneficiaries of housing financing programs.

KEYWORDS: incorporate form, condominiums, property form, production form, construction industry.

1. INTRODUÇÃO

A habitação pode ser considerada como uma mercadoria especial da produção do espaço e que revela uma das contradições fundacionais para o processo de acumulação de capital: a contradição entre valor de uso e valor de troca. Ao longo da história, houve ora coexistência ora dominância de um valor pelo outro e, muitas vezes, a ação do Estado é requisitada para gerir a tensão entre valor de uso e valor de troca na provisão de habitação. A questão que daí decorre - quanto de valor de troca é necessário para obter seus usos e quem e como o determina - é mais complicada do que parece e as respostas a ela pautaram uma parte importante do debate acadêmico sobre habitação (Harvey, 2014).

Segundo Harvey (2014), no capitalismo avançado, a habitação, em sua maioria, é construída de modo especulativo como uma mercadoria (commodity) para ser vendida no mercado para quem pode pagar por ela. O que importa aqui é maximizar o valor de troca e a criação de valor de uso para terceiros é um meio para atingir esse fim. Mas, cada vez mais, o valor de troca passou a ser tão importante para consumidores, assim como sempre foi para os produtores, e a busca incessante pela maximização dos valores de trocas tem diminuído o acesso aos valores de uso da habitação para um grande segmento da população, afligindo de modo estrutural a universalização do direito à moradia digna.

A exacerbação do caráter de mercadoria passou a contaminar as relações entre produtores, consumidores e Estado alterou a forma de produção capitalista da habitação, possibilitando formação de novos patamares para a acumulação de capital. Uma forma de produção está definida pela natureza dos agentes que ocupam posições diferenciadas desde o trabalho direto até o controle econômico da produção e pelas possíveis combinações e fusões entre eles (Jaramillo, 1982).

O contexto recente de financeirização acrescentou novas lógicas de produção, de provisão e de formas de propriedade da habitação. A financeirização pode ser entendida como o aumento da dominância de atores, medidas, lógicas e práticas financeiras - em várias escalas - que resultam em transformações estruturais de empresas, economias, Estados e, no limite, da vida urbana (Aalbers, 2015).

Em relação à questão habitacional, esse processo se revela de diferentes maneiras em diversos países, desde a transformação de parques públicos de habitação em ativos financeiros (como no caso holandês, por exemplo) até a securitização das dívidas dos mutuários (sendo os EUA a referência principal). No Brasil, a partir de meados da primeira década dos anos 2000, o reforço da centralização do capital no setor imobiliário e seu imbricamento com o capital financeiro apresentaram a especificidade de interferir, ao mesmo tempo, na forma de produção e na forma de propriedade da habitação.

Em relação ao primeiro aspecto, há um processo de reorganização de grandes empresas que implica em um novo patamar de acumulação de capital, no qual a “forma-incorporação” contamina aquilo que até então estava restrito à promoção estatal de habitação. Em relação ao segundo aspecto, verifica-se que o condomínio, forma de propriedade já extensivamente utilizada pelo mercado para a população de maior renda, generaliza-se para a produção da moradia dos mais pobres.

Trata-se, especificamente, da constituição do “segmento econômico”, assim genericamente denominado pelo mercado imobiliário, que borrou as fronteiras de distinção entre produção da habitação de interesse social (promovida pelo Estado) e aquelas voltadas para a habitação de mercado, formando uma zona intermediária híbrida - a habitação social de mercado (Shimbo, 2012).

Visando assegurar a ampliação dos ganhos na produção de habitação para esse segmento, grandes empresas de incorporação e de construção articularam três estratégias fundamentais: padronização da construção, geração de economia de escala e procura de terrenos baratos. Essas estratégias trazem de maneira implícita a disseminação da forma condomínio, que permite a consolidação de uma produção intensiva nas áreas periféricas através da organização de muitos blocos de edifício numa urbanização fragmentada.

Diante desse problema, este artigo busca analisar, de um lado, as transformações que ocorreram na forma capitalista de produção da habitação (Jaramillo, 1982), enfatizando a atividade da produção em si (a construção, ou seja, a produção de valor), as finanças (em suas diferentes origens) e o Estado. De outro, analisa a centralidade da generalização da forma de propriedade de condomínio. Considerando sua função como instrumento para alcance de um novo patamar de reprodução de capital no setor (Rufino, 2012) procuramos discutir as implicações desse processo na produção do espaço e na vida das famílias.

Para tanto, utilizamos duas estratégias metodológicas combinadas entre si: i) pesquisa bibliográfica que recuperou trabalhos empíricos recentes sobre habitação e mercado imobiliário no Brasil; e ii) pesquisa documental sobre as empresas construtoras e incorporadoras e sobre a produção dos grandes condomínios.

2. TRANSFORMAÇÕES NA FORMA DE PRODUÇÃO

Em relação à forma de produção, podemos identificar alterações em três dimensões fundamentais (Estado, finanças e produção) que, combinadas entre si, possibilitaram uma produção em escala da habitação, pautada pelo acoplamento industrial-financeiro; promovida com muito subsídio público, fundos paraestatais e capital privado; amparada por uma segurança jurídica e institucional; e com demanda garantida pela ampliação do financiamento ao consumo.

2.1. Estado, finanças e produção

A primeira dimensão diz respeito ao Estado que, desde os anos 1990, implementou um conjunto de mecanismos regulatórios e institucionais que favoreceu a ampliação da atuação de grandes empresas na produção de habitação para faixas de renda mais baixas, dentro de uma perspectiva de introduzir os princípios de mercado na provisão habitacional (Arretche, 2002).

Esses mecanismos podem ser organizados em três grupos: i) implementação de programas de financiamento ao consumidor (notadamente, o programa Carta de Crédito e, depois, o Minha Casa, Minha Vida) e à produção e de qualificação de empresas construtoras; ii) promulgação de leis e resoluções que deram garantias jurídicas para a atividade de incorporação e construção; e iii) criação de instituições que, por um lado, asseguraram a elaboração e coordenação de programas (no caso, o Ministério das Cidades) e, por outro, possibilitaram o atendimento direto de grandes grupos imobiliários junto ao agente financiador (o Mesa Corporate, vinculado à Caixa Econômica Federal).

Esse conjunto de mecanismos interferiu na segunda dimensão, relacionada às finanças, na medida em que favoreceram, de um lado, o aumento do volume de recursos destinado aos financiamentos habitacionais e, de outro, a garantia para investidores privados investirem seu capital em empresas construtoras e incorporadoras. O volume de recursos provenientes dos dois principais fundos de financiamento habitacional no país (o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE) foi aumentado vertiginosamente nos últimos dez anos. Em 2003, o valor total contratado pelo FGTS era de aproximadamente 3 bilhões de reais e pelo SBPE, 2 bilhões de reais; em 2011, esses valores passaram para, respectivamente, 34 bilhões (em 2014, já alcançava 44 bilhões)

e 75 bilhões . Além desses fundos, houve a aplicação de 34 bilhões provenientes do Orçamento Geral a União (OGU), como subsídio para os financiamentos do PMCMV . Além dessa massiva aplicação de recursos públicos e para-estatais, houve a entrada de capital privado (nacional e estrangeiro) nas empresas construtoras e incorporadoras que abriram seu capital na Bolsa de Valores, sobretudo, a partir de 2006, estimuladas pelo cenário internacional e pela estabilidade macroeconômica nacional. Até 2008, as vinte e cinco empresas listadas no segmento “construção civil” da Bovespa haviam captado mais de vinte bilhões de dólares.

Devido a essa junção de recursos públicos e privados, capitais de origem nacional e internacional, e a toda uma lógica da rentabilidade regendo as prioridades do financiamento habitacional, que escapa à lógica bancária tradicional, de acordo com Royer (2016), as iniciativas implementadas não se restringiram ao “financiamento” em si, mas a essa concepção mais alargada de “finanças”, adotada por diversos autores para se pensar a acumulação capitalista contemporânea, e que interfere diretamente na terceira dimensão aqui abordada: a produção de valor.

Isso porque, além da entrada rápida de recursos (tanto pra produção quanto consumo) nas grandes empresas, as metas de produção passaram a ser pautadas por estratégias financeiras e estipuladas por acionistas institucionais e acionistas proprietários. Essa racionalidade das finanças se acoplou perfeitamente a uma base de produção industrial não fabril, específica, mas jamais atrasada, que é a construção civil e seu canteiro de obras. Como já indicaram alguns estudos recentes, um salto tecnológico fundamental empreendido pelas grandes empresas foi a adoção de sistemas informatizados de gestão e de controle de mão de obra e de materiais, junto com o emprego massivo de maquinários de transporte de materiais e a intensificação de utilização de elementos construtivos pré-fabricados e industrializados (Moura, 2011; Shimbo, 2012; Baravelli, 2014).

Houve um acoplamento financeiro-industrial que possibilitou, portanto, uma profunda alteração do tempo e da escala de produção da habitação. Entretanto, diante da especificidade do trabalho no canteiro de obras, permanecem brechas para um controle fluido da produção e para reprodução de práticas arcaicas – como é o caso de denúncias de trabalho análogo à escravidão em algumas obras dessas grandes empresas.

2.2. Constituição de um complexo imobiliário-financeiro?

As alterações na forma-incorporação, nas três dimensões acima citadas, embaralharam, de certo modo, as categorias analíticas tradicionalmente adotadas no debate brasileiro sobre a questão habitacional. A sociologia urbana marxista francesa ao organizar os agentes ora em ciclos de reprodução do capital, ora em facções do capital, ora em tipos de capitais envolvidos na produção do espaço urbano , influenciou, por um lado, uma chave de leitura que separou a dimensão da produção em relação ao consumo e, por outro, consolidou a divisão clássica entre os agentes ligados ao mercado imobiliário e à incorporação (os incorporadores) e aqueles relacionados à atividade da construção em si (os construtores).

Se olharmos essa forma de produção pela esfera do consumo, diante do caráter da “mercadoria impossível” (na expressão de Topalov, 1987) que implica necessariamente a intervenção estatal, é possível identificar a permanência das mesmas fontes de recursos do BNH (FGTS e SBPE) e de algumas características importantes dos programas habitacionais brasileiros (tanto pela segmentação em faixas de renda, separando a “habitação de interesse social” e a “habitação de mercado” quanto pelo financiamento direto ao consumo).

Se analisarmos pela esfera da produção, enfatizando a construção em si, há a manutenção da base produtiva que emprega muita mão-de-obra e que subcontrata empresas menores

para a prestação de serviços, perpetuando-se a precariedade e a exploração clássica do trabalho no canteiro de obras.

Dessa forma, tratar tais órbitas de modo isolado não colabora na compreensão da complexidade que se coloca hoje na produção imobiliária como um todo e que tem na habitação seu exemplo paradigmático. Além disso, pode reforçar separações que já foram apontadas na literatura como insuficientes (como afirmava Maricato, 2009) e que não permitem vislumbrar a novidade que esse alinhamento coloca.

Isso porque não está em jogo uma disputa entre facções do capital ou entre agentes envolvidos na produção do ambiente construído, na qual os trabalhadores pudessem reivindicar o valor de uso da habitação e o Estado mediar a relação com os construtores e os incorporadores, mas sim um tal imbricamento entre produção, Estado e finanças que as alterações promovidas em uma dimensão necessariamente repercutem na outra.

De acordo com Aalbers (2015), o vínculo entre habitação (housing) e mercado imobiliário (real estate) promovido pelo poder das finanças possibilitou a constituição de um complexo imobiliário/financeiro (real estate/financial complex) que vai seguir trajetórias específicas em cada um dos contextos nacionais. No caso brasileiro, houve uma profunda reestruturação imobiliária que gerou um novo patamar de acumulação de capital, como dito anteriormente e como apontaram diversos estudos recentes¹.

Mais do que um único capital ou agente ou segmento, trata-se de um “complexo” que abrange todas as atividades relacionadas à produção da habitação: concepção, planejamento, aquisição de terras, construção, regulação, financiamento, distribuição e manutenção. A denominação “complexo” reforça a adequada ideia de interdependência dessas várias atividades e entre as várias empresas e instituições que as promovem, tanto do ponto de vista técnico, quanto político e econômico.

Se a atividade da construção se pautava mais por uma lógica industrial desde o início do século XX, parece-nos que o acoplamento “imobiliário-financeiro” cabe perfeitamente ao início do século XXI, mas que no caso da habitação no Brasil, ainda não perdeu o lastro na indústria, permanecendo uma base produtiva ainda com elementos arcaicos, e no Estado, por meio dos financiamentos habitacionais e subsídios públicos.

Essa relevância do Estado torna-se evidente no Programa Minha Casa Minha Vida. O PMCMV pode ser lido como um importante pacto entre o Governo, empresas de construção e movimentos sociais. Ao mesmo tempo em que o governo assegura a continuidade da produção para o segmento econômico, após a crise internacional de 2008, demandada pelas grandes empresas, também direciona a produção destas empresas para as faixas mais baixas, representada por famílias de até três salários mínimos, demandada pelos movimentos sociais e respondendo ao grande “déficit habitacional”. Presta-se nesse sentido como uma Política anticíclica, ativando um importante setor econômico, e Política social, pautada exclusivamente na produção privada de unidades. No desenho do Programa, as grandes empresas participaram de maneira decisiva, tornando-se protagonistas em sua implementação. Portanto, o PMCMV se mostra como um claro exemplo da estreita articulação entre Estado, finanças, mercado imobiliário e construção civil, reforçando a noção de complexo.

Entretanto, há ainda fragilidades que desestabilizam a permanência desse complexo. Por um lado, a elevação das atividades imobiliárias já diminuiu consideravelmente e uma suposta crise se anuncia no setor. Por outro, os efeitos na configuração das cidades e na vida cotidiana das famílias beneficiadas já se mostram bastante perversos diante da

¹ Ver, por exemplo: Pereira et al. (2006); Fix (2011); Rufino (2012); Sanfelici (2013); entre outros.

generalização da forma-condomínio para as famílias de renda mais baixas a partir do PMCMV.

3. TRANSFORMAÇÕES NA FORMA DE PROPRIEDADE

O movimento de expansão da forma condomínio para os mais pobres representa uma transformação significativa tanto para a produção dos espaços periféricos das grandes cidades brasileiras como para a vida dos beneficiários do Programa. O Condomínio, como instituição jurídica específica que regulamenta a multiplicação de propriedades e normatiza a convivência de vizinhos, representa na atualidade um importante meio de privatização dos espaços periféricos. A ampliação de sua escala, decorrentes de transformações estruturantes na produção imobiliária, e disseminação para os mais pobres potencializa esse processo ao mesmo tempo em que expõe suas limitações.

3.1. A forma condomínio como meio de transformação da cidade

A disseminação produção de condomínio do programa está baseada na adoção de um conjunto de estratégias para a redução sistemática de custos, dentro da perspectiva de padronização e da produção em escala. Soma-se a isso a procura contínua por terrenos mais baratos, o que implica em localizações periféricas e abertura de novas frentes de urbanização precárias. Tem-se aqui um “produto imobiliário desastroso”, que será destinado a uma demanda cativa, normalmente caracterizada por algum grau de vulnerabilidade e grande dependência dos serviços públicos.

Quando se analisa a localização da produção dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas, verifica-se a predominância da localização dos empreendimentos fora dos municípios polos, mostrando desarticulação do programa com a concentração dos déficits e políticas habitacionais locais. Embora no Brasil praticamente não exista planejamento na esfera metropolitana, o programa legitimou a metropolização do déficit, permitindo que os empreendimentos fossem implementados nos municípios mais distantes do núcleo, assegurando maiores ganhos ao setor privado.

Outros estudos, que apresentam com precisão a localização geográfica destes empreendimentos em regiões metropolitanas específicas, como Rio de Janeiro, Fortaleza e Belém (Cardoso et al, 2011; Pequeno, 2013; Lima et al., 2013), mostram ainda que o fato de parte destes empreendimentos estar localizado no município polo não assegura condições de localização satisfatórias. Dentro destes municípios, prevalece a localização em áreas precárias e periféricas, onde já se localizavam grandes loteamentos populares, conjuntos habitacionais e favelas. Assim, os empreendimentos do programa, além de abrirem frentes pioneiras de urbanização, têm contribuído para o adensamento de áreas periféricas, apropriando-se de grandes lotes remanescentes. A apropriação de novas áreas e dos tecidos existentes têm entretanto caráter seletivo, associando basicamente dois aspectos principais: menor custo da terra e disponibilidade de alguma infraestrutura de mobilidade. Tal seletividade tende a reforçar uma metropolização linear, ao longo dos eixos e infraestruturas de mobilidade existentes, tornando mais custosa a implementação de infraestruturas e ampliando a distância dos moradores aos locais de emprego.

Como o programa não previu, em sua primeira etapa, a construção de equipamentos públicos, esses condomínios, mesmo produzidos a partir de relações capitalistas avançadas, surgem com carências de equipamentos públicos, e permanecem sem acesso a comércio e serviços, os quais muitas vezes passam a ser oferecidos por meios informais.

Embora existam particularidades regionais, um dos resultados claros do programa é o esgarçamento fragmentado das periferias, impulsionando o aumento do preço da terra e consolidando a metropolização da produção imobiliária. O horizonte desse processo

parece ser a extensão de uma urbanização segregada e privada (Lencioni, 2003) às periferias, multiplicando sociabilidades restritas a grandes condomínios que oferecem como áreas coletivas espaços precários e pouco apropriados por seus moradores.

3.2. A forma condomínio e o cotidiano das famílias

As limitações da generalização da forma condomínio para a população mais pobre tornam-se mais evidente quando se aproxima do cotidiano dos moradores. Nessa escala, revelam-se novas relações sociais engendradas por essa forma de propriedade.

Para os moradores dos grandes condomínios de baixa renda as vantagens desta forma de propriedade, amplamente reconhecida pelas classes médias, são pouco percebidas. Para esta população o condomínio vem representando aumento nos custos com a moradia, simultâneas às privações de melhorias no sentido de ampliação das unidades habitacionais.

O aumento do custo é sentido, sobretudo, para aqueles oriundos de moradias informais, pois a inserção no condomínio representa a formalização do acesso à serviços e infraestruturas e pagamento de taxa de administração, a taxa de condomínio. Embora o Programa tenha se caracterizado por produção de moradias com taxas de subsídios superiores a 90%, as taxas de condomínios passaram a ser em muitos casos superiores as prestações de financiamento².

Um dos resultados precocemente constatados é que as altas taxas de inadimplência das taxas de condomínio passaram a inviabilizar a gestão dos condomínios, bloqueando, inclusive, o que poderia ser um importante negócio para as empresas de administração condominial a partir da expansão desta forma de propriedade. Geridos em muitos casos por empresas privadas, a inadimplência vem resultando em sanções como corte de luz para moradores, gerando “apagões”.

A temática da gestão condominial tornou-se, por isso, uma questão central no Programa, motivando a regulamentação da Portaria 518 em novembro de 2013. Através dessa portaria, a Caixa Econômica Federal assume a responsabilidade da gestão condominial por um período de um ano, ficando comprometida a promover nesse período ações de apoio para o desenvolvimento da gestão condominial e patrimonial, considerando para tanto a contratação de empresas especializadas .

Pela legislação brasileira, a gestão do condomínio está amparada pela regulamentação de “leis próprias”, nas quais considera se a “participação dos condôminos no momento originário da Lei” (Dunker, 2009). Essa efetividade de participação e comunhão na construção de regras contrasta com a realidade, na qual se proliferam minutas-padrões de convenções e regimentos e a ausência dos condôminos nas assembleias. Tais ausências, entretanto, não reduzem o peso das regras, que são parte constituinte da vida em condomínio.

Os moradores de baixa renda são bruscamente inseridos no condomínio, assumindo implicitamente um conjunto de regras e normas de comportamento. Constatou-se que, em muito casos, esses mesmos condôminos passaram a ser responsabilizados pelos problemas construtivos sob a alegação do “mau uso” das novas construções (Cardoso et al, 2015). De fato, ainda que tenha se passado pouco tempo desde a entrega dos condomínios, problemas de pós-obras passam a ser recorrentes na maioria dos empreendimentos do Programa. No entanto, estes estão muito mais relacionados apropriação de uma serie de expedientes para a redução dos custos como se mencionou.

² No Livro “Minha Casa ...e a Cidade?” organizado por Santo Amore, Shimbo e Rufino (2015) foram sistematizadas análises da implementação do programa em seis estados brasileiros.

A figura do síndico, legalmente estabelecida pelo condomínio, tem nesses condomínios de baixa renda meios de gestão completamente desproporcionais aos desafios que enfrenta. Além disso, assume funções que extrapolam os limites privados do condomínio, tornando-se uma voz política que busca reivindicar por investimentos dentro e fora dos limites do condomínio.

De uma maneira geral quando se procura captar a satisfação dos moradores com moradia emerge uma situação contraditória, onde os altos níveis de satisfação com a propriedade do imóvel contrastam com a grande insatisfação em relação às condições urbanas³. Quando comparado com as condições da moradia anterior, chama atenção a percepção de piora em relação a questões como mobilidade, acesso a comércio e serviços e segurança.

O excesso de regramentos de convivência das áreas livres, e o acelerado processo de degradação das mesmas vêm reduzindo a percepção de benefício desses espaços comuns, que muitas vezes passam a ser reconhecidos como espaços inseguros. Muito distante da realidade das classes médias, para essa população a fórmula mágica do condomínio, que amplia as condições de segurança e contribui na valorização imobiliária dos imóveis, não consolida-se como realidade, uma vez que as unidades são parte de espaços que sofrem o efeito de estigmatização como espaços violentos – relacionado em muitos casos a presença do tráfico de drogas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A exacerbação do caráter “mercadoria” da habitação parece-nos contaminar a produção imediata, a produção global e a produção total do espaço, tomando-aqui as categorias de Lefebvre (1999), no Brasil contemporâneo.

Como procuramos expor até aqui, no âmbito da produção da habitação, prevaleceu uma racionalidade pautada pela maximização dos lucros e pela rentabilidade financeira dos negócios imobiliários, introduzindo-se alterações nas estratégias de fixação de metas, nos sistemas de gestão e de controle do trabalho, na padronização dos projetos e na utilização de grandes equipamentos de transporte e de iniciativas de pré-fabricação.

As atividades da construção, por sua vez, não estavam dissociadas do contexto mais amplo de financeirização, na medida em que houve a entrada e, por vezes, a prevalência de investidores acionistas em relação aos administradores industriais nas grandes empresas e a constituição de um novo patamar de acumulação de capital. Tampouco o financiamento habitacional escapou a essa lógica de rentabilidade das finanças, fazendo com que se avolumassem substancialmente os recursos públicos e privados à produção de habitação. Além disso, os programas habitacionais, notadamente, o PMCMV, asseguraram uma demanda quase “cativa”, promovendo a solvabilidade do sistema.

Não só pela garantia da demanda e pelas alterações nas atividades de construção que se favoreceram a ampliação de ganhos financeiros das grandes empresas. A reprodução da forma condomínio, aqui entendida como forma de propriedade, foi mais uma das soluções encontradas neste sentido. A produção em escala em grandes condomínios diminuem custos de construção, e viabilizam uma produção intensiva em grandes glebas mesmo quando há ausência de condições gerais de urbanização.

A produção global da habitação, dessa forma, também se pauta pela racionalidade dos negócios imobiliários, na medida em que os agentes aqui implicados intervêm única e exclusivamente sob a égide do valor de troca dessa mercadoria. O resultado dessa produção é o reforço das desigualdades socioespaciais presentes há tempos nas cidades brasileiras. A formação da periferia é nesse sentido produto da espoliação urbana (Kowarick, 1979). À

³ Percepções identificadas a partir de Santo Amore, Shimbo e Rufino, 2015.

espoliação urbana, entendida como a sistemática exclusão das camadas populares do acesso aos serviços de consumo coletivo Kowarick (1979), soma-se uma dimensão imobiliária e potencialmente financeira, expressa pelo aumento dos custos associados à moradia. O avanço de uma nova lógica de produção nesses espaços periféricos por meio da disseminação de grandes condomínios tende a exacerbar a reprodução do capital em detrimento das necessidades da reprodução social. É nesse sentido que toma força uma contradição urbana, representada pela transição de uma produção urbana entendida como meio para a reprodução das relações sociais para uma hegemonia da produção imobiliária, representada pela privatização do espaço e do valor.

REFERÊNCIAS

- Aalbers, M. (2015). *The real estate/financial complex*. Palestra. São Paulo: FAU/USP.
- Arretche, M. (2002) Federalismo e Relações Intergovernamentais no Brasil: A Reforma de Programas Sociais. *Dados Revista de Ciências Sociais*, 45, 3, 2002.
- Baravelli, J. E. (2014). *Trabalho e tecnologia no programa MCMV*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP.
- Cardoso, A. L.; Aragão, T. A.; Araujo, F. S. (2011) Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexões sobre a construção do espaço metropolitano. In: *XIV Encontro Nacional da Anpur. Anais do xiv Encontro Nacional da Anpur..* Rio de Janeiro.
- Cardoso, A. L.; Mello, I. de Q.; Jaenusch, S.T. (2015) “A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições”. In: Santo Amore, C ; Shimbo, L. Z.; Rufino, M.B.C. orgs. (2015). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*. Rio de Janeiro, Letra Capital.
- Chesnais, F. (org.) (2005). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração e consequências*. São Paulo, Boitempo.
- Dunker, C. I. L. (2009). A Lógica do Condomínio ou: o Síndico e seus Descontentes. In Revista *Leitura Flutuante – Volume 1*.
- Fix, M. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de Doutorado. Campinas, IE-UNICAMP.
- Jaramillo, S. (1982). “Las formas de producción del espacio construido en Bogotá”. In: Pradilla, E. (org.) *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México*. Cidade do México: Latina UNAM, 1982. pp. 149 - 212
- Kowarick, L. (1979). *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro, Editora Paz e Terra.
- Lefebvre, H. (1999). *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte, Editora UFMG.
- Lencioni, S.(2003). “Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço”. In Carlos, A.F.A.; Lemos, A.I.G.. (Orgs). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo,Contexto.
- Lima, J.R; Ponte, J.P.X.; Rodrigues, R.M.; Ventura Neto, R.; Melo, A.C.C. (2013). “A promoção habitacional através do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Belém”. In: Cardoso, A. L. et. Al. *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais*. Vol.2. Rio de Janeiro, Letra Capital.
- Maricato, E. (2009) Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. *Cadernos Metrôpoles*, n. 21.
- Moura, A. D. (2011). *Novas soluções, velhas contradições: a dinâmica cíclica da industrialização em sua forma canteiro*. Dissertação de Mestrado. São Paulo, FAU-USP.
- Pequeno, L.R.B. (2013). *Minha Casa Minha Vida em Fortaleza: Novas Periferias? XIV Encontro Nacional da Anpur. Anais do xiv Encontro Nacional da Anpur*. Recife.
- Pereira, P, C. et al. (2006). *Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul, Edunisc.

- Royer, L. (2016). O FGTS e o mercado de títulos de base imobiliária: relações e tendências. *Cadernos Metrópole*, Vol. 18, n.º 35, pp. 33-52.
- Rufino, M. B. C. (2012). *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP.
- Sanfelici, D. (2013). *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. Tese de Doutorado. São Paulo, FFLCH-USP.
- Santo Amore, C ; Shimbo, L. Z.; Rufino, M.B.C. orgs. (2015). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*. Rio de Janeiro, Letra Capital.
- Shimbo, L. Z. (2012). *Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte, C/Arte.
- Tone, B. B. (2015). *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Topalov, C. (1987). *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*. Paris: Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques.