

FUNDAÇÃO ESCOLA DE SOCIOLOGIA E POLÍTICA DE SÃO PAULO

Sociologia e Política Escola de Humanidades

FAD – Faculdade de Administração

Cristina da Silva Oliveira

Direito à Cidade: O Impacto da Especulação Imobiliária na Desigualdade Social

São Paulo

2021

Cristina da Silva Oliveira

Direito à Cidade: O Impacto da Especulação Imobiliária na Desigualdade Social

Artigo científico apresentado à Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo, como exigência para conclusão de bolsa referente ao Programa de Iniciação Científica - PIBIC 2020-2021, sob a orientação do professor Doutor Douglas Murilo Siqueira.

São Paulo

2021

RESUMO

A presente pesquisa tem por objetivo analisar o panorama histórico da especulação imobiliária na cidade de São Paulo e correlacionar esta prática ao aumento da desigualdade social. Visando compreender os mecanismos estabelecidos pela política-econômica neoliberal, que leva a população mais pobre a níveis cada vez mais altos de periferização e endividamento. Sabe-se que o maior problema das grandes cidades se relaciona com a moradia, não só a habitação em si, mas o todo que envolve a ideia de viver com bem-estar, nisto está incluso a mobilidade, a segurança, a educação e o lazer, portanto, numa megalópole como São Paulo, que tem mais de 1,5 milhão de km², o local onde se vive é de primeira importância. No entanto, são muitos os vieses políticos e econômicos que levam a população pobre a conviver com a insegurança habitacional. Ademais, a estratégia político-econômica de congelar os investimentos por 20 anos nas áreas da Habitação, Saúde e Educação, não contribuem para que este problema seja solucionado. Portanto, cabe investigar, a quem interessa o aprofundamento da desigualdade. Esta investigação será realizada por meio de uma pesquisa descritiva, aportando referenciais teóricos, bibliográfico e documental, que elucidem o problema de pesquisa em questão.

Palavras-chave: Especulação Imobiliária. Gentrificação. *Déficit* Habitacional. Alienação Fiduciária. Endividamento.

ABSTRACT

The present research aims to analyze the historical panorama of real estate speculation in the city of São Paulo and to correlate this practice to the increase of social inequality. Aiming to understand the mechanisms established by the neoliberal economic policy, which takes the poorest population to ever higher levels of indebtedness and periphery. It is known that the biggest problem in big cities is related to housing, not only housing itself, but the whole that involves the idea of living with well-being. This includes mobility, security, education and leisure, therefore, in a megalopolis like São Paulo, which has more than 1.5 million km², the place where you live is of primary importance. However, there are many political and economic biases that lead the poor population to live with housing insecurity. Furthermore, the economic strategy of freezing investments in the areas of Housing, Health and Education, does not contribute to this problem being solved. Therefore, it is worth investigating, who is interested in the deepening of inequality. This investigation will be carried out by means of a descriptive research, providing theoretical, bibliographic and documentary references, which elucidate the research problem in question.

Keywords: Real Estate Speculation. Gentrification. Housing Deficit. Fiduciary Alienation. Indebtedness.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
O NEOLIBERALISMO E A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO Erro! Indicador não definido.	
1.1 PROCESSO DE FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO NO BRASIL.....	7
1.1.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DOS BENS IMÓVEIS	11
ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA	13
2.1 O REFLEXO DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO.....	16
2.1.1 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO DURANTE A PANDEMIA.....	19
GENTRIFICAÇÃO E SEGREGAÇÃO DOS TERRITÓRIOS.....	21
3.1 A CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA PARA OS POBRES.....	23
3.1.1 DÉFICIT HABITACIONAL.....	25
ENDIVIDAMENTO DAS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA.....	27
ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA SOLUCINAR O PROBLEMA DA HABITAÇÃO.....	31
CONCLUSÃO	33
REFERÊNCIAS.....	35

INTRODUÇÃO

O Direito à Moradia é assegurado pelo Artigo 6º da Constituição Federal de 1988 que determina: “o direito à moradia é uma competência comum da União, dos estados e dos municípios, a eles, cabe promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”¹.

Partindo do pressuposto que a moradia garante a dignidade, sendo indispensável para o desenvolvimento do ser humano e da sociedade como um todo, por que então, ainda no século XXI, vê-se cenários em que famílias inteiras passam gerações sem ter este direito garantido, sendo lançadas de um ponto a outro de suas cidades?

O problema da habitação compreende a moradia em si, a quantidade de pessoas por moradia, a localização, e a infraestrutura disponível na região. Na cidade de São Paulo, objeto deste estudo, é nítida a divisão socioespacial, onde a parte urbanizada da cidade pertence às classes mais altas, e as periferias, às classes mais baixas.

A hipótese elaborada para a existência deste problema, vem da observação do Setor Imobiliário, compreendido neste estudo por: Capital de Incorporação Imobiliária; Capital de Construção de Edificações; Capital de Construção Pesada ou de Infraestrutura; e Capital Financeiro Imobiliário; (MARICATO, 2015). Que para transformar o espaço em objeto de capitalização, expulsa a população original, com a ajuda da força do Estado, para os lugares mais afastados da cidade.

Do jogo de interesses do Capital aliado ao Estado, emerge a Especulação Imobiliária.

Portanto, o que se pretende com este estudo é responder à indagação: Qual o Impacto da Especulação Imobiliária na Desigualdade Social?

Decerto que o direito à cidade constitui parte essencial no desenvolvimento da sociedade, visto que proporciona bem-estar a todos os cidadãos, por conseguinte somente quando este direito englobar todas as camadas sociais, é que haverá diminuição na desigualdade social.

¹<https://www.gov.br/pt-br/constituicao-30-anos/textos/moradia-constituicao-garante-e-reforca-concretizacao-do-direito>

O NEOLIBERALISMO E A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO

Em teoria, o Estado foi criado para atender às necessidades dos cidadãos, buscando soluções para erradicar problemas como a moradia, no entanto, na prática, vê-se que o Estado compactua para que a política da habitação fique sob domínio do mercado e suas práticas de exploração do bem-estar social.

A propriedade imobiliária (*real estate*) em geral e a habitação em particular configuram uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro. A crença de que os mercados podem regular a alocação da terra urbana e da moradia como forma mais racional de distribuição de recursos (...) levou as políticas públicas a abandonar os conceitos de moradia como um bem social e de cidade como um artefato público. As políticas habitacionais e urbanas renunciaram ao papel de distribuição de riqueza (...) para se transformarem em mecanismo de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza. (ROLNIK 2019, p. 14 e 15)

Se no período do pós guerra as nações tinham em vista a recuperação de suas cidades, visando além do crescimento econômico, o bem estar social, implementando – ainda que sem sucesso absoluto - políticas públicas que ofereciam concessão e/ou subsídios no âmbito habitacional, no final da década de 1970, após o surgimento do neoliberalismo, o que se viu em todas as partes do globo terrestre, foi a deterioração destes programas de incentivo e inclusão.

O crescimento do livre mercado impactou diretamente o papel exercido pelo Estado no que diz respeito à moradia. A partir dos anos 1980, o Banco Mundial passou a diminuir a concessão dos empréstimos destinados à programas de habitação, e na década de 1990 após declarar seu interesse no mercado imobiliário como um todo, o Banco Mundial concluiu seu plano de quase zerar os repasses de empréstimos aos países que apresentavam projetos cuja finalidade fosse a de urbanização de assentamentos informais.

Adotado por governos ou imposto como condição para a concessão de empréstimos internacionais por instituições financeiras multilaterais, como o Banco Mundial e o Fundo Monetário Internacional (FMI), o novo paradigma se baseia principalmente na implementação de políticas que criam mercados financeiros de habitação mais fortes e maiores, incluindo consumidores de media e baixa rendas, que até então deles estiveram excluídos. (BANCO MUNDIAL, 1993. Apud ROLNIK, 2019, p. 30)

Conforme declaração feita em 1993 de Stephen Mayo e Shlomo Angel, ambos técnicos do Departamento de Infraestrutura Urbana do Banco Mundial:

Aconselhamos os governos a abandonar seu antigo papel de produtores de habitação e a adotar um papel facilitador da gestão do setor habitacional como um todo. Essa mudança fundamental é necessária se quisermos que os problemas habitacionais sejam tratados numa escala proporcional à sua magnitude – para melhorar as condições habitacionais dos pobres de forma substantiva – e se quisermos que o setor habitacional seja gerido como ele é – um setor econômico de grande relevância. (ROLNIK, 2019, p. 79)

Tolhendo o Estado como provedor direto à moradia para as famílias de classes média e baixa, o mercado financeiro eleva suas provisões de ganhos, isto porque o Estado diminui ou elimina investimentos nesta área, que é considerada como sendo “com baixa capacidade de retorno financeiro”, podendo redirecionar estes “gastos” para honrar com o pagamento das dívidas internacionais.

Ademais, abre-se caminho para que a habitação se torne um ativo financeiro regulado pelo mercado, e desta forma, as dívidas do Estado com investimentos habitacionais passam a ser dos indivíduos, causando o endividamento das famílias de baixa renda, e maior capitalização de juros para o mercado financeiro.

1.1 PROCESSO DE FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO NO BRASIL

Em paralelo aos acontecimentos mundiais, ao final do século XIX, o Brasil passava pelo processo de Abolição da Escravatura, que levou ao fim da propriedade das pessoas escravizadas, redirecionando o desenvolvimento do capital à propriedade de terras.

Na virada do século XIX para o XX, a propriedade imobiliária em São Paulo torna-se meio de capitalização até então desempenhada pela propriedade de escravos. Neste contexto, a classe dominante passa a exercer poder não mais pelo trabalho cativo e sim pelo cativo da terra. Forma-se a classe trabalhadora assalariada, expropriada da habitação e de outros meios necessários à vida, e a cidade torna-se meio de enriquecimento privado. (TONE, 2016, p. 31)

Avançando no processo de Revolução Industrial, no início do século XX, o que se vê nas grandes cidades, como São Paulo e Rio de Janeiro é um superpovoamento causado pelo êxodo rural, quando pessoas de todas as regiões do país, inclusive, imigrantes, iam em busca de oportunidades de empregos. Este movimento contribuiu para o crescimento das cidades e adensamento da população em assentamentos precários em diversas cidades brasileiras, causando um déficit habitacional.

Segundo Censos Demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia Estatística, a população urbana brasileira passou de 31,2% em 1940, para 74,8% em 1991. (BOTEGA, 2007, p. 67)

Embora neste período já existissem incorporadoras imobiliárias, somente após a Segunda Guerra Mundial que estas se profissionalizaram e se especializaram.

Entretanto, conforme relata ROLNIK (2019, p. 281) “Foi em 1964, no âmbito de uma das reformas lançadas pelo governo militar imediatamente após o golpe, que se constituiu um banco público especializado em financiamento habitacional – o Banco Nacional da Habitação (BNH)”

Obstinados a afastar a ameaça comunista, o discurso da época, falado por Sandra Cavalcanti, presidente do BNH, era de que “a casa própria faz do trabalhador um conservador que defende o direito à propriedade” (Apud ROLNIK, 2018, p. 282)

Por meio do governo militar, o caminho estava se abrindo para o capital imobiliário, e para contribuir com seus interesses, criou também instrumentos de créditos e letras imobiliárias que comporiam Sistema Financeiro da Habitação (SFH), ambos criados sob a LEI Nº 4.380, De 21 de Agosto de 1964 com a seguinte redação:

O *Govêrno* Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de *interêsse* social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.²

O BNH nasceu com extrema força e importância, com investimentos de “30 bilhões de cruzeiros, tendo, a priori, totais condições de ser o grande impulsionador da superação do déficit habitacional brasileiro durante a ditadura militar” (BOTEGA, 2007, p. 68)

No entanto, aliar-se à iniciativa privada para a construção das unidades habitacionais não solucionou nem a curto, nem a longo prazo o problema do déficit habitacional, antes apenas favoreceu aos interesses do empresariado ligado ao Setor Imobiliário. Esta manobra, fez com que o Setor, paralelamente, fortalecesse a imagem do governo militar, através da geração de empregos.

² http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm

Enquanto o mercado imobiliário e os militares usufruíam das benesses dos valores exorbitantes arrecadados pelos fundos sociais, os resultados para o plano de habitação, direcionado às pessoas de baixa renda, apontados pelo relatório do BNH em 1971 não eram tão satisfatórios:

Os recursos utilizados pelo Sistema Financeiro da Habitação só foram suficientes para atender a 24 por cento da demanda populacional (urbana). Isto significa que, seis anos após a criação do BNH, toda a sua contribuição para atender ou diminuir o déficit que ele se propôs eliminar constituiu em que esse mesmo déficit aumentasse em 76 por cento. De acordo com as previsões do BNH, em 1971 o atendimento percentual teria sido de 25,3 por cento e, embora deva aumentar ligeiramente em cada ano até 1980, o déficit deverá exceder 37,8 por cento do incremento da necessidade. (MARICATO, 1982, p. 53. Apud BOTEGA, 2007 p. 68)

Reforçando o não cumprimento da LEI 4.380, a partir de 1967, quando a economia brasileira foi reativada com o fortalecimento de outros setores, como o automobilístico e o de consumo de bens duráveis, o BNH passou a reorientar seus investimentos para as camadas sociais com maior poder aquisitivo, deixando de lado a construção de habitações populares, fixando em cinco salários mínimos a renda limite para se tornar um beneficiário dos financiamentos do banco, o que excluía, portanto, a maioria da população assalariada que era a principal afetada pelo déficit habitacional. (MARICATO, 1982, p. 85 Apud BOTEGA, 2007, p. 68)

Estes fatos aniquilaram os supostos planos do governo militar de dignificar o homem pobre através da aquisição da casa própria, um pesadelo do qual os brasileiros até hoje não despertaram.

Após o fracasso do SFH, devido aos altos índices de inadimplência causados pela crise inflacionária dos anos 1980, foi necessário repensar um sistema de financeirização da habitação popular, então, após implementação do Plano Real em 1994, abriu-se o mercado para bancos estrangeiros, e assim foi criado o Sistema Financeiro Imobiliário, baseado no modelo de hipotecas norte-americano:

O sistema introduziria a partir dos anos 1990, inovações para ampliar a participação do capital financeiro no mercado imobiliário, criando novos produtos financeiros e constituindo um ambiente propício para vincular o mercado de títulos ao mercado imobiliário, como Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), regras para estabelecimento de companhias securitizadoras de créditos imobiliários e introdução do regime de alienação fiduciária. (ROLNIK, 2019, p. 287)

A partir de 1990, começam a ocorrer grandes mudanças no setor de construção civil direcionado à habitação, neste período, há um *boom* de fusões, aquisições, e entradas de fundos de ações e empresas internacionais de gestão de ativos.

Em 2004, já no governo de esquerda de Luiz Inácio Lula da Silva, outras medidas foram implementadas visando ativar o crédito habitacional para pessoas de baixa renda:

Reforçou-se a obrigatoriedade dos bancos de aplicarem uma porcentagem do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) em empréstimos imobiliários (...) com estas alterações, as aplicações com recursos de SBPE passaram de menos de 2 bilhões de reais, em 2002, para cerca de 18 bilhões de reais, em 2007 (...) em 2005, o conselho Gestor do FGTS permitiu ampliar os subsídios oferecidos pelo governo federal e praticamente dobrar o orçamento da área de habitação para aquele ano. (ROLNIK, 2019, p. 290).

Observando o gráfico abaixo, é possível perceber que mesmo com a preocupação do governo em entregar as unidades de moradia às classes baixas, os lucros das incorporadoras passaram a crescer muito acima da inflação.

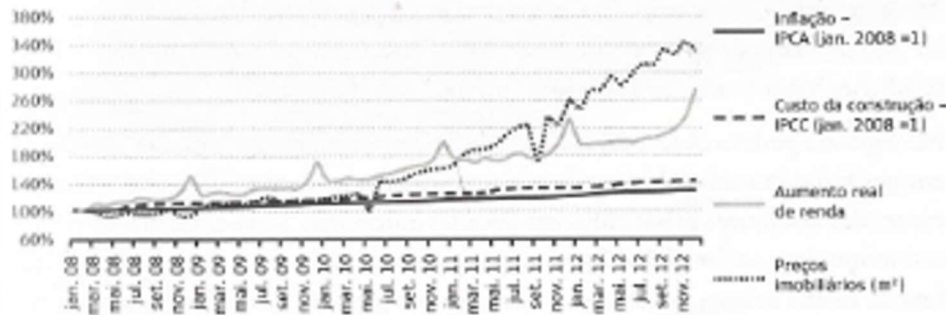


Gráfico 1: Preços imobiliários, aumento real da renda, custos da construção (IPCC) e taxa de inflação (IPCA)

Fonte: Rolnik, 2019. Dados: Thêmis Amorim Aragão, Housing Policy and the Restructuring of Real State Sector in Brazil, cit.

O segredo para esta equação está na lógica do mercado capitalista de colocar o lucro acima do bem estar social. Para isso, as incorporadoras imobiliárias usam o seu poder de decisão sobre a localização e o desenho dos projetos desses empreendimentos destinados às populações mais pobres. Desta forma, otimiza-se o metro quadrado, construindo unidades cada vez menores em áreas cada vez mais remotas e sem urbanidade da cidade. Esta estratégia é definida pela Especulação Imobiliária.

1.1.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DOS BENS IMÓVEIS

Anterior à Lei nº 9.514 de 1997 que estabelece a Alienação Fiduciária, os contratos de compra e venda de bens Imóveis, eram regulamentados pela Lei de Hipotecas, contudo, “por força da crise pela qual as garantias reais tradicionais, em especial a hipoteca, passavam ante a dificuldade na recuperação de crédito, o legislador verificou a necessidade de criar uma nova modalidade de garantia real” (POLILLO, 2012, p.1)

Para tanto, estendeu-se o texto já existente da Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Móveis, igualando os mecanismos de proteção aos Bens Imóveis. Sobrepondo-se à própria LEI Nº 8.009, de 29 de Março de 1990 que previa a impenhorabilidade do bem:

Art. 1º: O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.³

Com efeito, a Alienação Fiduciária, surgiu como um dos instrumentos do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), com o objetivo de atrair investimentos do capital financeiro para Setor Imobiliário, mediante à garantia de retorno do capital injetado.

A legislação confere à Alienação Fiduciária tratamento peculiar, na medida em que a propriedade do bem dado em garantia do cumprimento da obrigação é transferida ao credor-fiduciário pelo registro do contrato de alienação fiduciária perante o competente Registro de Imóveis, constituindo assim, a propriedade fiduciária, uma garantia real. (POLILLO, 2013, p. 2)

Isso significa que, em caso de inadimplemento, a garantia real, que é o próprio imóvel, é alienada em leilão público, dando ao credor-fiduciário - que são na grande maioria das vezes, as instituições financeiras -, possibilidade de rápida recuperação do valor investido.

Por um lado, este movimento ajudou a fomentar o crescimento econômico nacional e a desburocratizar a concessão de crédito aos cidadãos de baixa renda. Por outro lado, expõe os moradores à perda da casa em caso de não pagamento, mesmo que se trate da única moradia da família.

³ Ver http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm

Os gráficos e tabela abaixo apresentados, apontam a queda na inadimplência nos créditos concedidos, o que de fato confirma a força do instrumento de Alienação Fiduciária como Garantia Real do bem Imóvel, bem como demonstram o aumento nos níveis de endividamento da população com o Sistema Financeiro Habitacional, no período de 2007 à 2010.

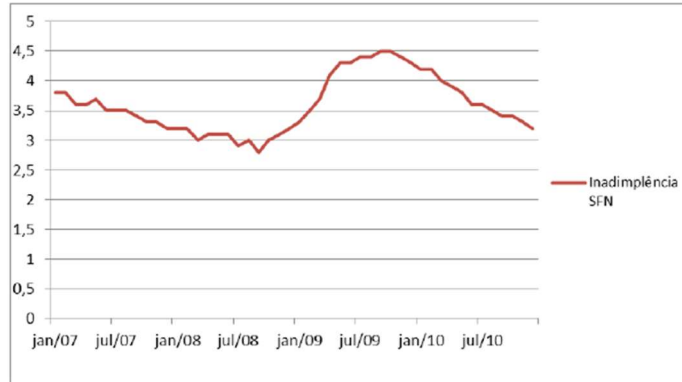


Gráfico 2: Inadimplência no Sistema Financeiro Nacional

Fonte: Revista Espacios.Vol. 35 n° 5 (2014) Dados: Banco Central.

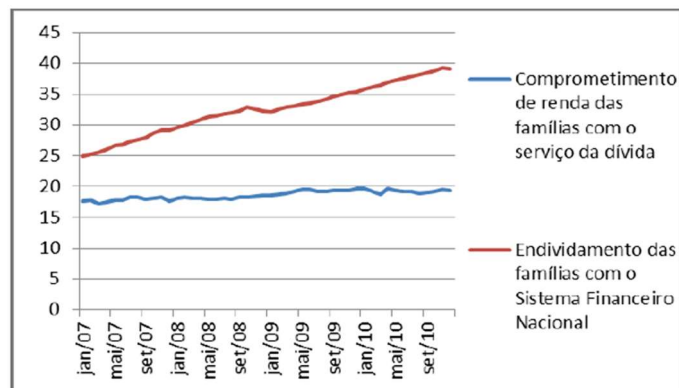


Gráfico 3: Elevação do Endividamento e Comprometimento da Renda das Famílias.

Fonte: Revista Espacios.Vol. 35 n° 5 (2014) Dados: Banco Central.

Total de Endividados	58,3%
Dívidas ou Contas em Atraso	23,5%
Não Terão Condições de Pagar	8,3%
Tempo médio com Pagamento em Atraso (dias)	63,0
Tempo médio de Comprometimento com Dívidas (meses)	6,6
Parcela Média da Renda Comprometida com Dívidas	29,9%

Tabela 1: Síntese dos Resultados de Endividamento e Inadimplência do Consumidor – 2010

Fonte: Revista Espacios.Vol. 35 n° 5 (2014) Dados: CNC

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Estabelecidas as novas regras de mercado para o Setor Imobiliário, que promoveu o desmonte das políticas públicas de habitação, e transformou a casa em mercadoria e ativo financeiro a ser conquistado pelo esforço individual de cada família, entra em cena, a Especulação Imobiliária, que é a ponta do iceberg, cuja base, como apresentada nos tópicos anteriores, é a Financeirização da Habitação, sustentada juridicamente pela Alienação Fiduciária, e cujo objetivo é garantir a valorização deste ativo financeiro – o Bem Imóvel.

Especulação Imobiliária, é o ato de investir em bens imóveis - como casas, edifícios residenciais ou comerciais, ou terrenos - esperando obter lucros acima da média dos demais investimentos, após sua comercialização.

O Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (Cebap), descreveu os mecanismos de controle do solo urbano exercido pelo Setor por meio da especulação imobiliária, chegando à seguinte conclusão:

A especulação imobiliária adotou um método próprio para parcelar a própria cidade. Tal método consistia no seguinte: o novo loteamento nunca era feito em continuidade imediata ao anterior, já provido de serviços públicos. Ao contrário, entre o novo loteamento e o último já equipado, deixava-se uma área de terra vazia, sem lotear. Completando o novo loteamento, a linha de ônibus que o serviria seria, necessariamente, um prolongamento a partir do último centro equipado. Quando estendida, a linha de ônibus passava pela área não loteada, trazendo-lhe imediata valorização. O mesmo ocorria com os demais serviços públicos: para servir o ponto extremo loteado, passariam por áreas vazias, beneficiárias imediatas do melhoramento público. Desta forma, transferia-se para o valor da terra, de modo direto e geralmente antecipado, a benfeitoria pública. Ainda hoje, sempre que se chegue a um centro secundário da cidade e se continue em direção a periferia, o processo é visível: antes de cada loteamento alcançado, existe uma área ainda vazia. (CEBRAP, 1973 citado por CEBRAP, 1976:29. Apud TONE, 2016, p. 124)

Neste contexto, a captura da terra transformou-se no mecanismo essencial para a expansão do processo de financeirização do capitalismo, nos megaprojetos é possível identificar o “cordão umbilical que une acumulação por espoliação com a construção da hegemonia do capital financeiro, como sempre, com o apoio dos poderes do Estado”. (HARVEY, 2003, p. 115-33. Apud ROLNIK, 2019, p. 243)

Diante disto, a renda fundiária, - que se refere à propriedade da terra sem “benfeitorias” -, é ampliada e transformada em renda imobiliária, após absorver os benefícios dos investimentos públicos na região.

Cumpra-se então o caráter rentista da valorização imobiliária, que transforma o solo em capital improdutivo⁴, centralizando a riqueza socialmente produzida. Isto tudo com o aval do Estado que historicamente, por seu caráter Patrimonialista, preza pela permanência da propriedade privada como meio de centralização de poder.

Invariavelmente, isto acontece ferindo ao princípio de Função Social da Propriedade, inscrita no Inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988, onde estão previstos direitos fundamentais, com o objetivo de assegurar uma vida digna, livre e igualitária a todos os cidadãos do país.

A Função Social é uma condição ao direito de propriedade, ela determina que a propriedade urbana ou rural deverá, além de servir aos interesses do proprietário, atender às necessidades e interesses da sociedade. Desta forma, a função social condiciona o direito de propriedade, ao estabelecer que este direito é limitado pelo respeito ao bem coletivo.

E é por se opor à função social da propriedade que a especulação imobiliária se torna um problema para toda a sociedade, afetando principalmente os mais pobres.

O que torna a especulação imobiliária uma ferramenta de exploração social, é que o lucro obtido através dela não é decorrente de investimentos feitos pelo proprietário em seu imóvel, ou do uso que lhe é dado, mas sim de um aumento nos preços do solo urbano em virtude da melhoria em infraestrutura no entorno destes bens imóveis. Ou seja, ela se apropria de um benefício social (infraestrutura), e eleva os valores do metro quadrado da terra comercializada naquela região, o que conseqüentemente, inviabiliza que os moradores originais continuem vivendo no lugar onde sempre viveram, mas que agora está servido de uma infraestrutura que foi paga com impostos deles mesmos.

O solo urbano constitui-se investimento rentável e seguro, assumindo funções econômicas alheias a seu valor de uso (...) parte desta valorização imobiliária está vinculada a movimentos reais da economia, não cai do céu, é fruto da aplicação dos fundos públicos em infraestrutura urbana. Ou seja, ocorre pela concentração e centralização da riqueza social, em que os ganhos se restringem aos proprietários. (BOLAFFI, 1979, p. 69. Apud TONE, 2015 p. 36)

Sendo assim, a propriedade imobiliária é formada por três pilares que definem seu valor: a primeira é a propriedade da terra, a segunda é a edificação dada a ela, e a terceira é a localização. A terceira, é a que define, através das regras de

⁴ Conceito retirado da teoria do Economista Ladislau Dowbor, que se refere à nova estrutura do poder que esteriliza a riqueza produzida pela sociedade para multiplicá-la somente em seu próprio benefício, por meio de investimentos financeiros que não criam novas tecnologias nem geram novos empregos.

urbanização, quais investimentos públicos serão realizados em seu entorno. Estas ações de melhoria social, são responsáveis por gerar altos lucros para os capitalistas do setor imobiliário.

Ele, o proprietário, não vende mais a terra, mas a terra melhorada, o capital incorporado a terra que não lhe custou nada. Este é um dos segredos – abstraindo-se completamente do movimento da renda fundiária propriamente dita – o do enriquecimento crescente dos proprietários fundiários, do contínuo incremento de suas rendas e do valor monetário cada vez maior de suas terras com o avanço do desenvolvimento econômico. Assim, embolsam o resultado do desenvolvimento social efetuado sem o concurso deles: *frugesconsumerenati* (nascido para comer frutos). (Marx, 1988, Vol. 5: 125. Apud TONE, 2015, p. 32)

É evidente que, o fato de captar ganhos pelo progresso do desenvolvimento social, sem cumprir a função social da propriedade, constitui-se por si só uma injustiça, no entanto, o problema central da especulação imobiliária é a espoliação de terras, que leva a um problema cada vez mais profundo de segregação humana, a chamada Gentrificação. O Sociólogo Lucio Kowarick conceituou este drama como Espoliação Urbana, onde diz que:

A somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta desta. Na Grande São Paulo, são inúmeras as manifestações dessa situação espoliativa, que vão desde as longas horas despendidas nos transportes coletivos até a precariedade de vida nas favelas, cortiços ou casas autoconstruídas em terrenos geralmente clandestinos e destituídos de benfeitorias básicas, isto para não falar da inexistência das áreas verdes, da falta de equipamentos culturais e de lazer, da poluição ambiental, da erosão e das ruas não pavimentadas e sem iluminação. (KOWARICK, 2009, p.22)

Como bem observa Kowarick, os cidadãos pobres passam por extorsões sociais de todo tipo, são afastados cada vez mais dos espaços urbanizados e muitas vezes se veem obrigados a abrigar-se em regiões de reserva florestal, encostas, lugares sem saneamento básico, sem energia elétrica, sem escolas, sem hospitais, sem transporte público, incluindo a falta de educação de qualidade, falta de lazer, falta de saúde pública, falta de segurança pública, enfim, são tratados de tal forma que não possuem as condições mínimas necessárias para viverem dignamente.

2.1 O REFLEXO DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO

O centro de São Paulo é um grande paradoxo, ao mesmo tempo que comporta a maior renda per capita da cidade, conforme gráfico abaixo, também conta com o maior número de moradores em condições de rua, e ocupações por movimentos de luta por moradia, ou seja, moradores da classe social mais baixa. E por causa desta contradição, ele se enquadra como um espaço geográfico dominado pela Especulação Imobiliária.

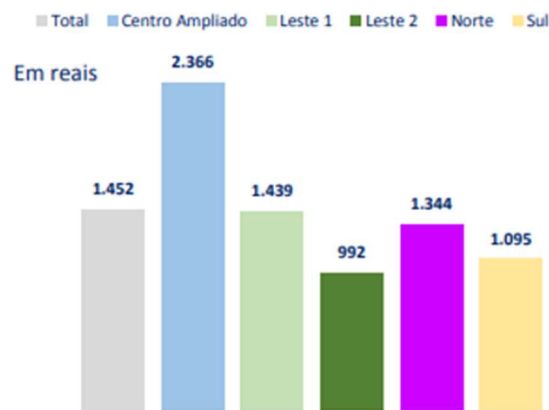


Gráfico 4: Rendimento médio per capita mensal
Fonte: Pesquisa SEADE, Jan, 2020

O processo especulativo na região começou no final do século XX, a partir da década de 1970, devido à evasão do capital e do poder público da região central de São Paulo, este espaço sofreu gradativamente uma grande deterioração, abrindo oportunidade para que grupos de baixa renda se instalassem neste local que já contava com toda a infraestrutura de um centro urbanizado.

O centro segue o mercado e até mesmo o serviço público seguiu essa tendência, se deslocou especialmente pelo mesmo encaminhamento, o que denuncia uma simbiose entre mercado imobiliário, classe dominante e Governo. (VILLAÇA, 1993, p. 02. Apud CARMAGNANI, 2019, p. 22)

Neste contexto, o perfil dos novos residentes do centro de São Paulo, passou a ser a população de baixa renda, que viu no abandono dos prédios, a oportunidade de viver numa área servida de equipamentos públicos e boa localização. Esta população é formada por grupos estigmatizados na sociedade: moradores em condição de rua, usuários de drogas, garotas de programa, e integrantes dos movimentos sem teto. (CARMAGNANI, 2019, p. 23)

	Censo 1980	Censo 1991	Censo 2000	Censo 2010
N ° hab. República	60.940	57.797	47.459	56.981

Tabela 2: Número de Habitantes Região da República

Fonte: Carmagnani, 2019. Dados: IBGE

Na Tabela acima, pode-se verificar a queda na quantidade de habitantes no final do século XX, após evasão das elites para outras partes da cidade. Logo, verifica-se também um aumento no início do Século XXI que se deu inclusive devido às ocupações dos movimentos de luta pelos direitos de moradia.

Muitos programas voltados a revitalização do centro foram criados entre 1990 até 2004, todos sem sucesso, pois as propostas das prefeituras, visavam, em maior ou menor grau, dependendo da gestão, incluir projeto de Habitação de Interesse Social (HIS), para atender às demandas dos movimentos de luta por moradia. As configurações dos programas não eram interessantes para os investidores do Setor Imobiliário, que mantiveram seus investimentos em outras regiões, mantendo inalterado o espaço do solo que possuíam, à espera de maior valorização.

Somente a partir do ano de 2005, com o programa Pro Centro, e seus sucessores, que priorizavam ações destinadas claramente a impulsionar os empreendimentos de iniciativa privada. Foram eliminados os componentes que estavam, de alguma forma, relacionados com a permanência da população de baixa renda, inclusive melhorias no transporte público, além dos empreendimentos de habitação de interesse social. A tônica geral do projeto era a tentativa de reverter o processo em curso de popularização do centro (KARA-JOSÉ, 2010. Apud CARMAGNANI, 2019, p. 32)

O capital imobiliário volta a se interessar pela região central a partir de 2007.

É importante ressaltar que este período sem investimentos públicos e privados, que força a deterioração de uma localidade, não é fruto do acaso, é um movimento articulado pela especulação imobiliária - definido por *Neil Smith* por *Rent Gap* - para que o Poder Público atenda às suas exigências, e consigam primeiramente, atingir os lucros pretendidos, e em segundo lugar, moldar os grandes centros urbanos de acordo com a padronização urbana global, nisto incluso, a exclusão dos pobres destes cenários.

O gráfico abaixo exemplifica nitidamente esta estratégia.

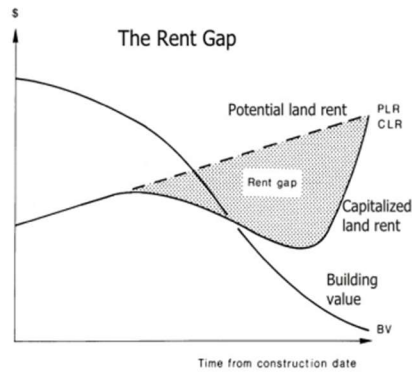


Gráfico 6: Curva do momento em que se dá o rente gap em relação à renda de terra potencial, valores dos imóveis e renda da terra capitalizada
 Fonte: Carmagnani, 2019. Apud Smith, 2017

Decerto que a região do centro velho é o exemplo atual mais latente da manipulação socioespacial exercida pela especulação imobiliária na cidade de São Paulo. No Censo de 2010, os pesquisadores do IBGE contabilizaram quase 20 mil propriedades fechadas somente na área da subprefeitura da Sé. Na cidade toda eram 293 mil imóveis vazios.⁵

Os gráficos abaixo mostram que o centro é a região da cidade com mais casos de imóveis ociosos, e que 85% deles ignora o alerta da Prefeitura de cumprir a Função Social da Propriedade, estando sujeitos a pagar IPTU mais altos progressivamente.

Isto ocorre porque para os proprietários, é mais vantajoso esperar pela valorização do solo, do que colocar à venda neste momento em que a região não está tão valorizada quanto eles gostariam. Alugar ou dar uma finalidade social para o imóvel não é uma opção para estes investidores. Na verdade, como alerta a pesquisadora do Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais da UFABC (Universidade Federal do ABC), Dânia Brajato: "Muitos proprietários notificados deixam de pagar imposto progressivo por apostarem em anistia da dívida tributária".

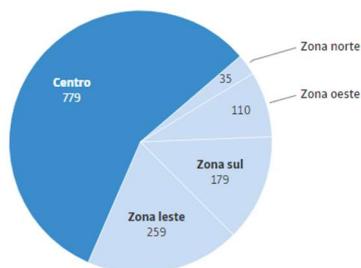


Gráfico 7: Imóveis notificados entre out.2014 e dez.2017 (Inclui imóveis com recursos aprovados ou em análise).
 Fonte: Folha de São Paulo. Dados: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

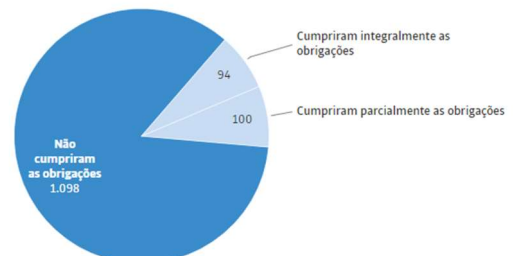


Gráfico 8: Imóveis notificados sobre a necessidade de viabilizar a ocupação, dez.2017 (Não inclui imóveis com recursos aprovados ou em análise).
 Fonte: Folha de São Paulo. Dados: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

⁵ Ver: <https://noticias.uol.com.br/reportagens-especiais/imoveis-vazios-no-centro-de-sao-paulo/>

2.1.1 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO DURANTE A PANDEMIA

No atual período de Pandemia de Covid-19, a situação da especulação no centro de São Paulo, parece ter se tornado mais evidente, pois os olhos da população estão mais atentos e sensíveis às pessoas que vivem em condições precárias e que por isto, não conseguem cumprir o isolamento social necessário para a não disseminação do vírus.

Todavia, para cumprir o cronograma do programa Operação Urbana Centro, de desocupar imóveis no centro da Capital, a Prefeitura de São Paulo segue com as remoções em massa.

Em julho de 2020, foram removidas famílias que ocupavam 40 imóveis nas quadras 37 e 38, estes loteamentos estão localizados em zona de interesse social, onde serão implantadas, por meio de Parceria Público Privado (PPP) entre Governo do Estado e a Construtora Canopus, unidades habitacionais.

A Prefeitura garante que as famílias removidas serão incorporadas às futuras unidades construídas, no entanto, há incerteza quanto a isto, pois como explica Renato Abramowicz, pesquisador do Observatório das Remoções: “A PPP é feita para fazer lucro e, naquela região, as famílias tem renda mínima muito menor do que um salário mínimo”. Isso significa que tais famílias não terão acesso ao crédito para financiarem os futuros imóveis, restando-lhes retirar-se da região central.⁶

Na contramão dos interesses sociais, estão os lançamentos imobiliários da região central, que crescem a cada ano, com tendência de evoluções ainda maiores.

De acordo com matéria veiculada no Jornal Estadão⁷, no segundo trimestre de 2020, ainda no período da pandemia de Covid-19, foram concedidos 10 alvarás para construção de prédios residenciais no Centro de São Paulo – 150% a mais do que no mesmo período do ano passado. Em 12 meses, somaram-se ao todo 37 alvarás para a região central, com destaque para Bela Vista, Santa Cecília, República e Liberdade, as informações são de acordo com dados divulgados pela Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias).

⁶ Ver: <https://outraspalavras.net/outrasmidias/sp-doria-usa-pandemia-para-tentar-remocoes-em-massa/>

⁷ Ver: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/centro-de-sao-paulo-atrai-novos-moradores-mas-vazio-habitacional-ainda-preocupa/>

Cyro Naufel, diretor de atendimento da Lopes Imobiliária, relata que a empresa lançou 6,6 mil unidades nos últimos 36 meses em bairros como Liberdade, Santa Cecília, Bela Vista e no Centro em geral. Segundo ele, foram comercializados 81% dos apartamentos.

O perfil do comprador destes imóveis segundo a reportagem, são: investidores que compram para alugar e acreditam na valorização da região, e o público que compra para morar, com idades de até 30 anos ou mais de 50 anos, que estão em busca de unidades compactas.

O que se pode presumir, é que estes imóveis que estão sendo comercializados na região central, serão ocupados pela população que não constitui o déficit habitacional. Ou seja, quem está adquirindo estes imóveis, não são as pessoas pertencentes as classes mais baixas, que percebem rendimentos mensais de 0 à 3 salários mínimos, pois estas não possuem acesso às linhas de crédito, ou subsídio suficientes para a compra de um imóvel.

A população atendida pelos novos empreendimentos da região central de São Paulo, que estão surgindo com o plano de Operação Urbana - que tem por objetivo a revitalização do centro - é possivelmente, a de investidores, pessoas pertencentes a classe média, ou autônomos que conseguem comprovar rendimentos - inferiores aos seus ganhos reais - para se enquadrar como beneficiário do programa MCMV.

Desta forma, percebe-se a falta de políticas efetivas – a curto e longo prazo – que melhorem a qualidade da habitação das pessoas mais vulneráveis neste período pandêmico, que são as pessoas que vivem em condição de rua e os moradores dos cortiços. Aumentando ainda mais as desigualdades sociais acentuadas pela pandemia de Covid-19.

GENTRIFICAÇÃO E SEGREGAÇÃO DOS TERRITÓRIOS

Conforme apresentado no panorama histórico sobre a Financeirização da Habitação no Brasil, o Déficit Habitacional, iniciou-se no período pós abolição da escravidão, e agravou-se ainda mais no período de industrialização fordista, que resultou em um processo de urbanização dado de forma acelerada para acomodar o capital industrial, recém chegado a este país de capitalismo periférico, sem o planejamento necessário para acomodar os novos moradores das cidades.

Pela falta de investimentos do poder público em moradia e infraestrutura urbana, a forma de provisão habitacional verificada no capitalismo concorrencial é marcada pela presença do agente rentista realizada via mercado de aluguéis.

No entanto, devido aos baixos salários pagos à classe trabalhadora, e aos altos preços cobrados pelos rentistas fundiários, a saída para a habitação passava pela autoconstrução das casas em terrenos, relativamente próximos ao centro, e aos seus locais de trabalho, onde se era possível com a cooperação de amigos e familiares, construir espaços de coabitação, conhecidos como cortiços.

Neste período, a população das cidades cresceu e se aglomerou, e a falta de saneamento básico e de cuidados com a saúde pública, incorreu em infestações de doenças infecciosas como cólera, peste, febre amarela entre outras epidemias que preocupavam a classe dominante da época, que associava as doenças aos pobres amontoados nos cortiços.

A solução do poder público, foi expulsar a classe trabalhadora dos centros das cidades, desta forma, este pedaço do espaço urbano voltaria a ser limpo. Entretanto, estas mesmas famílias não receberam como contrapartida habitações adequadas, pelo contrário, elas apenas tiveram que reconstruir suas coabitações em locais afastados dos grandes centros. Dando início ao processo de segregação dos territórios, ou gentrificação, dividindo a cidade e entregando a parte urbanizada às elites, e os territórios periféricos, onde o poder público não atuava, aos trabalhadores de classe baixa.

A prática de gentrificação, reproduz o ideal capitalista de padronização e disciplina, que tem por objetivo indivíduos acríticos, meros reprodutores das ideologias dominantes e do trabalho alienado. Foi muito bem explicada por Aurelio Maia, em seu artigo sobre *A Sociedade Disciplinar e a Exclusão Institucionalizada nos Centros Urbanos Brasileiros*:

As instituições disciplinares, tais como prisões, escolas e fábricas são essenciais nesse processo de criação de subjetividades disciplinadas. Essa disciplinaridade pretendida apresenta suas falhas em quantidades cada vez mais consideráveis, pois, com o crescimento populacional, a estrutura disciplinar não consegue abarcar todos os indivíduos. O problema surge quando essas pessoas, consideradas as falhas da padronização capitalista, começam a ocupar os espaços urbanos onde se tornam visíveis e, eventualmente, indesejáveis. Sem a possibilidade de participar do jogo consumista, os/as consumidores/as falhos/as são vistos como a "impureza" social, ou seja, aqueles/as que estão fora de seu lugar "naturalmente" determinado. Ao invés de enfrentar essa situação como um problema social que merece a devida atenção, o que se tem feito é expulsar essas pessoas dos centros urbanos, invisibilizando-as. A própria construção do espaço nas cidades viabiliza essa exclusão de forma a impedir que esses indivíduos habitem o espaço público.⁸

Como visto, o padrão histórico de construção popular é a autoconstrução em loteamentos precários nas periferias ou nas ocupações de terrenos públicos ou privados vazios, as favelas, e segundo Plano Municipal de Habitação Social da Cidade de São Paulo, a população favelada passou de 70 mil habitantes em 1973 para 900 mil habitantes no ano de 1991, e 1,2 milhão habitantes no ano 2000 (ROLNIK, 2015, p. 277).

Atualmente, São Paulo tem o maior número de favelas do Brasil, com 1.715 ocupações cadastradas pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB). Estima-se que elas comportam 391 mil domicílios e mais de dois milhões de moradores, o equivalente a 11% da população da cidade.

Em todo o país, o número de brasileiros vivendo em habitações irregulares é de 11,4 milhões, segundo dados do IBGE 2010.⁹

Importante observar que mesmo após ter vivido um período de evoluções nas políticas públicas de moradia, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (2009), os pobres brasileiros, continuam às voltas com a questão da habitação, isso acontece porque apesar de terem sido realizados alguns planos no seguimento da moradia popular, a política econômica deste período entregou esta pasta aos

⁸ Ver: <https://jus.com.br/artigos/28412/a-sociedade-disciplinar-e-a-exclusao-institucionalizada-nos-centros-urbanos-brasileiros>

⁹ Ver: <https://www.cartacapital.com.br/blogs/32xsp/mais-de-2-milhoes-de-paulistanos-ainda-moram-em-favelas/>

interesses do Setor Imobiliário, que lhes garantiu crescente riqueza, poder, e capitalização a partir de suas propriedades.

Extraindo seu lucro também da mais-valia da mão de obra dos profissionais da construção, que é justamente uma parcela da população que vive em condições precárias de habitação, sendo assim, os capitalistas do setor imobiliário em geral ganham não só o direito de explorar a terra, mas também reforçam a pobreza e impedem o desenvolvimento da vida. (MARX, 1988, p. 238-239, apud TONE, 2016, p. 32)

Se por um lado os brasileiros tiveram um aumento real do salário da ordem de 77,18% no período de 2002 a 2016, segundo Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (DIEESE)¹⁰, por outro lado, viver na cidade tornou-se igualmente mais caro, este movimento que eleva os preços do aluguel e do transporte público, da alimentação etc. corrói o poder de compra e de planejamento da classe operária, isso os faz permanecer estagnados na pobreza, sendo vítimas da desigualdade social, num círculo vicioso que os obriga a trabalhar por baixíssimos salários por questão de sobrevivência.

3.1 A CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA PARA OS POBRES

Ainda sobre as formas de exploração do capital financeiro e imobiliário, há um conjunto de medidas que visam aumentar exponencialmente a possibilidade de ganhos com a venda da moradia popular, esta estratégia consiste na construção do maior número de unidades habitacionais em um mesmo terreno edificado, isto resulta em unidades cada vez menores, por exemplo ao invés da construção de um imóvel de 100 metros quadrados a ser vendido por R\$500mil, constrói-se 3 imóveis de 34 metros quadrados cada, comercializado ao valor de mercado de R\$250 mil, não levando em consideração o tamanho das famílias que irão habitá-los.

Esta falta de sensibilidade acontece primeiramente, pois não há concorrência entre os “fornecedores” de moradia social e em seguida porque existe uma demanda

¹⁰ Ver: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2016-05/salario-minimo-cresceu-77-desde-2002-diz-ministerio-do-trabalho#:~:text=O%20sal%C3%A1rio%20m%C3%ADnimo%20aumentou%2077,para%20R%24%20880%20em%202016.>

muita alta por causa do Déficit Habitacional. Esta demanda faz com que as pessoas de classe baixa não tenham condições de exigir, por isso o subsídio que o governo oferece, utilizando recursos públicos, são usados para compra de produtos de péssima qualidade, em péssimas localizações, que jamais seriam comprados se as pessoas tivessem dinheiro e liberdade de escolha.

E para “contemplar” estas famílias que possuem os menores rendimentos estes empreendimentos imobiliários são construídos nas áreas menos valorizadas do município, intensificando a fragmentação do espaço urbano, consolidando a sua hierarquização e o processo de segregação socioespacial. (BOTELHO, 2005, p. 14 Apud TONE, 2015, grifos meus)

A urbanização, então, é a própria espacialização destes processos de homogeneização, fragmentação e hierarquização promovidos pelo capital com o aprofundamento das relações de exploração e espoliação, sobretudo no âmbito da apropriação da metrópole. A inclusão de parte da população no mercado imobiliário pelo seu endividamento, que realiza a capitalização dos juros decorrentes da oferta de crédito, passa pela exclusão da parcela mais pobre. (TONE, 2015, p.101)

3.1.1. DÉFICIT HABITACIONAL

Déficit Habitacional é a somatória das variáveis do processo de Gentrificação. É utilizado como termo para se referir ao número de famílias que vive em condições de moradias precárias.

Entende-se como moradias precárias as habitações improvisadas – como carros, barcos, barracas –, e as casas construídas sem parede de alvenaria ou madeira, que costumam resultar em insalubridade e proliferação de doenças; a coabitação familiar, que ocorre quando duas ou mais famílias convivem juntas em um mesmo ambiente no qual não dispõem de liberdade e privacidade; o ônus excessivo do custo do aluguel urbano para famílias que possuem renda de até três salários mínimos e que gastam, no mínimo, 30% de sua renda com aluguel do imóvel onde vivem; e o adensamento excessivo de moradores por dormitório em imóveis alugados, neste caso, são considerados, os domicílios alugados que possuem mais de três moradores por dormitório.

Esta situação configura o conflito da apropriação do espaço metropolitano bem como evidencia o aumento de ocorrências como despejos, deslocamentos compulsórios por aumento nos preços imobiliários, incêndios em favelas, e o adensamento populacional em ocupações precárias.

A cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas o funcionamento normal da economia capitalista não assegura o mínimo de renda a todos. Antes pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente não tem meios para pagar pelo direito de ocupar um pedaço do solo urbano (SINGER, 1982, P. 33 Apud CAVALCANTI & LEONCIO)

A Fundação João Pinheiro realizou em 2020 um estudo que aponta a taxa de déficit habitacional na região metropolitana de São Paulo no período de 2016 a 2019:

DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL E COMPONENTES

ANO	Especificação	Déficit habitacional Total e Componentes - 2016 à 2019							Ônus excessivo com aluguel
		Total Absoluto	Habitação precária			Coabitação			
			Domicílios Rústicos	Domicílios Improvisados	Total Hab. Precária	Unidades Famílias Conviventes	Domicílio Cômodo	Total Coabitação	
2016	São Paulo	1.187.469	34.351	18.486	52.837	329.004	14.820	343.824	790.808
	RM São Paulo	570.803	8.123	8.421	16.544	160.913	12.410	173.323	380.937
2017	São Paulo	1.253.107	52.713	25.930	78.643	311.003	25.575	336.579	837.884
	RM São Paulo	684.771	27.967	12.137	40.104	189.734	15.908	205.642	419.025
2018	São Paulo	1.184.491	39.788	25.178	64.966	258.420	11.064	269.485	850.040
	RM São Paulo	576.799	30.288	12.212	42.500	140.196	5.137	145.333	388.966
2019	São Paulo	1.226.071	62.524	28.014	90.538	220.318	24.761	245.079	890.454
	RM São Paulo	590.706	41.264	14.135	55.399	108.504	15.515	124.018	411.289

Tabela 3: Déficit Habitacional Total e Componentes
 Fonte: Fundação João Pinheiro. Dados: IBGE, 2016-2019.
 Elaboração Própria

A crescente urbanização aliada à insuficiência da infraestrutura reforçou os mecanismos de segregação social e espacial da população mais pobre, acentuando a distância entre os diferentes grupos sociais que, por sua vez, fragmentaram a cidade (ANTONUCCI, et al, 2008), aprofundando cada vez mais a desigualdade social, afetando principalmente os trabalhadores que ganham até 3 salários mínimos.

ANO	Especificação	Componente	COMPOSIÇÃO PERCENTUAL (%) DO DÉFICIT HABITACIONAL POR FAIXA DE RENDA - 2016 À 2019				
			até 1	mais de 1 até 2	mais de 2 até 3	mais de 3	Total
2016	Região Sudeste						
		Precários	5,3	2,0	0,7	0,8	8,8
		Coabitação	1,7	3,9	6,5	15,9	28,0
		Ônus	17,2	30,9	15,1	-	63,2
		Déficit	24,2	36,8	22,4	16,7	100,0
2017	Região Sudeste						
		Precários	6,9	1,7	1,0	0,5	10,1
		Coabitação	1,9	4,0	4,2	14,7	24,8
		Ônus	17,6	34,0	13,5	-	65,1
		Déficit	26,5	39,7	18,7	15,2	100,0
2018	Região Sudeste						
		Precários	7,8	1,7	0,3	0,6	10,4
		Coabitação	1,9	3,2	4,5	11,6	21,2
		Ônus	19,7	34,0	14,6	-	68,3
		Déficit	29,4	38,9	19,5	12,2	100,0
2019	Região Sudeste						
		Precários	9,0	2,0	0,7	0,5	12,2
		Coabitação	1,2	3,5	3,4	12,1	20,2
		Ônus	19,5	34,5	13,6	-	67,6
		Déficit	29,7	40,0	17,7	12,6	100,0

Tabela 4: Déficit Habitacional por Faixa de Renda Domiciliar
 Fonte: Fundação João Pinheiro. Dados: IBGE, 2016-2019.
 Elaboração Própria

ENDIVIDAMENTO DAS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA

A relação Capital x Moradia, evoluiu de tal forma que os riscos envolvidos nos investimentos desta Pasta, passou do Estado para as Famílias. No entanto, numa sociedade tão desigual como a brasileira, além da dicotomia rico x pobre, existem nuances de pobreza, sendo assim, existem os pobres que tem acesso ao crédito, e os pobres que não tem acesso ao crédito.

O pobre sem acesso ao crédito, encontra nos terrenos e imóveis abandonados, que não cumprem a função social, a única opção para ter um teto sobre a cabeça.

Esta parcela da população não tem renda suficiente para comprometer com o pagamento de tal dívida, isso ajuda a explicar o fracasso do Programa MCMV como solução ao *déficit habitacional* (TONE. 2016, p, 98)

Já o pobre que tem acesso ao crédito – seja em forma de subsídios de programas como Minha Casa Minha Vida, seja por poupança própria, de familiares, ou com o uso do FGTS - tem a possibilidade de comprometer os ganhos de seu trabalho futuro com o pagamento de financiamento ou aluguel.

Todavia, ter acesso ao crédito, não significa ter a posse do imóvel, por isso, quem se submete ao financiamento ou ao pagamento de aluguel vive na incerteza sobre o futuro, pois o país passa por constante instabilidade econômica, que afeta empregos, e causa redução de direitos trabalhistas e de previdência. Este cenário preocupa ainda mais a quem adere ao financiamento, pois o devedor tem ciência de que, caso não honre com as parcelas, perderá além do imóvel, o trabalho de uma vida.

O valor real do salário na riqueza global caiu de 63%, em 1980, para 54%, em 2011 (ROLNIK, 2015, p. 39), indo na contramão do aumento real dos preços do mercado imobiliário que, segundo o indicador de preços de imóveis Fipe-Zap, apontou uma valorização de cerca de 200% no período entre 2008 a 2014 em São Paulo. Os aluguéis subiram quase na mesma proporção. (ROLNIK, 2015, p. 278)

Importante frisar que além do valor do financiamento, - e o mesmo acontece no caso de aluguel – existem outras contas essenciais que oneram o orçamento da família, como a cota condominial, conta de água e eletricidade, que somadas ultrapassam os ideais 30% do valor da renda do trabalhador. O ato de manter uma residência é extremamente oneroso para o trabalhador da classe baixa, e se agrava ainda mais para os que ganham até 3 salários mínimos.

A Tabela a seguir demonstra o comprometimento da renda familiar por faixas de renda dos beneficiários do programa MCMV no ano de 2013

Faixas de renda (R\$)		Até 550,00	551,00 a 950,00	951,00 a 1.600,00	1.601,00 a 3.100,00	3.101,00 a 5.000,00	maior que 5.001,00
Média de renda (R\$)		340,55	781,00	1.298,79	2.159,49	3.781,67	5.600,00
Média de gastos (R\$)	Prestação	59,21	64,92	64,87	76,66	126,07	51,00
	Prestação + Condomínio	134,12	144,53	146,06	159,05	209,52	136,00
	Prestação + Condomínio + Contas	265,29	264,29	274,25	293,72	349,18	270,67
Comprometimento médio da renda	Prestação	17,4%	8,3%	5,0%	3,5%	3,3%	0,9%
	Prestação + Condomínio	39,4%	18,5%	11,2%	7,4%	5,5%	2,4%
	Prestação + Condomínio + Contas	77,9%	33,8%	21,1%	13,6%	9,2%	4,8%

Tabela 5: Despesas com moradia atual: valor e comprometimento da renda familiar, por intervalos de renda dos moradores de empreendimentos do MCMV - faixa 1 no Estado de São Paulo, 2013
Fonte: Rolnik, 2019. Dados: LabCidade 2013.

Da mesma forma que as construções para a classe pobre são feitas seguindo o ideal fordista, com medidas e localizações igualmente padronizadas, a oferta do crédito à classe pobre também reproduz este ideal, os grandes bancos e financeiras imobiliárias financiam um imóvel com prestações que podem durar até trinta em cinco anos, ou seja, a população pobre com acesso ao crédito passa quase toda sua vida produtiva vinculada à obrigatoriedade do cumprimento daquela promessa, tendo que sujeitar-se ao trabalho mal remunerado para honrar com seus compromissos, tendo que escolher entre garantir um teto sobre a cabeça, ou viver momentos de lazer com a família.

A presença deste contingente populacional, assim como de suas atividades “informais” responderia então a uma dupla necessidade da acumulação no capitalismo periférico: manter baixos os custos de reprodução da força de trabalho e garantir um “exército industrial de reserva” permanente. (ROLNIK, 2015, p 157)

Segundo dados do IBGE até 2018, 80 milhões de pessoas no Brasil ganhavam até R\$ 1.000. E os 10% mais pobres, em média 21 milhões de pessoas, ganhavam até R\$ 254. De acordo com dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), a inflação em 12 meses para famílias de renda muito baixa (renda familiar menor de R\$ 1.650) foi de 3,2% até agosto de 2020, segundo o último boletim Focus, a previsão da inflação para 2020 é de 2,47%, no lado oposto, a variação de preços para famílias com renda mais alta (rendimentos até R\$ 16.509) é de 1,54%, bem abaixo que a inflação oficial.¹¹

¹¹ Ver: <https://investnews.com.br/economia/salario-minimo-x-inflacao-2-graficos-que-mostram-a-evolucao-do-poder-de-compra/>

Uma forma de verificar a desigualdade econômica no Brasil é tomar por base o valor do salário mínimo, que é referência nacional de padrão mínimo de vida para a população. Embora originalmente criado para cobrir “as necessidades normais de alimentação, habitação, vestuário, higiene e transporte” (CLT, 1943), as distintas políticas de reajustes implementadas pelos governos ao longo dos anos não garantiram essa equivalência. (IBGE, 2020, p. 50)

O salário mínimo permanece, contudo, como importante referência nas negociações salariais de mercado de trabalho (sendo a remuneração mínima nos contratos formais de trabalho. Nesse sentido, 11,8% da população brasileira, em 2019, viviam com até o valor de 1/4 de salário mínimo per capita mensal (cerca de R\$ 250) e quase 30% com até 1/2 salário mínimo per capita (R\$ 499). No Nordeste, quase metade da população tinha até esse último patamar de renda mensal. No outro extremo da distribuição, no Brasil, 4,1% tinham rendimento per capita superior a 5 salários mínimos (R\$ 4 990), no Distrito Federal, 12,9% das pessoas apresentavam esse rendimento.

Do outro lado da moeda estão as figuras de crédito global, sustentando a dicotomia, endividamento da população *versus* extração de renda e especulação imobiliária e financeira, é o que o gráfico abaixo ilustra:

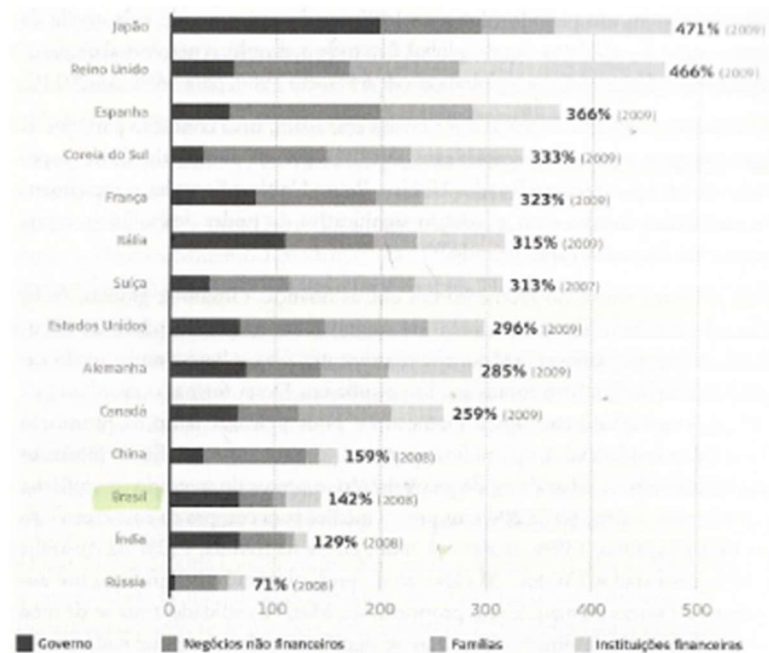


Gráfico 9: Dívida total de países selecionados ao redor do mundo.

Fonte: Rolnik, 2019. Dados: Charles Roxburgh et al. “Debt and Deleveraging: the Global Credit Bubble and its Economic Consequences”

É evidente que a intenção do mercado não é dar o acesso à moradia, é manter o trabalho cativo, pois através da mais-valia, amplia-se a remuneração financeira dos detentores de capital.

ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA SOLUCIONAR O PROBLEMA DA HABITAÇÃO

Ao final do século XX, o Brasil passou por muitas transformações na agenda habitacional, afetada pelo processo de redemocratização, estagnação econômica e retomada do crescimento econômico.

A Constituição Federal de 1988 reconheceu a necessidade de incluir no direito à posse os milhões de moradores das favelas e periferias das cidades, dando pela primeira vez, atenção aos movimentos que reivindicavam moradia, trazendo-os ao debate da pauta.

No entanto, a existência de leis por si só não concretiza a solução do problema, que passa pela relação de clientelismo do poder público (de todas as esferas e espectros político) com os donos do capital, não permitindo que haja avanços significativos nesta área.

O exemplo mais recente deste entrave político-econômico, é a Emenda Constitucional de Teto dos Gastos Públicos n.º 95, de 2016, que alterou a Constituição de 1988 para instituir um Novo Regime Fiscal que bloqueia novos investimentos - em áreas fundamentais como saúde e educação – mas não exclui do teto, o pagamento de juros e amortização da dívida pública, uma estratégia já vista na manobra do Banco Mundial relacionada à Pasta da Habitação.

Isto posto, o que se pode analisar da conjuntura atual, é a existência de leis e planos diretores criados para solucionar o problema da atual política urbana de caráter excludente, mas não existe fiscalização efetiva para alcançar as metas estabelecidas, como por exemplo da instituição do IPTU progressivo no tempo aos imóveis que não cumprem a Função Social da Propriedade.

Apesar de existirem Leis que visam proteger os interesses da cidade e de seus cidadãos, nem todos os governantes as põe em prática. Além da baixa adesão dos donos de imóveis vazios para ocupá-los, o incentivo à função social das edificações, previsto na Constituição, sofreu um revés na gestão João Doria (PSDB), sucedido em abril por Bruno Covas (PSDB).

O número de endereços ociosos notificados em 2017 (58) teve queda brusca em relação à gestão Fernando Haddad (PT) — que notificou mais de 500 unidades

de imóveis ociosos em cada um dos dois últimos anos do mandato. Em 2018, já na gestão do PSDB, apenas cinco novos imóveis passaram a constar na lista.

O gráfico abaixo¹² demonstra a queda nas notificações dos imóveis ociosos, da gestão de Fernando Haddad para a gestão de João Doria:

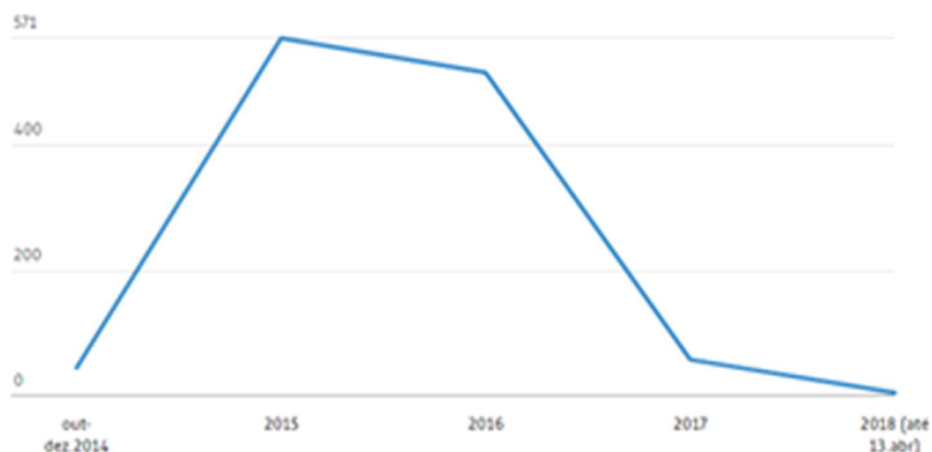


Gráfico 10: Notificação de Imóveis Ociosos – 2014 a 2018
 Fonte: Folha de São Paulo, 2018.

Em suma, como já visto no início deste trabalho, o poder público e os capitalistas estão aliados em encontrar melhores acordos para legitimá-los no poder, por isso eles se retroalimentam, relação de troca de favores bem definida por Engels em *“Para a Questão da Habitação (1887)”*:

Está claro como a luz do sol que o Estado atual não pode nem quer remediar o flagelo da falta de moradias. O Estado nada mais é que a totalidade do poder organizado das classes possuidoras, dos proprietários de terras e dos capitalistas em confronto com as classes espoliadas, os agricultores e os trabalhadores. O que não querem os capitalistas individuais tampouco quer o seu Estado. Portanto, embora individualmente, o capitalista lamente a escassez de moradia, dificilmente mexerá um dedo para dissimular mesmo que superficialmente suas consequências mais terríveis, e o capitalista global, o Estado também não o fará mais do que isso. Quando muito tomará providencias para que o grau de dissimulação superficial que se tornou usual seja aplicado em toda parte do mesmo modo. (1887, p.39. Apud CAVALCANTE & LEONCIO, 2019 p.2)

¹² Ver: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/1098-imoveis-ociosos-em-sp-ignoram-alerta-e-ficam-sujeitos-a-iptu-mais-caros.shtml>

CONCLUSÃO

É com esta frase de Karl Marx que concluo o resultado da investigação deste projeto de pesquisa. “(...) a miséria é para os proprietários de imóveis uma fonte mais abundante do que as minas de Potosí jamais foram para a Espanha” (MARX, 1988, Apud TONE, 2016, p. 104).

Uma das características do capitalismo, é ser dicotômico, por isso ele opõe ricos à pobres, a beleza das regiões nobres à feiura das regiões periféricas, o lazer diversificado para quem tem dinheiro à falta de lazer dos que não tem.

No meio desta dicotomia, existem pessoas que necessitam de condições básicas para viver, a moradia é uma destas condições que confere bem-estar e dignidade. No entanto, nem todos os cidadãos tem este direito garantido, a maioria da população luta em condições desiguais para garantir um teto sobre a cabeça, o que por si só não contempla completamente o direito à moradia, pois este direito engloba mobilidade, lazer, policiamento, escolas e saúde.

O avanço nas políticas de crédito não foi suficiente para diminuir o abismo da desigualdade social no Brasil. Isto porque, o ciclo valorativo dos bens imóveis, das regiões urbanizadas faz com que os investidores do Setor Imobiliário obtenham lucros privados a partir de investimentos que são públicos, pagos com dinheiro de impostos de uma parcela da população, que na maioria das vezes, não possui casa própria, e é obrigada a habitar em regiões cada vez mais distantes dos centros comerciais, pois como visto, a prática de especulação imobiliária eleva os preços do metro quadrado, tornando impossível às pessoas de classe baixa viverem nas áreas urbanizadas.

Este processo, culmina na gentrificação ou periferização da população pobre, o que confirma a hipótese de que a especulação imobiliária reproduz o aumento da desigualdade social. Dado que, os tecidos urbanos tendem a ficar subutilizados em algumas regiões e densificados em outras, gerando custos financeiros e sociais ainda maiores, e que novamente, vai contribuir para as péssimas condições de vida de quem mora nas periferias, bloqueando o desenvolvimento socioeconômico.

São muitos os vieses políticos e econômicos que levam a população pobre a conviver com a insegurança habitacional. Entremedio, sem políticas públicas que efetivamente as contemplem, esta população continua construindo suas residências de forma a agravar cada vez mais o déficit habitacional.

Por se tratar de um problema que ocorre há muito tempo e por todos os lados, acaba banalizado como se fosse uma consequência do crescimento populacional, e da falta de instrução acadêmica das pessoas de baixa classe social, que por isto, não conseguem ascender à uma condição de vida melhor.

O pensamento meritocrático, intrinsecamente ligado à lógica capitalista, foi ideologicamente formulado para esconder todo o perverso processo de construção e evolução dos problemas sociais causados pelo neoliberalismo, dentre eles o problema habitacional, que afeta todas as cidades do mundo, e mais drasticamente as cidades de países do capitalismo periférico.

O neoliberalismo busca ultrapassar as barreiras de ganhos financeiros e drenar de todas as fontes possíveis oportunidades de capitalização, em detrimento dos avanços sociais, pois os interesses econômicos liberais são diametralmente opostos aos interesses do povo, o que agrava as desigualdades sociais

Com a Emenda in-Constitucional nº 95 de 2016, o Brasil se afasta cada vez mais do pacto social previsto na Constituição Federal de 1988, para firmar pacto ao lado dos neoliberais, que devido a Ditadura do Capital, são os donos do poder e das decisões tomadas na esfera pública.

Como observado, a especulação imobiliária tem dois lados, o que planeja e divide a cidade nos moldes padronizados das cidades globais, excluindo os pobres destas regiões-modelo; e o que age como forma de controle social através da exploração do trabalho, da espoliação urbana, imobiliária e financeira, que mantém a classe trabalhadora como reserva excedente da força de trabalho, o que justifica os baixos salários, perpetuando a população pobre na insegurança de posse, pois tanto a “casa própria” financiada ou a alugada, dependem do comprometimento da renda do trabalho futuro.

Não resta dúvida sobre os efeitos negativos que o neoliberalismo impôs, com o aval das elites e do poder público, à cidade de São Paulo – e do Brasil como um todo – de fato, historicamente o Brasil sempre foi um país desigual, no entanto, após a dominação hegemônica da globalização, e da urbanização das cidades, a desigualdade aprofundou-se a tal ponto de transformar-se em exclusão social, impedindo a apropriação de um mesmo espaço por classes sociais distintas. O resultado é: “planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, cidadania para alguns... não se trata de direitos universais, mas de privilégios para poucos” (CASTRO E SILVA, 1997 Apud MARICATO, 2015),

REFERÊNCIAS

BOTEGA, Leonardo da Rocha. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. Revista Espaço Plural. Vol.8. Nº 17. p. 66-72. 2º Sem. 2007.

CARMAGNANI, Maria Pia Quagliato Egreja. **Retornando ao centro**: A nova produção imobiliária no distrito da República. 2019. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Universidade de São Paulo.

CAVALCANTE, A. F. B., & LEÔNCIO, É. M. C. G. “As leis não bastam, os lírios não nascem da lei”: IPTU progressivo no tempo como possibilidade de efetivação da função social da propriedade no Brasil. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana. Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), Programa de Pós-graduação em Estudos Urbanos e Regionais (PPGEUR), Natal, RN, Brasil.

Consolidação das Leis do trabalho. Decreto-lei 5452/43 | Decreto-lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943. Disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/111983249/consolidacao-das-leis-do-trabalho-decreto-lei-5452-43#art-76>. Acesso em: 28 de mar. de 2021.

CRISTALDO, Heloisa. Salário mínimo cresceu 77% desde 2002. Portal Agência Brasil. Brasília. 01 de mai. 2016. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2016-05/salario-minimo-cresceu-77-desde-2002-diz-ministerio-do-trabalho#:~:text=O%20sal%C3%A1rio%20m%C3%ADnimo%20aumentou%2077,para%20R%24%20880%20em%202016>. Acesso em: 14 de mar. de 2021.

Governo do Brasil. Moradia: Constituição garante e reforça concretização do direito. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/constituicao-30-anos/textos/moradia-constituicao-garante-e-reforca-concretizacao-do-direito>. Acesso em: 14 de mar. de 2021.

IBGE. Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira: 2020 / IBGE, Coordenação de População e Indicadores Sociais. - Rio de Janeiro: IBGE, 2020. 148 p.: il. - (Estudos e Pesquisas. Informação Demográfica e Socioeconômica, ISSN 1516-3296; n. 43

KOWARICH, Lucio. **Escritos Urbanos**. 2. ed. São Paulo. Ed. 34, 2009

MAIA, Aurélio Faleiros da Silva. A sociedade disciplinar e a exclusão institucionalizada nos centros urbanos brasileiros. Portal Jus.Com.Br. São Paulo. Mai. 2014. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/28412/a-sociedade-disciplinar-e-a-exclusao-institucionalizada-nos-centros-urbanos-brasileiros> . Acesso em: 14 de mar. de 2021

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. 1. ed. São Paulo. Expressão Popular. 2015.

MENDONÇA, Jeniffer. SP: Doria usa pandemia para tentar remoções em massa. Portal Outras Mídias. Disponível em: <https://outraspalavras.net/outrasmidias/sp-doria-usa-pandemia-para-tentar-remocoes-em-massa/> . Acesso em: 28 de fev. de 2021.

Planalto do Governo. Lei 4380. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm. Acesso em: 14 de mar de 2021.

Planalto do Governo. Lei 8009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 14 de mar. De 2021.

POLILLO, Renato Romero. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

Portal Carta Capital. Mais de 2 milhões de paulistanos ainda moram em favelas. São Paulo. 30 de nov. de 2018. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/blogs/32xsp/mais-de-2-milhoes-de-paulistanos-ainda-moram-em-favelas/> Acesso em: 14 de mar. 2021.

RAMALHOSO, Wellington. Teto sem gente: Construtoras e Imobiliárias ferem lei e concentram imóveis ociosos no centro de São Paulo. Portal UOL. São Paulo. 07 de jul. de 2019. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/reportagens-especiais/imoveis-vazios-no-centro-de-sao-paulo-/>. Acesso em: 28 de fev. 2021.

RIVAS, Katherine. Salário mínimo x inflação: 2 gráficos que mostram o impacto do poder de compra. Portal Invest News. 14 de out. de 2020. Disponível em: <https://investnews.com.br/economia/salario-minimo-x-inflacao-2-graficos-que-mostram-a-evolucao-do-poder-de-compra/> . Acesso em: 28 de fev. de 2021.

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

TONE, Beatriz Bezerra. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana**. 2015. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

ZANATTA, Bianca. Centro de São Paulo atrai novos moradores, mas vazio habitacional ainda preocupa. Jornal Estadão. São Paulo. 09 de ago. 2020 Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/centro-de-sao-paulo-atrai-novos-moradores-mas-vazio-habitacional-ainda-preocupa/>. Acesso em: 18 de abr. 2021.

ZYLBERKAN, Mariana. 1.098 imóveis ociosos em SP ignoram alerta e ficam sujeitos a IPTU mais caro. Portal Folha de São Paulo. São Paulo. 15 de mai. de 2018. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/1098-imoveis-ociosos-em-sp-ignoram-alerta-e-ficam-sujeitos-a-iptu-mais-carro.shtml>. Acesso em: 28 de abr. de 2021.