



**5º Encontro Internacional de Política Social**  
**12º Encontro Nacional de Política Social**  
Tema: "Restauração conservadora e novas resistências"  
Vitória (ES, Brasil), 5 a 8 de junho de 2017

---

Mesa coordenada Restauração conservadora e questão urbana.

**O Programa Minha Casa Minha Vida e a financeirização da produção do espaço**

**Cássio Arruda Boechat<sup>1</sup>**

**Resumo:** O objetivo desta apresentação é relacionar as políticas nacionais de habitação ao processo geral de financeirização, perfazendo um percurso histórico que permita situar e compreender o Programa Minha Casa Minha Vida. Para tanto, pergunta-se se a produção do espaço e a financeirização têm os mesmos significados sociais nos períodos de 1960-1980 e de 2000-2010. Isto é, tomamos dois momentos de significativos aportes de recursos na construção civil, comparando seguidamente estes investimentos com aqueles realizados na agropecuária, para tratar de possíveis transformações para além destes investimentos mesmos, mas que confeririam sentidos distintos para a maneira como a produção do espaço se insere na dinâmica social pautada pela reprodução ampliada do capital.

**Palavras-chave:** PMCMV; Financeirização; BNH; Produção do Espaço.

**Abstract:** This paper aims at relating the national housing politics to the general process of financialisation, grasping a historical path that allows us situate and understand the Minha Casa Minha Vida housing program. Thus, we ask if the space production and the financialisation have the same social meanings in the compared periods between 1960-1980 and 2000-2010, which had significant investments in construction. Comparing those investments to agriculture we seek the profound differences in the way that the space production inserts itself in the social dynamics of capital's enlarged reproduction.

**Keywords:** PMCMV; Financialisation; BNH; Space Production

### **Introdução**

Em artigo consagrado à "Questão da terra no Brasil", Ignácio Rangel (1986) concluiu, em princípios dos anos 1980, que o mercado de terras passara a ser subordinado ao mercado financeiro a partir da consolidação do sistema financeiro nacional. As implicações teóricas dessa transformação diziam respeito à metamorfose da suposta quarta forma de *renda da terra* que o autor reconhecia como sendo a função da propriedade fundiária de exercer o papel de "reserva de valor". Com isso, a realização hipotética de uma reforma agrária *per se* deixava de ter o mesmo impacto social até então almejado, devendo os esforços ser concentrados numa reforma financeira, para o autor. Embora não a tenha ali teorizado, a proposição de Rangel condizia com uma abordagem teórica que repensa a formulação marxiana acerca da renda fundiária como sobrelucro apropriado por quem personifica a propriedade privada geograficamente localizada. Nesta formulação, desdobrada no Livro III d'*O capital* (Marx, 1986), a constituição do capital que rende juros e o deslocamento que provoca em relação ao lucro médio (e à própria propriedade privada do capital em geral) já permitia vislumbrar uma

---

<sup>1</sup> Professor do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). E-mail: <cassio.boechat@ufes.br>.

subordinação da renda fundiária à taxa de juros. É dessa maneira, portanto, que indicamos a ocorrência de um processo de financeirização e o relacionamos à produção e apropriação do espaço.

Este artigo comparará dois momentos deste processo de financeirização e desta relação com a produção do espaço no Brasil. Buscará retomar a constituição de uma política habitacional em meio às profundas transformações socioeconômicas dos anos 1960-1980 e contrapô-la à política habitacional que se materializa no Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009. A inserção da análise destas políticas em processos mais amplos de industrialização, urbanização e financeirização da sociedade permitirá caracterizá-los de maneira mais apropriada, para além de suas particularidades internas.

### **Produção do espaço em meio à modernização retardatária brasileira**

Pouco após o golpe de 1964, significativas legislações apontaram para a incorporação da propriedade da terra e de seu uso em novos mecanismos de financiamento e de comercialização de títulos, em meio a profundas reformulações restritivas de usos alternativos da terra e de seu acesso, sobretudo por meio do Estatuto da Terra (Lei no. 4.504, de 30/11/1964). A constituição de um subsistema de financiamento da modernização da agricultura, pelo Sistema Nacional de Crédito Rural (criado pela Lei 4.829, de 1965) (SNCR) e de um subsistema da habitação, ou Sistema Financeiro da Habitação (SFH) que incluía o Banco Nacional da Habitação (criados pela Lei no. 4.380, de 1964), na armação político-institucional do Sistema Financeiro Nacional, referendada pela Reforma Bancária (Lei no. 4.595/64), sugerem tal movimento. Mas qual seria o sentido dessas mudanças operadas simultaneamente no fomento financeiro à modernização da agricultura e da construção civil?

Na visão do então ministro da economia Roberto Campos e de sua equipe econômica, tratava-se de promover o aquecimento da economia, que se encontrava em forte depressão desde 1961, naquilo que Maria da Conceição Tavares (1973) compreendeu como esgotamento da primeira fase da Política de Substituições de Importação, do pós-guerra. Recorrendo à teorização de David Harvey (2005) podemos observar claramente o recurso à *produção do espaço*, tanto o rural como o urbano, como mecanismo de mitigação da crise de sobreacumulação de capital, promovendo-se, pois, um *ajuste espacial*. Compreendendo que se tratava de um processo de intensa mobilização do trabalho, em meio à forte urbanização e buscando desdobrar a industrialização nacional, poderíamos reconhecer uma financeirização

da produção do espaço atrelada à acumulação de capital. Vejamos algumas passagens que corroboram essa compreensão.

De um lado do processo, devemos indicar uma modernização da agricultura que promove, a partir dos anos 1960, uma transformação das unidades produtivas por meio do consumo fomentado de insumos industrializados (fertilizantes, pesticidas, tratores e suplementos) e passando a direcionar a produção agrícola como matéria-prima para indústrias processadoras. Essa transformação só foi possível pela criação do SNCR a subsidiar esse consumo e essa industrialização e teve como decorrência a mudança acelerada em relações de produção nas quais o acesso parcial aos meios de produção e a habitação dos trabalhadores se davam no interior das próprias unidades produtivas (Boechat, 2013). Podemos, com isso, reconhecer um desdobramento final da constituição de um exército industrial de reserva mobilizado para a e pela industrialização, expresso numa forte migração campo-cidade que se observa na rápida transição demográfica vivenciada desigualmente ao longo do período tratado:

**Tabela 1 - Taxa de urbanização no Brasil e por Região, 1940-2010.**

<b>Região/Ano</b>	<b>1940</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
Brasil	31,24	36,16	44,67	55,92	67,59	75,59	81,23	84,36
Norte	27,75	31,49	37,38	45,13	51,65	59,05	69,83	73,53
Nordeste	23,42	26,4	33,89	41,81	50,46	60,65	69,04	73,13
Sudeste	39,42	47,55	57	72,68	82,81	88,02	90,52	92,95
Sul	27,73	29,5	37,1	44,27	62,41	74,12	80,94	84,93
Centro Oeste	21,52	24,38	34,22	48,04	67,79	81,28	86,73	88,8

Fonte: IBGE, Censos demográficos 1940-2010. Org.: Cássio A. Boechat.

Observa-se na passagem de uma população majoritariamente rural para uma urbana um enorme descompasso entre as regiões, com o Sudeste tomando a dianteira, embora os dados mais atuais revelem uma significativa homogeneização em patamares bastante elevados de urbanização para todas as regiões. Tal descompasso evidente entre os anos 1960 e 1980 revela, entretanto, a centralidade do Sudeste na industrialização como um todo (Oliveira, 2008), e em particular daquela que se deu sobre a agricultura, numa aplicação significativamente desigual dos recursos do SNCR tanto entre as regiões como internamente à própria região Sudeste, a mais “beneficiada” pelo suporte estatal em questão (Delgado, 2012). De modo semelhante, os recursos do BNH, em princípio atrelados ao FGTS descontado dos trabalhadores, seriam drenados para a produção de unidades habitacionais destinadas às classes média e alta sobretudo das metrópoles, como aponta Lúcio Kowarick (1979):

[...] é elucidativo mostrar que 80% dos empréstimos do Banco Nacional de Habitação foram canalizados para os estratos de renda média e alta, ao mesmo tempo em que naufragavam os poucos planos habitacionais voltados para as camadas de baixo poder aquisitivo. É contrastante neste sentido que as pessoas com até 4 salários mínimos constituem 55% da demanda habitacional ao passo que as moradias colocadas no mercado pelo Sistema Financeiro de Habitação raramente incluíam famílias com rendimentos inferior a 12 salários. (KOWARICK, 1979, p. 50)

A consequência disto seria um dualismo expresso teoricamente. Isto é, enquanto a modernização da agricultura implicava na constituição de *complexos agroindustriais* no Centro-Sul fazendo opor uma agricultura aparentemente mais moderna àquela que lhe ficava à margem (Oliveira, 2008), o *boom* da construção civil sugeria uma dicotomia entre uma centralidade urbana privilegiada e uma periferia excluída, ilegal e pautada pela autoconstrução (Maricato, 2011), ou ainda entre a cidade (preferencialmente, a metrópole) e o campo, algo que no entanto chegava a representar a possibilidade de um entendimento de uma articulação funcional entre as partes por meio de uma superexploração do trabalho seja na agricultura seja na própria construção civil (ver Boechat; Giavarotti, 2015). No que tange à urbanização no período em questão, reproduzida pela construção civil e pelo aporte financeiro e estatal materializado no BNH, de um lado, e pela autoconstrução em loteamentos periféricos e/ou clandestinos, por outro, poder-se-ia compreender, por exemplo, a expressão de uma acumulação primitiva reposta, articulada à imposição da acumulação propriamente capitalista, sendo a industrialização conduzida por um Estado autoritário agente da violência extraeconômica ao lado de diversos expedientes de trabalho não exatamente assalariado.

Isadora Guerreiro (2017, p.6), retomando a concepção de Sérgio Ferro (2006), observaria que mesmo a “indústria” da construção civil, materializada no BNH, não passava de uma manufatura serial, ainda dependente da habilidade do operário não completamente subsumido ao capital. Por outro lado, Flávia Martins (2010) enxerga no período uma distinção entre a compra dos terrenos e a construção propriamente dita, realizadas em etapas, e por mais que houvesse endividamento mesmo na primeira ação o endividamento na construção se diluía ao longo do tempo, algo que aparentemente se refere tanto aos pequenos e médios empreiteiros como ao próprio trabalhador construindo a sua residência na periferia mesmo que se valendo da prática de mutirões. Guerreiro (2017, p. 15), por sua vez, observaria que a promoção da urbanização pelo Estado, articulando-a e financiando-a ainda que parcialmente, implicava num benefício para os proprietários fundiários e para as construtoras que, ao incorporar o preço da unidade habitacional segundo as necessidades próprias da sua produção, permitia o uso das piores terras e desestimulava o aumento da produtividade do trabalho no canteiro de obra.

O objetivo então era o de expansão capitalista sem haver necessariamente a repartição de seus ganhos, que ficaram concentrados sobretudo nas classes médias

urbanas e empresas privadas. O sistema habitacional do regime, que chegou a produzir 4 milhões de moradias, atuava como um verdadeiro moinho de expansão da forma-mercadoria, por meio de mecanismos atrasados e modernos articulados, mobilizando terras, capitais, trabalhadores e consumidores numa máquina de produzir riquezas e consensos sociais. Ou seja, ia muito além da questão da moradia (ARANTES; FIX, 2009).

É sugestiva a expressão de Arantes e Fix (2009) de um “moinho de expansão da forma-mercadoria”, todavia ainda embebida pela afirmação de uma articulação dualista de “mecanismos atrasados e modernos”. De todo modo, o cenário parece remeter à distinção de Milton Santos (2008) de uma cidade do Terceiro Mundo em que haveria dois circuitos da economia (superior e inferior) com relativa autonomia entre si. Neste “espaço dividido”, o consumo da habitação aparece como espécie de consumo de luxo quando contraposto à autoconstrução na qual a moradia não aparece como mercadoria acabada, embora também sua produção pelo próprio trabalhador esteja envolta na forma social da mercadoria, diferindo substancialmente da autoconstrução numa frente de expansão agrícola, por exemplo. Entretanto, devemos notar, retomando a sugestão de Martins (2010), de que além da generalização da forma mercadoria estava em curso o começo de um processo de endividamento que se espalhava pela sociedade a qualificar esta modernização e a urbanização como efetivamente críticas.

Para começarmos a entender esta qualificação a fundo, temos que pensar a industrialização desdobrada por meio do aporte estatal de crédito, ainda que parcial e desigual. De um ponto de vista teórico, ela implicava o aumento da composição orgânica dos capitais, o que representaria um aumento da produtividade do trabalho e da extração de mais-valia relativa. Por outro lado, tal aumento da composição orgânica poderia sugerir um estreitamento do capital variável em relação ao capital total, indicando uma tendência à diminuição relativa da base de extração de mais-valia em relação às necessidades de investimento em componentes de capital constante, possivelmente levando a uma limitação da taxa de lucro (MARX, 1986). Uma industrialização promovida em meio à transição para a Revolução da Microeletrônica deveria agravar aquela tendência (KURZ, 1995), embora expedientes variados pudessem mitigá-la, algo sugerido pela teorização do ajuste espacial (HARVEY, 2005) já aqui aludida e pela crítica à razão dualista (OLIVEIRA, 2003) acima esboçada, bem como pela teoria (marxista) da dependência (GUERREIRO, 2017).

Para Maria da Conceição Tavares (1973), a constituição do sistema financeiro deveria promover o consumo produtivo da indústria já instalada e desdobrá-la, tendencialmente conduzindo à formação de conglomerados, nos quais o elo financeiro devesse agir no financiamento do elo produtivo e na facilitação das transações de títulos de propriedade.

Entretanto, este aumento da liquidez e da mobilidade do capital teria conduzido a um capital financeiro altamente especulativo, sobretudo por meio do interesse pela correção monetária em meio à inflação galopante, delegando ao Estado a função de financiador geral do capital produtivo. A articulação de um subsistema de crédito rural e de um subsistema da habitação tinha este sentido e parecia causar outras distorções nos referidos mercados. A particularidade do mercado imobiliário seria, então, exatamente a de permitir grandes investimentos de capital (sobreacumulados) e de promover um “aquecimento” da economia pela construção civil, embora sua mercadoria implicasse em consideráveis capitais imobilizados e dependesse de uma demanda específica com relativo poder aquisitivo, sendo que a incorporação dos migrantes no mercado urbano se dava criticamente, não permitindo concebê-los como consumidores desse subsistema. Assim, a limitação desse circuito produtivo parecia lhe conduzir a um novo circuito especulativo, apenas aparentemente ilimitado.

Independente de uma conclusão definitiva acerca desse debate teórico, é importante ressaltar o caráter crítico de uma modernização retardatária como a aqui tratada. Embora a modernização da agricultura e o *boom* da construção civil tenham se portado como mecanismos de produção do espaço para enfrentar a crise da industrialização do início dos anos 1960, serão importantes fomentadores também de uma grave crise fiscal na virada para os anos 1980 (Delgado, 2005), aprofundada pela reversão pela política externa norte-americana das condições de pagamento e das taxas de juros em escala internacional a promover em diversas economias nacionais as chamadas *crises das dívidas* (Pitta, Boechat & Toledo, 2016). Com isso, o mesmo Estado que bancava com a dívida pública a expansão do consumo de mercadorias industrializadas e de moradia para determinados setores vistos como privilegiados se mostraria incapaz de ampliar esse consumo e mesmo de solver os compromissos já assumidos, sugerindo a existência de uma industrialização e de uma modernização endividadas que, ainda assim, moveram processos significativos de mudança qualitativa na reprodução de relações sociais de produção.

### **O PMCMV e a financeirização da produção do espaço**

Segundo o Plano Nacional de Habitação, entre a extinção do BNH, em 1986, e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, a política de habitação no Brasil esteve descentralizada, a cargo de políticas estaduais ou municipais, ou sem continuidade no plano federal. Em 2003, houve a aprovação da nova Política Nacional de Habitação (PNH) e a implantação da Lei Federal 11.124/05, que criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o

Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). A partir de então, recursos do Orçamento Geral da União (OGU) se somaram sobretudo ao FGTS, para fomentar financiamentos à habitação, saltando de um montante de cerca R\$ 500 milhões em 2003 para cerca de R\$ 40 bilhões em 2009, demonstrando o início de um forte aporte por parte do Estado visando solucionar um déficit habitacional que chegava à ordem de 7 milhões de moradias (Bonduki, 2009).

O que explica esse salto expressivo é, sobretudo, a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (lei nº 11.977/09) (PMCMV), em 2009. Visando inicialmente construir um milhão de casas, o PMCMV se dizia ancorar nas diretrizes do Estatuto das Cidades, seria gerido pelo Ministério das Cidades e se articulava às políticas do PAC.

**Tabela 2 - Unidades contratadas do PMCMV e distribuição percentual por Faixas do Programa - 2009 a 2014**

Ano	Unidades contratadas	Faixa 1 (%)	Faixa 2 (%)	Faixa 3 (%)
2014	3.763.599	45,42	42,53	12
2013	3.239.629	47,15	39,97	13
2012	2.279.706	42,90	44,66	12
2011	1.383.211	37,41	49,48	13
2010	936.608	44,73	39,86	15
2009	270.658	53,16	36,02	11

Fonte: Plataforma de Indicadores Sociais do Governo Federal. Org.: Cássio A. Boechat

O acumulado de unidades contratadas, como aponta a Tabela 2, indica um resultado expressivo e relativamente rápido do PMCMV. Seus recursos, angariados junto ao FGTS e ao OGU, dividiam-se em 3 segmentos segundo faixas de renda salarial dos requerentes, indo até R\$ 6.500,00, financiando imóveis até o valor máximo de R\$ 225 mil, de modo que a Faixa 1 tinha maiores subsídios e facilidades de pagamento, enquanto as demais previam maiores contrapartidas.

**Tabela 3 - Investimentos totais no PMCMV e divisão por fontes de recursos - em reais (R\$) e percentuais (%) - 2009 a 2014**

Ano	Totais investidos	Financiamento (%)	OGU (%)	FGTS (%)
2014	R\$ 244.277.737.843,23	53,56	36,17	10,27
2013	R\$ 198.958.004.223,68	49,43	39,99	10,58
2012	R\$ 143.417.562.053,15	60,62	32,97	10,66
2011	R\$ 86.024.338.113,89	59,29	29,33	11,38
2010	R\$ 53.900.319.095,08	55,38	35,01	9,60
2009	R\$ 14.397.129.158,99	43,73	45,39	10,88

Fonte: Plataforma de Indicadores Sociais do Governo Federal. Org.: Cássio A. Boechat

Os dados reproduzidos acima, disponibilizados pelo Ministério das Cidades, pouco explicam da maneira como o desenho institucional implicaria de fato numa política habitacional diferenciada. Guerreiro (2015, p. 8-9) afirma, porém, que a Faixa 1, destinada para a população com menor poder aquisitivo (renda familiar de até R\$ 1.600,00), seria, ao contrário do que se supõe, financiada pela destinação de dois outros fundos – Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) –, a princípio voltados para o custeio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) que deveria fomentar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), esvaziado exatamente por conta desta destinação. Por outro lado, recursos do FNHIS provêm, em grande parte, do Orçamento Geral da União (OGU) e do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS). Já os recursos do FGTS foram destinados sobretudo à Faixa 2 (famílias com renda entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.250,00) enquanto a Faixa 2 e também a 3 (de R\$ 3.275,00 a R\$ 5.000,00) obtiveram taxas de juros anuais subsidiadas de 5% e 6%, respectivamente. O SBPE ficou de fora do PMCMV destinando recursos para famílias com renda superior ao teto do programa (Guerreiro, 2015, p. 10). De certo modo, portanto, podemos localizar parcialmente a destinação de recursos para a Faixa 1 na coluna referente à parcela da OGU nos totais investidos no Programa, enquanto a Faixa 2 se atrelaria à coluna referente aos recursos do FGTS entre os totais investidos.

Tendo nacionalizado a política habitacional no Brasil e drenado recursos da habitação de interesse social era de se esperar que o PMCMV corrigisse as desigualdades de seu predecessor, o BNH. Desde a sua proposta inicial, porém, o PMCMV sofreu duras críticas pela destinação de recursos de maneira desigual, segundo o critério de combate ao déficit habitacional. Se a população com renda familiar de até três salários mínimos, enquadrada majoritariamente na Faixa 1 do Programa, respondia em 2014 por 83,9% do déficit habitacional no país, ela não recebia nem metade dos recursos do PMCMV (ver Tabela 1). Evidenciava-se que este critério não era o único a motivar o programa.

**Tabela 4 - Déficit habitacional e PMCMV - Comparação entre Regiões do Brasil (em %) - Ano 2014**

<b>Critério/Região</b>	<b>SUDESTE (%)</b>	<b>NORDESTE (%)</b>	<b>SUL (%)</b>	<b>C.-OESTE (%)</b>	<b>NORTE (%)</b>	<b>BRASIL</b>
Déficit habitacional	<b>39,97</b>	31,32	10,63	7,65	10,4	100,00
Unidades contratadas	34,82	28,89	<b>18</b>	<b>11</b>	7	100,00
Faixa 1	28,08	<b>39,64</b>	11,23	8,54	<b>12,51</b>	100,00
Faixa 2	<b>36,83</b>	20,68	<b>25,72</b>	14,21	2,57	100,00
Faixa 3	<b>46,39</b>	8,05	6,53	4,84	2,33	100,00



Investimento total	38,10	24,88	<b>18,99</b>	11,93	6,09	100,00
Financiamento	<b>41,41</b>	18,17	23,48	13,74	3,20	100,00
OGU	33,57	35,78	10,47	8,74	11,45	100,00
FGTS	36,77	21,51	25,65	13,76	2,32	100,00

Fontes: Fundação João Pinheiro/PNAD, IBGE e Plataforma de Indicadores Sociais do Governo Federal.  
Org.: Cássio A. Boechat

Outras distorções derivam da distribuição regional desigual dos recursos do PMCMV. Distribuindo também regionalmente o déficit habitacional (Tabela 4), mas também as destinações e fontes de recursos, vemos uma variação considerável de estratégias operando no interior do Programa, destinando ora mais recursos para as classes com maior renda familiar onde há mais déficit habitacional, como no Sudeste, ora contratando proporcionalmente mais unidades do que o próprio déficit habitacional relativo, como no Sul e no Centro Oeste, mas aparentemente enfrentando o déficit habitacional de maneira significativa no Nordeste apenas. Ainda assim, estes dados dizem pouco efetivamente sobre a qualidade e a natureza do PMCMV como política habitacional e como parte de uma política econômica.

Aparentemente, o cenário de crise econômica em escala global em 2008 e seus possíveis impactos na economia brasileira motivavam uma política anticíclica que conduzia à produção do espaço, aparentando uma busca por um ajuste espacial no plano nacional. Parte importante desses estímulos se concentrou no setor da construção civil e infraestrutura. Isto porque o setor apresenta relevante papel tanto na geração de emprego quanto no comportamento do PIB<sup>2</sup>. Assim, ao passo que se justificava a envergadura do programa segundo as reais necessidades da população, parte substancial do mesmo era destinado a financiar a atividades de empreiteiras e, com isso, promover um investimento que “aquecesse” a economia.

Desse modo, enquanto expediente para se lidar com momentos de crise, a produção do espaço materializada, por um lado, no relançamento desde princípios dos anos 2000 do agronegócio para aproveitar as divisas geradas pelo *boom* das *commodities*, e, por outro, no fomento à construção civil pelo PMCMV, parece reeditar a estratégia adotada anteriormente, levando-se em conta os mecanismos financeiros desdobrados na atualidade que igualmente passam pela mediação estatal da dívida pública. No entanto, o descolamento dessa financeirização da produção do espaço em relação aos anteriormente visíveis processos de

<sup>2</sup> Apenas para ilustrar essa importância, em julho de 2009, o setor foi responsável pela criação de 32.100 postos de trabalho; em agosto do mesmo ano, mais 45 mil empregos foram criados - recorde de contratação do setor - mantendo o ritmo forte nos meses seguintes. Como afirma Maricato (2009), o estímulo a este setor cria demandas tanto “para trás” (ferro, vidro, cerâmica, cimento, areia, etc) como “para frente” (eletrodomésticos, mobiliários), gerando, conseqüentemente, crescimento significativo na oferta de empregos. Em 2010, estima-se que toda a cadeia de construção imobiliária (estimativa que inclui a cadeia de material de construção para o segmento de habitação – IBGE) teve participação de 6% em relação ao PIB, ficando a frente de setores como “Bancos e seguros”, “Agropecuária” e “Transporte”, entre outros.

urbanização e industrialização permite se colocar em questão a qualidade aparentemente reiterada das estratégias.

Diversas são as questões que suscitam a compreensão de uma transformação subterrânea a requalificar esta produção do espaço. Certamente, a reestruturação do sistema financeiro, desde 1993, passando pela centralização bancária capitaneada pelo PROER e pela securitização das dívidas, abriria um campo inteiramente novo e atraente de investimentos que, aparentemente, levariam à definitiva constituição dos conglomerados almejados por Tavares (1972). A conversão de um endividamento público externo para um endividamento interno, desde a crise fiscal de 1998-99, passaria por estes novos arranjos. Particularmente, no que se refere à produção imobiliária, a abertura de capitais de empreiteiras na Bolsa de Valores, a partir de 2005, corresponderia a essa guinada financeira personificada pelas incorporadoras. A constituição de um novo Sistema Financeiro Imobiliário atrelaria à remuneração do capital portador de juros dos acionistas destas incorporadoras e fundos imobiliários por trás delas uma dinâmica inteiramente nova de pressão pela expansão do mercado imobiliário como um todo, expresso num *boom* de lançamentos e numa escalada de preços sem precedentes (MARTINS, 2010; SHIMBO, 2010; ROYER, 2013; MARTINS, 2017). Essa pressão, aumentada com o estouro da crise hipotecária norte-americana logo alçada a uma crise financeira em escala global, repercutiria na formulação do Programa Minha Casa Minha Vida, representando não apenas uma resposta governamental a uma crise externa, mas também às fragilidades de nossa própria bolha imobiliária recém-inflada pelo capital fictício.

Internamente ao próprio Programa, Guerreiro (2017, p. 15-17) explica que a forma de remuneração pela contratação das empreiteiras por meio de *repasses* pré-estabelecidos levavam à consolidação dos referidos pagamentos pelas unidades contratadas na Faixa 1 como espécies de preços reguladores também para a aquisição dos lotes, restritos a 15% dos investimentos totais em patamares condizentes com a remuneração básica dos juros (taxa Selic). Com isso, além dos juros subsidiados e do aporte de recursos do FGTS para a compra de imóveis, ampliando significativamente a demanda solvável (ROYER, 2013) do mercado imobiliário, também a expansão do mercado fundiário para terras menos favorecidas se dava com o Estado concebendo a terra como equivalente de ativo financeiro. Além disso, o estabelecimento dos patamares de repasse induziria à transformação das práticas de construção, tendendo ao aumento da produtividade do trabalho por meio do aumento da composição técnica do capital aplicado e, logo, da composição orgânica do capital.

Ao mesmo tempo, é importante notar que a aparente generalização do consumo habitacional promovido pelo PMCMV requalifica o acesso à moradia, sobretudo da classe trabalhadora mas não apenas, levando a uma unificação entre o endividamento na compra do terreno e o endividamento na aquisição/construção da casa, na medida em que a mediação estatal de sua inserção no mercado imobiliário é simultaneamente um aprofundamento da inserção no mercado financeiro, sendo a realização da moradia feita por meio de um endividamento de longo prazo. Este endividamento aparece ao trabalhador como “hipoteca do trabalho futuro” (MARTINS, 2010) enquanto para o Estado se incorpora na dívida pública como “hipoteca da valorização futura”. Uma urbanização crítica se explicita, sem dualismos como os anteriormente visíveis:

O mundo das massas despossuídas é a urbanização crítica. O mundo de uma economia que se realiza criticamente é a urbanização crítica. O urbano como centralidade de culturas, festas, desejos, encontros, necessidades, que é negado, é a urbanização crítica. O mundo do dinheiro, da equivalência, que, nos seus fundamentos e subterrâneos, move-se como relações de não equivalência, de exploração do trabalho, de expropriação de meios de vida e de produção, de embate entre formas do dinheiro – a do dinheiro como medida de valor e como meio de circulação, sintetizadas na forma do dinheiro como capital – é a urbanização crítica. A tábua rasa da história, o seu varrer, a produção da obsolescência precoce dos produtos vários, incluindo a cidade, para afirmar novos produtos, é a urbanização crítica (DAMIANI, 2004, p. 39).

Assim, sugerimos pensar o PMCMV e a financeirização atual da produção do espaço como gradativamente se descolando de processos mais imediatos de extração da mais-valia em sua face industrial, a não ser que incluamos esta própria produção espacial como faceta desdobrada da indústria, não obstante sua mesma imbricação em processo generalizado de aumento da composição orgânica de seus capitais, a excluir relativamente a base de trabalho vivo em relação ao trabalho neles objetivados. Com isso, sugerimos uma urbanização crítica que se atrela ao movimento imanente do desenvolvimento do capital, na qual as políticas anticíclicas passariam a se enquadrar na qualidade gestora de crises reiterada pelo Estado, não necessariamente desdobrando uma financerização atrelada ao aprofundamento da concentração do capital, mas sua centralização em meio à ficcionalização de formas de perpetuar a exploração do trabalho e as dívidas pública e privada.

## Conclusão

Para um entendimento de como o capital fictício passa a operar uma ficcionalização da reprodução social pensamos ser necessário diferenciar a *concentração de capital*, referenciada na extração de mais-valia, da *centralização de capital*, materializada sobretudo pela fusão de capitais (ver MARX, 1985, cap. 23). O entrelaçamento entre ambos processos se expressa na

financeirização na medida em que o capital que porta juros (a) financia o capital produtivo ou atuante (b), como na famosa fórmula:

$$D(a) - D(b) - M \{MP + FT\} \dots M' - D'(b) - D'(a)$$

O circuito do capital que porta juros ( $D(a) - D'(a)$ ) parece, entretanto, guardar uma autonomia relativa em relação à exploração do trabalho, num dinheiro que parece se autoremunerar, deslocando, no limite, a própria noção de propriedade, na medida em que o dinheiro que financia a produção não pertence ao capitalista atuante que passa a se portar como gerência do capital (MARX, 1986), espécie de trabalho complexo de supervisão. Ora, isto evidencia uma necessidade de crédito, centralizado no capital bancário, conforme já apontamos para a busca pela liquidez em Tavares (1973), mas também em Delgado (2012). Há, porém, um aumento do investimento, mas igualmente uma limitação do lucro pelo pagamento dos juros. Desse modo, a aparência de que o capital financeiro implica em valorização financeira é real e falsa, e na medida em que se desdobram os circuitos de autoremuneração do dinheiro, permeados pelo Estado e pela dívida pública esta realidade vai se tornando cada vez mais turva. Conforme tais empréstimos passem a reproduzir circuitos de endividamento, rolando dívidas pretéritas com novas, o caráter iminente fictício desta financeirização vai se consolidando (KURZ, 1995).

Embora ao capital atuante o capital portador de juros apareça como rentista e parasitário em oposição ao seu trabalho na produção direta, a pulverização da propriedade na forma de sociedades de ações e mesmo nas alíquotas do capital bancário e financeiro, sugerem uma conformação fetichista condizente com a própria generalização da forma mercadoria. Isto é, capitalistas, proprietários de terras e trabalhadores, todos se colocam como sujeitos de relações sociais na medida em que personificam suas mercadorias (o capital, a terra e a força de trabalho) que lhes proporcionam rendimentos pela sua cessão parcial e temporária (o juros, a renda e o salário). Assim, todos se portam como igualmente atuantes e rentistas, embora a exploração do trabalho configure, por meio da concentração de capital, a possibilidade de divisão da mais-valia, e também embora apenas na extrema centralização do capital no capital financeiro todos se revelem como efetivamente rentistas, em maior ou menor grau (ver OLIVEIRA, 2003). A explosão de produtividade do trabalho, proporcionada também pelo capital financeiro, implica numa tendência contraditória de aumento da exploração do trabalho e de queda da taxa de lucro. A disputa pela mais-valia entre o capital que rende juros e o capital produtivo, inserindo-se aí a limitação dos sobrelucros eventuais pela propriedade fundiária, em

nada sugerem uma contraposição efetiva e duradoura àquela tendência, para o conjunto da sociedade.

## Referências

ARANTES, P.; FIX, M. “Minha Casa, Minha Vida”: o pacote habitacional de Lula. **Correio da Cidadania**, 30 jul. 2009. Sem notação de páginas.

BOECHAT, Cássio Arruda. **O colono que virou suco**: terra, trabalho, Estado e capital na modernização da citricultura paulista. Tese (Doutorado)-DG, FFLCH-USP, São Paulo, 2013.

BOECHAT, Cássio Arruda; GIAVAROTTI, Daniel Manzione. “Os sentidos da urbanização: produção do espaço de bairros de trabalhadores em cidades do estado de São Paulo”. **Revista Espaço Aberto**, Rio de Janeiro, v. 5, n.1, 2015.

BONDUKI, Nabil. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. **Revista Teoria e Debate**, n. 82, maio/jun.2009.

DAMIANI, Amélia Luisa. Urbanização crítica e situação geográfica a partir da metrópole de São Paulo. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de (Orgs.). **Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole**. São Paulo: Contexto, 2004.

DELGADO, G. C. A questão agrária no Brasil, 1950-2003. Jaccoud, L.(ed.). **Questão social e políticas sociais no Brasil contemporâneo**. Brasília: IPEA, 2005.

\_\_\_\_\_. **Do capital financeiro na agricultura à Economia Política do Agronegócio**. Mudanças cíclicas em meio século (1965-2012). Porto Alegre: UFRGS, 2012.

FERRO, Sérgio. **Arquitetura e Trabalho Livre**. São Paulo: CosacNaify, 2006.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. Sobre a forma do Programa Minha Casa Minha Vida: o projeto de desenvolvimento contraditório do PT. In: ENANPUR, 16.; 2015. **Anais...**, 2015.

\_\_\_\_\_. A produção do espaço urbano pelo Lulismo: contradições específicas da dependência. In: ENANPUR, 16.; 2017. **Anais...**, 2017.

RANGEL, I. M. A questão da terra. **Revista de Economia Política**, v. 6, n. 4, out./dez. 1986.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1979.

KURZ, Robert. “A ascensão do dinheiro aos céus – Os limites estruturais da valorização do capital, o capitalismo de casino e a crise financeira global”, 1995 (retirado da página da Internet: o-beco.planetaclix.pt/rkurz101.htm, consultada em 02/07/2013).

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2011.

\_\_\_\_\_. Por um enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 21, p.33-52, 2009.

MARTINS, Bruno Xavier. Modelo crítico de expansão do setor imobiliário brasileiro ao Programa Minha Casa Minha Vida. **GEOgraphia**, ano 18, n. 36, 2016.

MARTINS, Flávia Elaine da Silva. **A (re)produção da social da escala metropolitana**: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo. Tese (Doutorado)-DG, FFLCH-USP, São Paulo, 2010.

MARX, Karl. **O Capital** – crítica da Economia Política. Nova Cultural, São Paulo, 1985 e 1986 (Livros 1 e 3).

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista/ O ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003.

\_\_\_\_\_. **Noiva da Revolução/Elegia para uma re(li)gião**: Sudene, Nordeste. Planejamento e conflito de classes. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2008.

PITTA, F. T.; BOECHAT, C. A.; TOLEDO, C. A. A territorialização do capital da agroindústria canavieira paulista, ao longo do Proálcool (1975-1990). **Revista Continentes** (UFRRJ), ano 5, n. 9, 2016, p. 25-56.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. São Paulo: Annablume, 2013.

SANTOS, Milton. **Espaço dividido**: os dois circuitos da economia dos países subdesenvolvidos. São Paulo: Edusp, 2008.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado)-EESC-USP, São Carlos, 2010.

TAVARES, Maria da Conceição. **Da substituição de importações ao capitalismo financeiro**: ensaios sobre economia brasileira. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.