



**HABITAÇÃO SOCIAL DE MERCADO.
A CONFLUÊNCIA ENTRE ESTADO,
EMPRESAS CONSTRUTORAS E CAPITAL
FINANCEIRO**

Lúcia Zanin Shimbo

EDITORA C/ARTE, BELO HORIZONTE, 2012

“Segredos” ocultos e revelados: o que uma política é, e o que ela não pode ser

Este livro tem origem na tese de Doutorado da arquiteta Lúcia Shimbo e desvenda a estreita relação que há entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro, em um período recente no Brasil. Trata-se de uma obra fundamental para aqueles que necessitam compreender quais os fundamentos dessa relação num momento em que o tema da habitação ocupa centralidade nos debates econômicos, políticos, acadêmicos e midiáticos brasileiros, a partir do lançamento de uma política habitacional¹.

Ajuda a analisar os limites desta política habitacional e a própria noção de política habitacional, que, se outrora fora amplamente debatida do ponto de vista de seus alcances institucionais e de adesão à demanda, agora, além desses mesmos aspectos, aparece amplamente emaranhada com a noção de política imobiliária – como bem sinalizou Royer (2009). Daí também a aparente contradição do título do livro, pois até o leitor menos atento estranhará a união na mesma expressão de dois substantivos sabidamente antagônicos: social

Silva em 2009 com a meta de construção de um milhão de unidades habitacionais e ampliado, em 2011, pela presidenta Dilma Rousseff. Nesta segunda fase, a meta de construção é de dois milhões de unidades habitacionais.

¹ Referimo-nos ao Programa Minha Casa Minha Vida lançado pelo presidente Luís Inácio Lula da

e mercado. Que o leitor esteja alerta, pois é disso mesmo que se trata – da operacionalização de uma política que visa tornar acessíveis habitações sociais² produzidas e promovidas pelo mercado.

Lúcia Shimbo não está interessada na referida política habitacional, e sim na dimensão da produção da habitação a partir da análise da atuação de uma grande empresa construtora. Ocorre que no desvendamento dessa produção, observou o quão imbricada estava a empresa construtora com os delineamentos da política habitacional e com o mercado financeiro, que, astutamente, ampliou seu olhar e sua disposição para buscar compreender o que estava, a princípio, além de seus interesses. Empreendeu, assim, ao exame minucioso de uma grande empresa construtora através da análise de documentos, relatórios, reportagens e ao acompanhamento de sua produção no canteiro de obras. Em outras palavras: estudou a atuação de uma empresa representante do mercado imobiliário na própria política habitacional em curso. Por razões de confidencialidade, a autora mantém absoluto sigilo e não nos revela o nome da empresa investigada, referindo-se a ela apenas como ECP (Empresa Construtora Pesquisada). No entanto, os números, resultados de desempenho, descrição detalhada de seu funcionamento (produção, prescrição, controle, consumo, prazo, gestão) e expansão

geográfica em âmbito nacional são tão superlativos, que a curiosidade nos assoma durante toda a leitura, e queremos saber: Qual é a empresa? Este segredo não se revela. Porém, isso é o que menos importa, porque, na realidade, essa não é a única grande empresa construtora com crescimento exponencial no período contemporâneo, proporcionado pelas facilidades e arranjos institucionais e financeiros empreendidos³ pelo Estado desde meados dos anos 2000, e da abertura de capitais na Bolsa de Valores que permitiu a captação de quantiosos recursos, investimentos em produção, expansão da contratação de mão-de-obra, estratégias de *marketing*, constituição de banco de terras e lucros sem precedentes, resultantes das vendas das casas e apartamentos. É apenas uma, entre pelo menos duas dezenas de empresas⁴. A ECP analisada por Lúcia

2 No jargão do mercado imobiliário trata-se do que se convencionou chamar “segmento econômico”, que compreende os grupos com renda de 3 a 10 salários mínimos. Interessante observar que não se trata da faixa prioritária que compreende o grupo com renda de até três salários mínimos. Atualmente no Brasil, o salário mínimo é equivalente a aproximadamente USD 286,00. Fonte: Banco Central do Brasil. 01/09/2013.

3 Instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (Lei nº 9.514), desoneração de impostos, captação de recursos públicos, aporte de subsídios, ampliação de crédito, extensão dos prazos de financiamento, queda da taxa de juros, entre outros.

4 Número aproximado de empresas construtoras que abriram capitais na Bolsa de Valores de acordo com as contribuições da própria autora, além de Luciana de Oliveira Royer, *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas* (Tese de Doutorado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/Universidade de São Paulo, 2009); Flávia Elaine da Silva Martins, *A (re) produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo* (Tese de Doutorado. São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas [FFLCH]/Universidade de São Paulo, 2010); Mariana Fix, *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil* (Tese de Doutorado. Campinas – Instituto de Economia/Universidade Estadual de Campinas (Unicamp, 2011); Rodrigo Dantas Bastos, *Economia política do imobiliário: O Programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil* (Dissertação de Mestrado. Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas (IFCH)/Unicamp, 2012), dentre outros.

Shimbo é um exemplo dessa forma inédita de produzir habitação no Brasil e de alcançar rendimentos tão favoráveis.

Do nosso ponto de vista, substancial para o debate é compreender que, de acordo com tudo o que apresenta, discute, reflete e conclui Lúcia Shimbo, não é possível esperar de uma política aquilo que ela não é. Em outras palavras, não é possível esperar do Programa *Minha Casa Minha Vida*, que ele seja de fato uma política pública habitacional, porque de fato não é. Não no sentido estrito do termo. Sendo assim, se estão alterados os sentidos da política, mais do que rechaçá-la é preciso compreendê-la.

Pois, do que se viu até agora, considerando a primeira fase do Programa, as correções da segunda, e as especulações de uma terceira⁵, não há dúvidas do protagonismo do setor privado na política: desde a elaboração e formatação institucional do Programa, até a produção mesma das unidades habitacionais em todas as suas fases: propriedade de terrenos, incorporação, construção, financiamento “próprio” e correspondência do governo federal na intermediação do financiamento ao consumidor, vendas. Eis o segredo paulatinamente revelado com a leitura do livro de Lúcia Shimbo!

Não se pode esperar, portanto, que seja essa a política habitacional que de fato reduzirá o déficit habitacional brasileiro, sobretudo, nas faixas prioritárias – que percebem até três salários mínimos – e é bom lembrar – onde se encontra 90% desse déficit! Essa não será a política que

atenderá aos anseios dos Movimentos Sociais de Moradias que, durante os dois governos de Luís Inácio Lula da Silva, ajudaram a conformar o Plano Nacional de Habitação, que, aliás, não está integralmente contemplado pelo Programa *Minha Casa Minha Vida*.

Dada a agilidade e a mobilidade do mercado financeiro, e a urgência em responder às metas do Programa, impossível esperar de uma política habitacional atrelada a esse mercado, que seus produtos sejam conformados de acordo com as especificidades e características nada homogêneas do imenso território brasileiro. Até porque, como magistralmente nos ensina Lúcia Shimbo, a produção é absolutamente padronizada, seja no tocante às tipologias (onde reside o não lugar do arquiteto como frisa a autora), aos prazos, ao consumo e controle de materiais. Aí vale inclusive “copiar” experiências de produção massiva de habitação em outros países, como fizeram a ECP e outras empresas construtoras brasileiras que, entre 2007 e 2008, foram ao México aprender a lição⁶. Vale também o intercâmbio de saberes, como ocorre agora com a gigante construtora mexicana Homex atuando em solo brasileiro⁷. Não será demais lembrar, contudo, que em todo território mexicano existem atualmente cinco milhões

5 Edney Cielici Dias e Ana Maria Castelo, “O Minha Casa Minha Vida quatro anos depois”, *Revista Conjuntura da Construção*, 11(1), Março 2013.

6 Edney Cielici Dias e Fernando Garcia, “Especial: lições mexicanas - Uma moradia social sem paternalismo”, *Revista Conjuntura da Construção*, 5(2), Junho 2007.

7 “Mexicana Homex chega ao Brasil”, *Revista Construção & Mercado*, 95 (Junho/2009). Acrescento a informação de que Homex é justamente uma das grandes construtoras mexicanas que assiste agora à desvalorização de seus ativos na Bolsa Mexicana de Valores no contexto da crise habitacional vivida por aquele país e da proposta de “correção de rota” anunciada pelo novo presidente Henrique Peña Nieto, em Fevereiro de 2013.

de casas (construídas nas duas últimas décadas durante os governos de Vicente Fox e Felipe Calderón - sob os auspícios da produção padronizada em grande escala) abandonadas!⁸ Há, naquele país, várias razões que explicam o abandono das casas, dentre elas está a *distância* dos empreendimentos dos lugares de trabalho, a falta de infraestrutura e serviços necessários à vida urbana e a incapacidade de pagamento dos “beneficiados”.

A guisa de conclusão, Lúcia Shimbo demonstra preocupação tão cara à Geografia, ao Urbanismo, à Arquitetura, à Sociologia e Planejamento Urbano, que diz respeito aos impactos ambientais e urbanos dos empreendimentos produzidos por tais construtoras no contexto do Programa *Minha Casa Minha Vida* e, por consequência, ao modelo de cidade que estamos construindo a despeito de todas as evidências dos danos provocados por esses modelos no Chile, no México e em outros países da periferia do capitalismo. Por todo o exposto, a leitura de seu livro é altamente recomendável.

Patricia de Jesus

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, SÃO PAULO, BRASIL.

E-MAIL: EUPATIMJ@YAHOO.COM.BR

8 O déficit habitacional mexicano de acordo com o Censo de 2010 realizado por INEGI (Instituto Nacional de Estatística e Geografia) é de 9 milhões de domicílios, o que significa, portanto, que o número de casas abandonadas é mais da metade do déficit!