

A LÓGICA E OS INSTRUMENTOS DA FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO EM AÇÃO: provocando o debate sobre o caso brasileiro

THE LOGIC AND INSTRUMENTS OF HOUSING FINANCIALIZATION IN ACTION: provoking the debate on the brazilian case

LA LÓGICA Y LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN ACCIÓN: provocando el debate sobre el caso brasileño

Everaldo Santos Melazzo

Doutor em Geografia e livre-docente pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho – UNESP/Presidente Prudente. Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da FCT/UNESP/Presidente Prudente. Bolsista de Produtividade em Pesquisa do CNPq - Nível 2.
everaldo.melazzo@unesp.br / <http://orcid.org/0000-0002-1702-7010>

Recebido: 11/07/2022; Aceito: 20/10/2022; Publicado: 17/01/2023.

RESUMO

O texto apresenta uma síntese da palestra de abertura proferida pelo autor no 1º Seminário Nacional sobre os “Desafios dos territórios do habitar e do morar nas cidades brasileiras – da financeirização do território ao direito à moradia”. Após uma breve contextualização do debate da financeirização em geral, e do imobiliário em particular, apresenta e propõem algumas linhas investigativas para a correta apreensão dos processos de endividamento e fragilização da relação de propriedade habitacional e também sobre as engrenagens da disseminação da securitização imobiliária habitacional. O argumento central refere-se a uma nova conjuntura produzida no Brasil para fragilizar o direito ao acesso e permanência de amplas parcelas da população à moradia e, por consequência à cidade. O texto finaliza pontuando alguns desafios para a necessária continuidade das análises e, fundamentalmente, para embasar a construção de novas políticas públicas habitacionais.

Palavras-chave: Habitação; Financeirização; Endividamento; Securitização; Brasil.

ABSTRACT

The text presents a synthesis of the opening lecture at the 1st “Seminário Nacional sobre os “Desafios dos territórios do habitar e do morar nas cidades brasileiras – da financeirização do território ao direito à moradia”. After a brief contextualization of the debate on financialization in general and real estate in particular, it presents and proposes some investigative lines for the correct apprehension of the processes of indebtedness and weakening of the housing property relationship and also on the gears of the dissemination of housing real estate securitization. The central argument refers to a new conjuncture produced in Brazil to weaken the right of access and permanence of large portions of the population to housing and, consequently, to the city. The text ends by pointing out some analytical challenges to be overcome and, fundamentally, to support the construction of new public housing policies.

Keywords: Housing; Financialization; Indebtedness; Securitization; Brazil.

RESUMEN

El texto presenta una síntesis de la conferencia pronunciada por el autor en el 1º Seminário Nacional sobre os “Desafios dos territórios do habitar e do morar nas cidades brasileiras – da

financeirização do território ao direito à moradia”. Luego de una breve contextualización del debate sobre la financiarización en general y la inmobiliaria en particular, presenta y propone algunas líneas investigativas para la correcta aprehensión de los procesos de endeudamiento y debilitamiento de la relación de la vivienda como propiedad y también sobre los engranajes de la difusión de la titulación de bienes inmuebles. El argumento central se refiere a una nueva coyuntura producida en Brasil para debilitar el derecho de acceso y permanencia de amplios sectores de la población a la vivienda y, en consecuencia, a la ciudad. El texto finaliza señalando algunos desafíos analíticos a superar y, fundamentalmente, a apoyar la construcción de nuevas políticas públicas de vivienda.

Palabras clave: Vivienda; Financiarización; Endeudamiento; Titularización; Brasil.

INTRODUÇÃO

O presente artigo trata de sistematizar e sintetizar o conteúdo de palestra proferida na abertura do 1º Seminário Nacional sobre os “Desafios dos territórios do habitar e do morar nas cidades brasileiras – da financeirização do território ao direito à moradia”¹. Seu objetivo é, portanto, simplesmente o de apresentar e problematizar alguns dados e informações empíricas que permitam aquilatar o quanto e o como a disseminação de lógicas, mecanismos e engrenagens financeiras vêm complexificando as questões do acesso e permanência à habitação e à cidade, como um direito no Brasil de hoje. Busca-se, assim, chamar a atenção para novos condicionantes que passam a estar cada vez mais presentes na produção e no consumo da habitação como mercadoria e também instigar o debate para o aprofundamento das análises que possam construir alternativas para o futuro.

Sem a pretensão de explorar em detalhe todos os argumentos apresentados busca-se, antes de mais nada, apontar um conjunto de novas condições que, articuladas àquelas desigualdades já seculares na sociedade brasileira, conformam um quadro real e potencial de precariedades que desafiam a constituição do direito à moradia e, por consequência, também à cidade, à vida urbana, coletiva e compartilhada como deve ser.

A habitação, como já amplamente debatido na literatura é central na produção e reprodução do capital em particular e mais ainda na reprodução social, tomando-a amplamente e para além da esfera doméstica, onde ocorre o cotidiano da reprodução da vida. Trata-se de bem material multidimensional, incluindo-se aí claramente suas dimensões imateriais.

De um lado, amplia-se e consolida-se a facilidade de retomada da habitação por seus credores, exacerbando o direito ao valor de troca em detrimento do valor de uso, abrindo possibilidades cada vez maiores de uma já precarizada relação que envolve a dívida como condutora da realização de não direitos. De outro lado, como já enunciado no

¹ Promovido pelo PPGGeo da UFPA e o LAHAM - Laboratório de Estudos e Pesquisas sobre Habitação e Moradia, realizado entre os dias 21 e 22 de outubro.

subtítulo do próprio Seminário, disseminam-se instrumentos próprios do mundo das finanças que se direcionam para a mesma finalidade: a imperiosidade do valor de troca sobre o valor de uso.

Seguindo a estrutura da palestra ministrada, este texto encontra-se organizado em três partes. Inicia pontuando o debate a respeito da financeirização e, longe de esgotá-lo, chama a atenção para a necessária consideração das suas dimensões espaciais como relevantes para a apreensão dos processos que engendra em conexão com a moradia e a cidade. Em seguida, aponta o crucial debate sobre tal processo no Brasil, problematizando dois de seus instrumentos, a alienação fiduciária e a securitização imobiliária e, finaliza, debruçando-se sobre alguns de seus desdobramentos e (in)certezas.

As reflexões partem de um conjunto de dados e informações que vêm sendo trabalhados, em primeiro lugar, a partir do projeto temático Fapesp do qual o docente é um dos pesquisadores principais: Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos² (SPOSITO, 2018) e, em segundo lugar, a partir da excelente tese de doutoramento elaborada por Oliveira (2021), intitulada “Da corrosão patrimonial aos despejos: os limites do financiamento oneroso de longo prazo ao combate do problema da moradia no Brasil”³.

O DEBATE A RESPEITO DA FINANCEIRIZAÇÃO

Tal como já tratado em Melazzo et al. (2021) são muitas, variadas e distintas as contribuições clássicas e mais recentes a respeito dos processos denominados como de financeirização da economia capitalista em suas várias dimensões societárias. Por isso mesmo, há de se ter cuidado para a correta apreensão das distintas perspectivas analíticas, do *mainstream* àquelas críticas, que conformam os campos da economia política, do marxismo, do pós-keynesianismo etc. e que se disseminam em diferentes campos disciplinares da Geografia, Economia, Sociologia, do Urbanismo e do Planejamento.

A literatura que trata dos chamados processos de financeirização do e no capitalismo é ampla em seu escopo e variada em termos de orientações teóricas e metodológicas, inclusive cunhando diferentes denominações tal como “regime de acumulação financeirizado” (Chesnais, 2002; 2005) “era de hegemonia financeira” (Mendez, 2018) ou ainda, mais recente, “economia rentista” (Christophers, 2020) citando apenas alguns autores (MELAZZO et al., 2021, p. 4).

² FragUrb - Processo Fapesp 2018/07701-8), coordenado pela Profa. Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito.

³ A tese, defendida na Universidade Estadual de Campinas – Unicamp, teve como orientadora a Profa. Dra. Mariana Fix e coorientadora a Profa. Dra. Luciana Royer.

Importante, porém, é perceber os diferentes recortes temporais e espaciais da análise, que também são variados e que exigem cada vez mais atenção para que sejam evitadas leituras lineares e unidimensionais.

Mais ainda, a correta apreensão de Braga (2000, p. 195) que alude à “financeirização da economia como padrão de riqueza sistêmica” (BRAGA, 2000; BRAGA et al., 2017) ou ainda, incorporando a concepção de Lapavitsas (2016, p. 26) sobre o fato da “expansión de las finanzas se ha basado en la alteración radical del marco monetario de la acumulación capitalista, tanto a nivel nacional como internacional” (...) e como “fuerza de transformación estructural del capitalismo contemporâneo” são necessárias.

Trata-se, assim, da mais atualizada, complexa e pervasiva das lógicas de acumulação do capital, resultado (inacabado) de seu próprio desenvolvimento histórico que captura, para a lógica dos fluxos, rendas diversas que alimentam a concentração e centralização do capital, capturando governos, empresas e famílias, bem como setores e diferentes bens, transformando-os em ativos e produzindo novos espaços e tempos da acumulação (AALBERS; CHRISTOPHERS, 2019; KLINK, 2020).

Ao aproximarmos tal debate do objeto que aqui nos interessa de perto, a habitação, é em Harvey que encontramos a seminal contribuição de que

O que é comprado e vendido não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzida por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire um direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma de capital fictício” (HARVEY, 2013, p. 531).

Assim, é preciso compreender profundamente as conexões da habitação como mercadoria com a terra, para que sejam encontrados os liames necessários e seja desvendado o papel de sua produção e consumo em um regime financeirizado da riqueza que passa a exigir fluxos de rendimentos constantes e seguros. Na mesma direção, mas avançando, Haila (1988, p. 98) afirma que:

Muita elaboração, tanto empírica quanto teórica, ainda será necessária no desenvolvimento de uma nova teoria da renda da terra urbana. No nível empírico, a postulação da tendência dos proprietários de terras em tratar sua propriedade como um puro bem financeiro e a integração da renda fundiária com a estrutura financeira nos convida a fazer uma pesquisa empírica, porque essa integração não é de forma alguma necessária, mas contingente.

Assim, é em busca da pesquisa empírica das citadas contingências que devemos avançar, identificando e compreendendo como, paulatinamente e de maneiras também diferenciadas, vão se estabelecendo e sendo incorporados os mecanismos, as estratégias e

engrenagens que permitem conferir uma condição de ativo financeiro à terra e à habitação, afastando-as de sua crucial função social e levando-as ao campo das mercadorias que passam a se integrar aos processos de acumulação do capital contemporaneamente..

A TRAJETÓRIA BRASILEIRA NA NOSSA LONGA DURAÇÃO E NA CONJUNTURA

A trajetória brasileira sobre a transformação da terra e da habitação em mercadorias raras e caras é longa. É uma das evidências disto é o peso histórico que a terra carrega na nossa economia e na nossa sociedade.

Tal como já trabalhado em Melazzo (2019), a terra rural e urbana devem ser apreendidas a partir do status e da posição social que confere a seu detentor, como símbolo do poder político, como bem raiz. Também seu papel como reserva de valor, principalmente em uma economia inflacionária e de baixos salários e, por fim, seu papel de ativo de valor capaz de alavancar acumulação do capital e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade.

Recentemente, ficam cada vez mais visíveis os sentidos apontados no tópico anterior por Harvey e Haila, através do poder de associar terra e habitação ao capital financeiro, sincronizando seus movimentos.

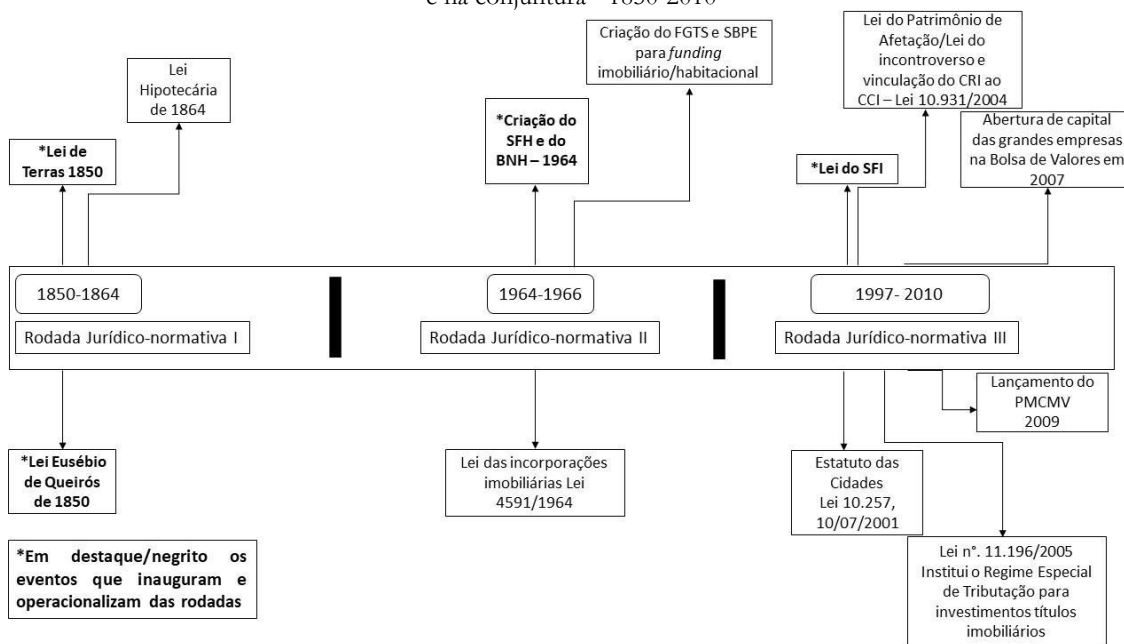
Mais que sucessão temporal, estamos frente a movimentos históricos que sobrepõem e articulam estes diferentes papéis da terra e o Quadro a seguir fornece alguns elementos-chave para apreendermos os fatos e eventos que vão se articulando.

Tal como vem sendo tratado por Barcella (2021), no centro do Esquema 1 encontram-se o que podemos denominar como rodadas jurídico normativas que ajudam a enfeixar um conjunto de eventos e instrumentos que conferem um específico sentido àquelas diferentes conjunturas: uma primeira que culmina fundamentalmente na lei de terras e que passa a reger o acesso e consumo da habitação a partir da propriedade privada da terra; a segunda organizada a partir da montagem de um sistema financeiro especificamente voltado à produção e ao consumo da habitação, organizado pelo Estado; e uma terceira a partir da tentativa, que vem se realizando e portanto está em curso, de montagem de um sistema financeiro imobiliário que vem tentando impor uma lógica distinta e mais diretamente articulada ao mundo das finanças.

Destacamos para fins da análise aqui pretendida dois mecanismos, duas engrenagens no terceiro e mais recente momento: a alienação fiduciária e a securitização imobiliária, seja por significarem avanços, sob a ótica capitalista, de tratar a terra e a

habitação como mercadoria, mas também pelo poder que estes dois instrumentos conferem aos agentes que tratam tais mercadoria, pela capacidade de sua integração ao mundo das finanças e, sobretudo, por sua acelerada circulação do capital e dos fluxos de rendimentos por elas assegurados.

Esquema 1 – A trajetória brasileira na nossa longa duração e na conjuntura - 1850-2010



Fonte: Extraído de Barcella (2021, p. 134).

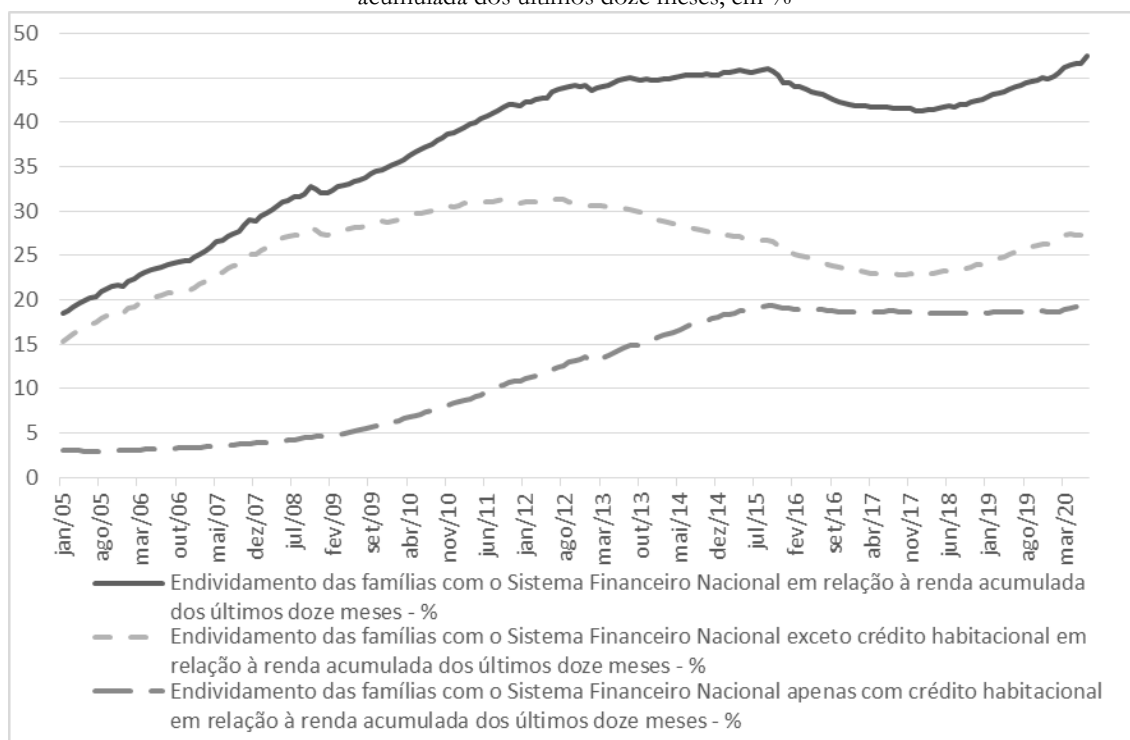
A alienação fiduciária, aprovada através da lei nº 9.514/97 (SFI), determina que a propriedade efetiva do imóvel só ocorre a partir do momento da quitação da dívida, sendo que durante todo o período do financiamento o devedor detém apenas a posse, a propriedade ficando nas mãos do credor. Ou seja, é instituído um mecanismo que privilegia o credor, sem garantias ao devedor. A partir do ano de 1998, tal mecanismo se estende para todos os financiamentos oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e no ano de 2003 para aqueles financiados através do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Mais relevante, ainda, é que o próprio Programa Minha Casa Minha Vida, lançado no ano de 2009, passa a incorporar também o mesmo mecanismo.

Ao contrário da hipoteca, na alienação fiduciária o chamado devedor-fiduciário detém apenas a posse, enquanto a propriedade se mantém com o credor-fiduciário até o final da dívida. Como a propriedade já pertence ao credor, em caso de inadimplência, a retomada do imóvel dispensa ação judicial, sendo executada a garantia de forma extrajudicial (OLIVEIRA, 2021, p. 106).

Trata-se de alteração crucial que passa a reger as relações credor – devedor e coloca no centro do debate o endividamento das famílias e sua capacidade de manter a regularidade do pagamento de suas prestações da “casa própria”, via de regra por longos períodos de tempo, em muitos casos ultrapassando a geração do membro que se comprometeu com o financiamento.

A série histórica a seguir, Gráfico 1, apresenta a evolução do endividamento em relação à renda acumulada, entre 2005 e o início de 2020. Consta-se não apenas que há forte aceleração do endividamento das famílias até o ano de 2015, comprometendo parcelas cada vez maiores de seus ingressos. Também é possível observar o quanto o crédito habitacional compromete percentuais crescentes, mantendo-se em patamares elevados a partir de então.

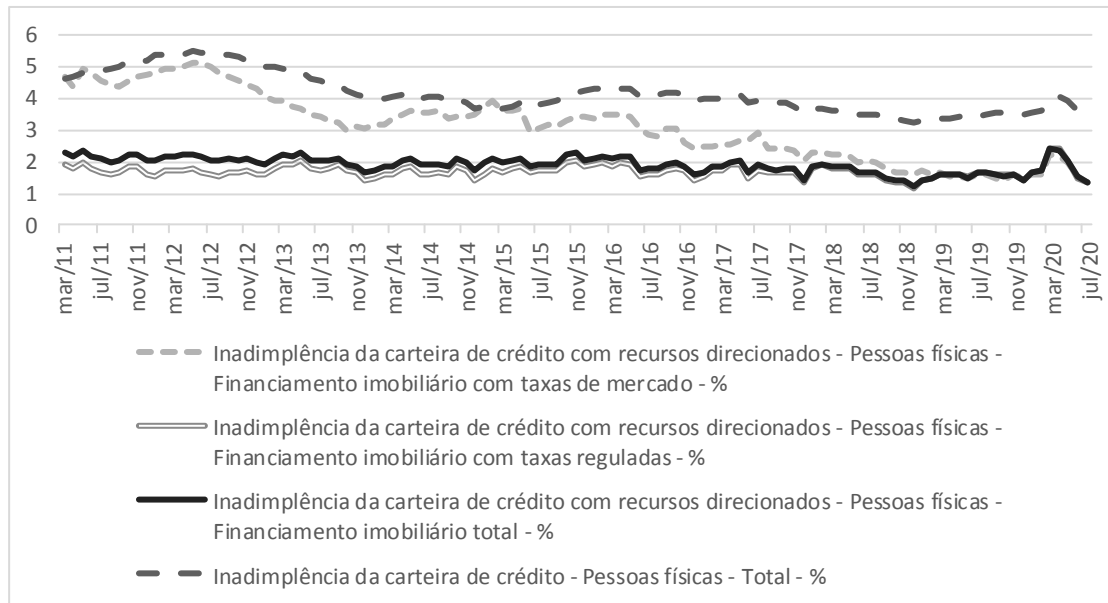
Gráfico 1 – Endividamento das famílias com o Sistema Financeiro Nacional em relação à renda acumulada dos últimos doze meses, em %



Fonte: Extraído de Oliveira (2021, p. 160).

Destacada a elevação do endividamento, componente essencial para uma avaliação rigorosa das reais e cada vez mais precárias condições para o acesso a essa mercadoria especial que é a habitação, basilar para o acesso, inclusive e sobretudo, à vida urbana, o Gráfico 2 apresenta a evolução temporal dos níveis percentuais da inadimplência do financiamento imobiliário entre os anos de 2011 e 2020.

Gráfico 2 – Inadimplência do financiamento imobiliário, de 2011 a 2020



Fonte: Extraído de Oliveira (2021, p. 163).

Ao contrário do esperado, dada o crescente endividamento, a inadimplência seja nas modalidades de taxas de mercado (relacionadas ao SBPE) e às taxas reguladas (através do FGTS, inclusive no âmbito do PMCMV) mantêm-se em patamares que não alcançam os 6%, inclusive apresentando leve tendência de queda no período. Porém,

[...] a manutenção da inadimplência do crédito imobiliário em um baixo patamar é artificial. O cálculo da inadimplência reflete a proporção de contratos em atraso sobre a quantidade total de empréstimos concedidos. **Como a legislação permite a execução da garantia após três meses de inadimplência, os contratos em atraso são rapidamente extintos, impedindo o acúmulo de contratos podres no balanço dos bancos** (OLIVEIRA, 2021, p. 163) (grifo nosso).

Portanto, para além destes percentuais, há de serem observados tais números cada vez mais de perto e como uma realidade que tende a se alastrar, dadas as reais condições de renda em queda, precarização dos contratos de trabalho, aumento do desemprego e inflação. O impacto é devastador sobre a vida de milhões de famílias que paulatinamente perdem a capacidade de manter os fluxos de pagamentos de suas prestações da moradia e, em curtos períodos de tempo, vêm-se na situação de perder seu imóvel, uma vez que a alienação fiduciária concede ao credor as facilidades da execução da garantia, retomando o imóvel.

Para tanto, são necessárias ainda investigações que acompanhem, denunciem e proponham alternativas, inclusive considerando-se em cada cidade brasileira quais seriam as áreas, bairros, setores com a população mais afetada, produzindo uma geografia necessária

dos despejos decorrentes deste mecanismo e o destino de tais famílias, principalmente aquelas que se dirigem como última alternativa às favelas, sub-morádias, aglomerados subnormais etc.

Tabela 1 – Número de contratos ativos e inadimplência no Faixa 1, por FAR e FDS, entre 2010 e 2019

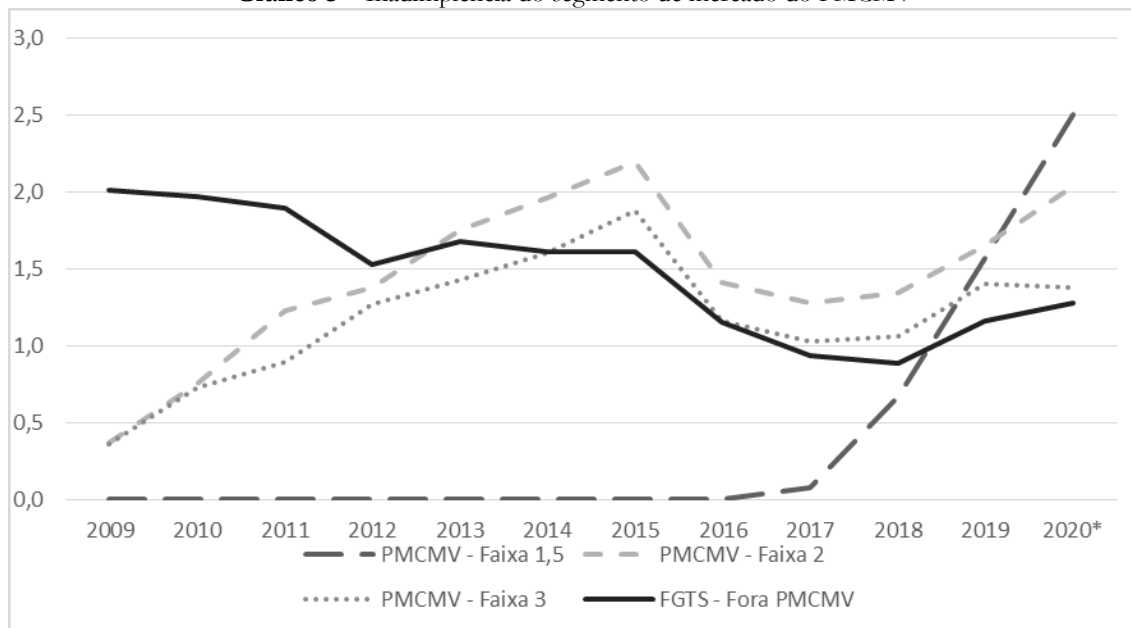
Posição	Faixa 1 - FAR			Faixa 1 - FDS				Total (FAR + FDS)		
	Contratos Ativos	Inadimplente acima de 90 dias	Inadimplente acima de 90 dias %	Contratos Ativos	De 91 a 360 dias	Acima de 360 dias	Inadimplente acima de 90 dias %	Contratos Ativos	Inadimplente acima de 90 dias	Inadimplente acima de 90 dias %
dez-10	2.076	83	4,0	-	-	-	-	2.076	83	4,0
dez-11	100.778	6.349	6,3	560	12	0	2,1	101.338	6.361	6,3
dez-12	242.101	45.757	18,9	1.787	213	33	13,8	243.888	46.003	18,9
dez-13	349.431	69.537	19,9	3.042	337	121	15,1	352.473	69.995	19,9
dez-14	497.790	128.430	25,8	4.987	394	269	13,3	502.777	129.093	25,7
dez-15	588.686	166.009	28,2	7.005	739	482	17,4	595.691	167.230	28,1
dez-16	660.036	240.253	36,4	9.373	988	806	19,1	669.409	242.047	36,2
dez-17	828.221	336.258	40,6	13.256	1.656	1.248	21,9	841.477	339.162	40,3
dez-18	940.553	407.259	43,3	16.121	1.934	2.192	25,6	956.674	411.385	43,0
fev-19	948.544	413.565	43,6	17.166	2.092	2.323	25,7	965.710	417.980	43,3

Fonte: Extraído de Oliveira (2021, p. 175).

Mesmo nas habitações produzidas no âmbito do PMCMV para a faixa 1 de renda, ou seja, com os subsídios que lhes são preconizados na lei, os dados oficiais mostram uma situação explosiva. A inadimplência não apenas é crescente, mas já havia atingido patamares acima de 40% no ano de 2019, conforme a Tabela 1, e apresenta trajetória também crescente para aquelas produzidas para as faixas 1.5, 2 e 3, conforme o Gráfico 3.

Por fim, a Tabela 2 fornece uma posição do número de unidades residenciais retomadas pela Caixa Econômica Federal (CEF) por execução de garantias, decorrentes de inadimplência, entre os anos de 2009 e 2021 nas faixas de renda financiadas no PMCMV, bem como o subsídio médio e total nelas embutido.

Gráfico 3 – Inadimplência do segmento de mercado do PMCMV



Fonte: extraído de Oliveira (2021, p. 176). * Posição 30/06/2020

Não apenas com a retomada milhares de famílias já perderam suas moradias, predominantemente na chamada faixa 2. Também há de ser considerado que a retomada dos imóveis e sua posterior entrega a outras famílias em, principalmente investidores, através de processos de leilão, implica também na transferência dos subsídios nelas embutidos a terceiros que as arrematam no processo.

Tabela 2 – Unidades do PMCMV retomadas por execução da garantia (inadimplência) pela CEF e valor total e médio dos subsídios destas unidades, acumulado entre 2009 e 2021

Faixa	Execuções da Garantia	Subsídios (R\$)	Subsídio Médio (R\$)
Faixa 1,5	14 unidades	613,0 mil	43,8 mil
Faixa 2	34,7 mil unidades	846,7 milhões	24,4 mil
Faixa 3	3,1 mil unidades	-	-

Fonte: Extraído de Oliveira (2021, p. 179). Posição até 08 fev. 2021.

Visto o mecanismo da alienação fiduciária, que introduz um forte elemento de precarização na manutenção das famílias em suas moradias, dadas as instabilidades macroeconômicas que as atingem na sua capacidade de pagamento, passa-se agora a outro dos instrumentos citados no início deste artigo que caminha na mesma direção, com implicações profundas sobre os direitos à habitação e à cidade.

O segundo dos instrumentos aqui analisados é o da securitização imobiliária, em particular sobre a habitação. Genericamente, a denominada securitização imobiliária é processo de criação de um título, ou Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no Brasil, que gera um direito de crédito ao investidor. Ou seja, gera um direito a receber uma remuneração do seu emissor, lastreada em créditos imobiliários, tais como: financiamentos residenciais, comerciais ou para construções, contratos de aluguéis de longo prazo etc. Trata-se, portanto, a securitização de

[...] denominação genérica para uma prática do mundo das finanças que consiste em transformar certos tipos de mercadorias em papéis. As mercadorias em questão e os rendimentos que potencialmente possam gerar passam a se constituir como lastro ou base dos papéis emitidos e a remuneração destes últimos fica assegurada pelo fluxo de rendimentos (ou fluxo de caixa) que a mercadoria gera durante um certo período de tempo futuro (MELAZZO; ABREU, 2019, p. 4).

Esse mecanismo foi introduzido no Brasil através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em 1997 (Lei n. 9514), com a clara expectativa de que os recursos alavancados por estas operações passassem a compor os recursos necessários para o financiamento imobiliário, particularmente residencial, uma vez que segundo seus propositores e apoiadores as fontes anteriores já tradicionais do FGTS e do SBPE não mais suportariam as necessidades e volumes de crédito requeridos.

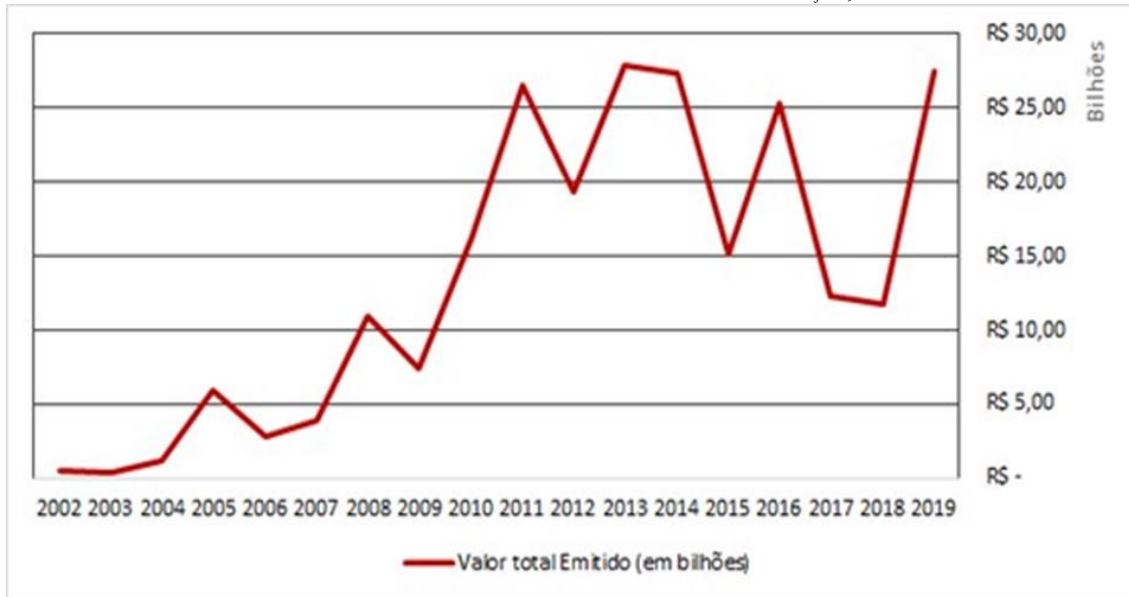
Como expresso em Melazzo et al. (2021, p. 6):

O que a securitização faz é, ao alterar a forma da propriedade (transformando-a em um título), permitir que a mercadoria imóvel alcance outras escalas de circulação de seu valor. Ou melhor, “the increasing integration of the housing finance and other financial circuits” (COAKLEY, 1994, p. 711), constituindo-se assim um “... amálgama entre o capital financeiro e o capital imobiliário” (PAIVA, 2007, p. 141).

Tal mecanismo, assim, passa a depender para sua viabilidade e disseminação da capacidade e segurança em manter os citados fluxos de rendimentos para a remuneração dos investidores e para a atração de novos. E é justamente neste ponto que se encontra o sentido último da própria alienação fiduciária que permite rapidez na retomada de imóveis cujos financiamentos tenham sido paralisados por inadimplência, para que sejam recolocados no mercado e retomados seus pagamentos.

Mesmo que longe dos volumes mobilizados pelas fontes tradicionais citadas, os recursos que passam a circular a partir dos CRI apresentam clara tendência de crescimento, conforme os dados do Gráfico 4.

Gráfico 4 – Total de valores emitidos em títulos de securitização, 2002-2019



Fonte: Extraído de Melazzo, Abreu, Barcella e Ferreira (2021, p. 10).

Notável é o papel da CEF neste processo. O Quadro 1 apresenta o volume em reais das emissões totais de CRI, discriminado aqueles originados pelo conjunto das instituições bancárias e financeiras, que até o ano de 2016 dominam as emissões e, mais importante ainda, os elevados percentuais de participação do maior detentor de financiamentos imobiliários residenciais, a CEF.

Como analisado em Melazzo et al. (2021), isso acaba por indicar de forma clara que é justamente a partir do domínio de volume significativo de financiamentos que a CEF assume também a capacidade de emitir CRI, sendo o agente que na prática introduz a securitização no mercado brasileiro.

O Quadro 2 complementa as informações do anterior, discriminando as emissões realizadas por outro grupo de agentes deste mercado (além das instituições bancárias e financeiras), o próprio setor imobiliário. Nele destaca-se o papel da MRV Engenharia, empresa de capital aberto e de atuação nacional, principalmente a partir do momento em que se transforma em maior detentora de contratos no PMCMV (RIBEIRO, 2022).

Quadro 1 – Valores dos títulos securitizados. Total, Instituições bancárias e financeiras e CEF. 2011 - 2019.

	Totais emitidos (a)	Instituições bancárias e financeiras (b)	% (b/a)	CEF (c)	% (c/b)
2011	R\$ 5.354.842.640,59	R\$ 3.676.952.809,61	69%	R\$ 2.282.604.288,60	62%
2012	R\$ 3.062.175.067,33	R\$ 2.861.980.726,36	93%	R\$ 2.513.098.878,63	88%
2013	R\$ 7.697.936.662,73	R\$ 7.267.449.332,26	94%	R\$ 2.238.361.252,60	31%
2014	R\$ 2.229.952.328,14	R\$ 2.119.452.327,86	95%	R\$ 1.790.437.494,68	84%

2015	R\$ 1.104.159.291,95	R\$ 783.429.076,94	71%	R\$ 698.589.368,82	89%
2016	R\$ 12.138.326.106,21	R\$ 10.986.080.327,61	91%	R\$ 9.420.816.485,76	86%
2017	R\$ 1.402.334.913,43	R\$ 0,00	0%	R\$ 0,00	0%
2018	R\$ 516.705.753,16	R\$ 78.861.157,00	15%	R\$ 0,00	0%
2019	R\$ 1.773.068.290,32	R\$ 0,00	0%	R\$ 0,00	0%

Fonte: Extraído de Melazzo, Abreu, Barcella e Ferreira (2021, p. 14).

Quadro 2 – Valores dos títulos securitizados. Total, Setor Imobiliário e MRV, 2011-2019.

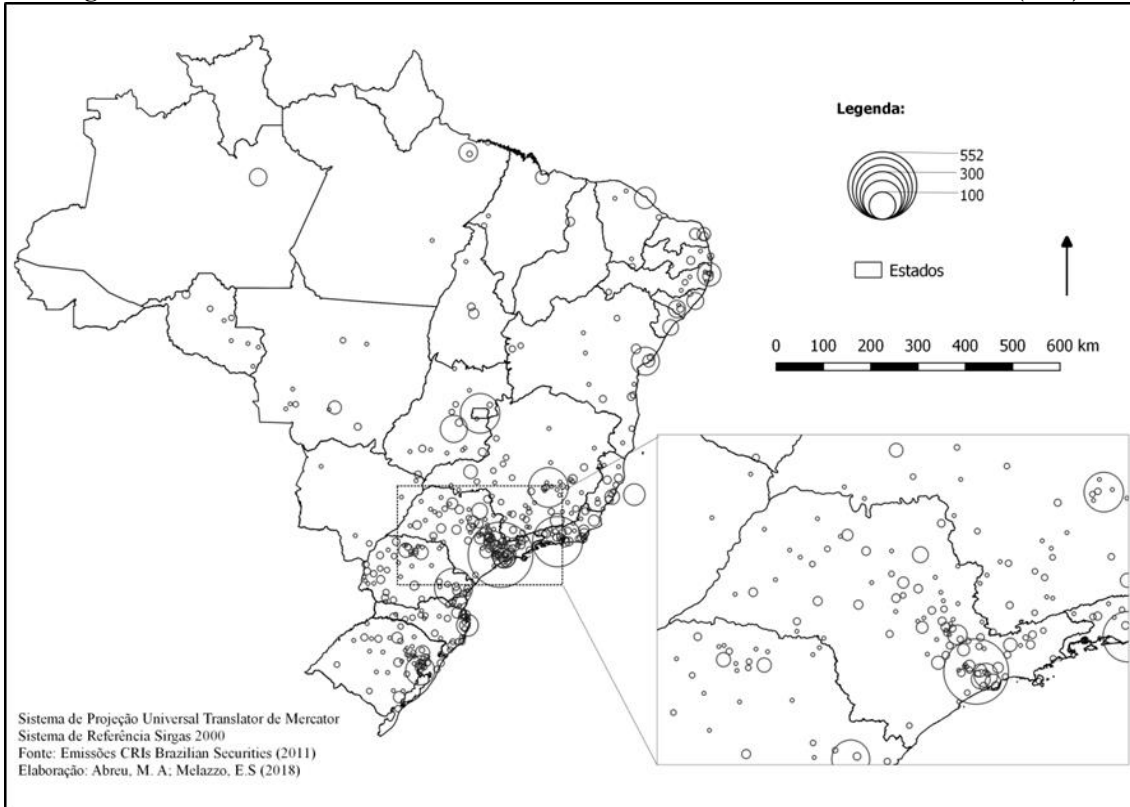
	Total (a)	Setor Imobiliário (b)	% (b/a)	MRV (c)	% (c/b)
2011	R\$ 5.354.842.640,59	R\$ 1.677.889.830,98	31%	R\$ 200.400.000,00	12%
2012	R\$ 3.062.175.067,33	R\$ 200.194.340,97	7%	-	0%
2013	R\$ 7.697.936.662,73	R\$ 430.487.330,47	6%	-	0%
2014	R\$ 2.229.952.328,14	R\$ 110.500.000,28	5%	-	0%
2015	R\$ 1.104.159.291,95	R\$ 320.730.215,01	29%	R\$ 60.000.000,00	19%
2016	R\$ 12.138.326.106,21	R\$ 1.152.245.778,60	9%	R\$ 640.000.000,00	56%
2017	R\$ 1.402.334.913,43	R\$ 1.402.334.913,43	100%	R\$ 154.250.000,04	11%
2018	R\$ 516.705.753,16	R\$ 437.844.596,16	85%	R\$ 0,00	0%
2019	R\$ 1.773.068.290,32	R\$ 1.773.068.290,32	100%	R\$ 300.000.000,00	17%
Totais	R\$ 35.279.501.053,86	R\$ 7.505.295.296,22	21,27	R\$ 1.354.650.000,04	18,05

Fonte: Extraído de Melazzo, Abreu, Barcella e Ferreira (2021, p. 17).

Por fim, para uma visão da escala nacional da presença de imóveis que passam a fornecer seus fluxos de rendimentos ou de pagamentos dos financiamentos habitacionais, as Figuras 1 e 2 apresentam as cidades de suas localizações nos anos de 2011 e 2015, o que demonstra a disseminação, na escala nacional, deste instrumento captura do imobiliário pela esfera dos circuitos financeiros.

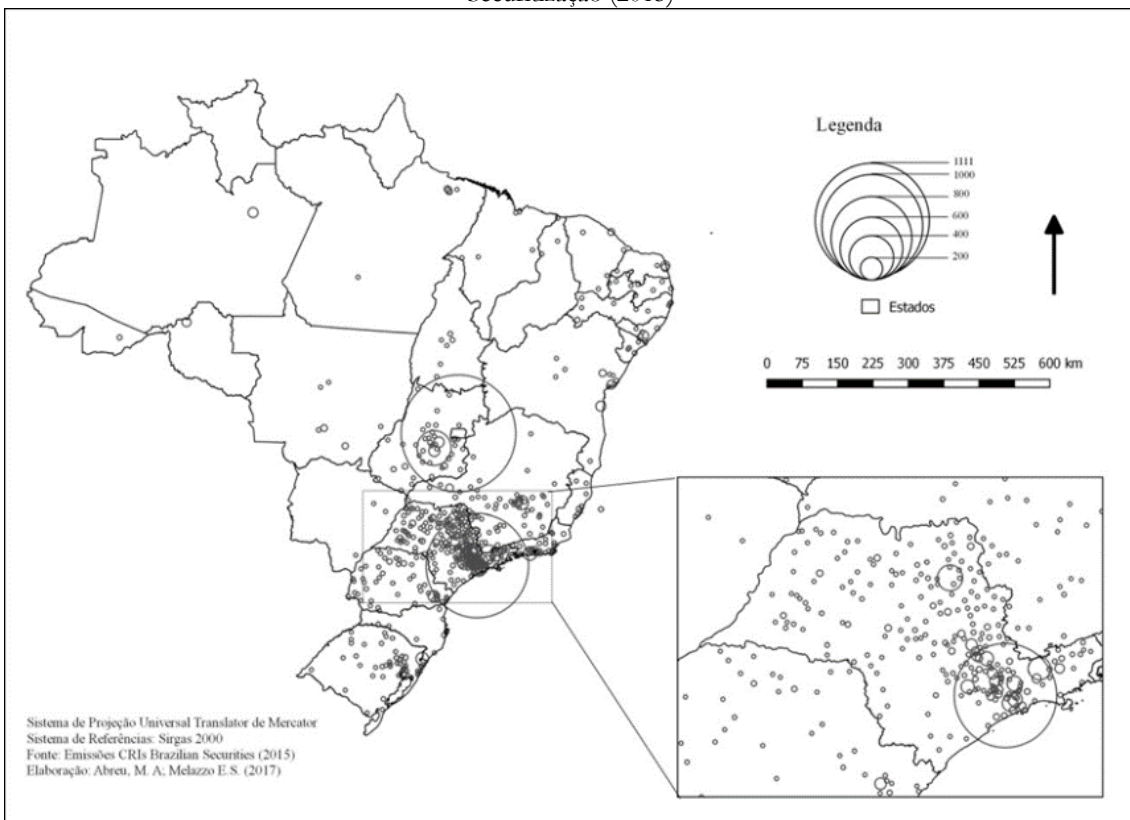
A disseminação espacial verificada indica, de maneira clara e inequívoca, que esta lógica financeira se estende, transformando habitações em casas de papel em inúmeras localidades urbanas. Tal movimento de exponenciação de uma abstração que é um título que passa a circular nos mercados financeiros vai, aos poucos, afastando a habitação de seu valor de uso como um direito crucial, aproximando-o de outro tipo de valor de uso que é o de alimentar os ganhos financeiros com os rendimentos dela extraídos (ABREU; MELAZZO; FERREIRA, 2020, p. 13).

Figura 1 – Brasil: Cidades com imóveis lastreados em financiamentos habitacionais da CEF (2011)



Fonte: Extraído de Abreu, Melazzo e Ferreira (2020, p. 12).

Figura 2 – Brasil: Cidades com imóveis lastreados da 123ª e 124ª séries da RB Capital Companhia de Securitização (2015)



Fonte: Extraído de Abreu, Melazzo e Ferreira (2020, p.13).

CONCLUINDO: desdobramentos e (in)certezas

Ao focalizar a atenção dada neste artigo nos instrumentos da alienação fiduciária e da securitização imobiliária, particularmente aquela que recai sobre a habitação, o principal objetivo é problematizar um conjunto de novas condicionantes que passam a estar presentes na produção, acesso e consumo da habitação como mercadoria conectada diretamente ao mundo das finanças.

Por um lado, a alienação fiduciária, em nome de seguranças cada vez maiores aos credores, abre o campo para os despejos e leilões de modo a garantir o contínuo fluxo de pagamentos dos financiamentos, que pesam cada vez mais sobre a renda das famílias. De outro lado, a securitização conecta a circulação destes fluxos aos financeiros, transformando a habitação em títulos que remuneram investimentos que circulam na forma de títulos.

Assim, como se configuram hoje as bases para os desdobramentos futuros que constroem cada vez mais a moradia e a cidade aos imperativos de engrenagens e instrumentos que respondem, também, cada vez mais às lógicas das finanças? Estariam tais engrenagens e mecanismos fadados a se perpetuarem, possibilitando despejos rápidos, para fazerem retornar a moradia à circulação garantida de fluxos de recursos que remuneram investidores? Apenas a manutenção e ampliação dos fluxos financeiros forneceriam os parâmetros para a provisão da habitação e, por consequência, à cidade?

Os dados e informações apresentados confluem para a inexorável retomada de políticas públicas que recoloquem o acesso e a permanência na moradia, como valor de uso crucial para a reprodução social, como elemento central para uma nova geração de políticas habitacionais no Brasil, retomando centralmente o direito à habitação, seu acesso e permanência.

AGRADECIMENTOS

Aos organizadores do 1º Seminário Nacional sobre os “Desafios dos territórios do habitar e do morar nas cidades brasileiras – Da financeirização do território ao direito à moradia”; à Melissa Ronconi de Oliveira, por gentilmente ter cedido os dados sobre financiamento, endividamento e inadimplência; e a Marlon Altavini de Abreu, Bruno Barcella e João Vitor Ferreira, pela possibilidade de adentarmos juntos nas reais e concretas dimensões da financeirização do imobiliário residencial no Brasil.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B.; CHRISTOPHERS, B. A habitação no centro da Economia Política. **Cidades, Comunidades e Territórios**, n. 38, p. 96-116, jun. 2019. Disponível em: <<http://journals.openedition.org/cidades/1193>>. Acesso em: 20 jul. 2022.
- ABREU, M. A. de; MELAZZO, E. S.; FERREIRA, J. V. de S. Produzindo casas de papel: as engrenagens da securitização de ativos imobiliários residenciais no Brasil. **Confins**, n. 47, 2020.
- BARCELLA, B. L. A. da S. **Imbricações entre o imobiliário e o financeiro em cidades médias: nexos, sinergias e contradições frente às especificidades da dinâmica imobiliária local**. 2021. Relatório de Qualificação (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente-SP, 2021.
- BRAGA, J. C. S. **Temporalidade da riqueza: teoria da dinâmica e financeirização do capitalismo**. Campinas: IE/Unicamp, 2000.
- BRAGA, J. C. ; OLIVEIRA, G. C. de; WOLF, P. J. W.; PALLUDETTO, A. W. A.; DEOS, S. S. Por uma economia política da financeirização: teoria e evidências. **Economia e Sociedade**, Campinas, v. 26, p. 829-856, 2017.
- CHESNAIS, F. A Teoria do Regime de Acumulação Financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. **Economia e Sociedade**, Campinas, v. 11, n. 1, jun. 2002.
- CHESNAIS, F. **Finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.
- CHRISTOPHERS, B. **Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and Who Pays for It?** London: Verso, 2020.
- HAILA, A. Land as a financial asset: the theory of urban rent as a mirror of economic transformation. **Antipode**, v. 20, n. 2, p. 79-101, set. 1988.
- HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo. Boitempo, 2013.
- KLINK, J. J. **Metropolis, money and markets**. Brazilian urban financialization in times of re-emerging global finance. London/New York: Routledge, 2020. v. 1. 218 p.
- LAPAVITSAS, C. **Beneficios sin producción: como nos explotan las finanzas**. Madrid: Traficantes de sueños, 2016.
- MELAZZO, E. S. Dinâmica urbana e terreno imobiliário. Elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Econômico**, v. 22, n. 50, p.71-86, 2019.
- MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A. A expansão da securitização imobiliária: uma prospecção a partir da cidade de Ribeirão Preto-SP. **GEOUSP – Espaço e Tempo** (Online), v. 23, n. 1, p. 22-39, 2019.

MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A.; BARCELLA, B. L. da S.; FERREIRA, J. V. de S. The securitization of housing and financialization of the city in Brazil. *Mercator*, v. 20, e20029, oct. 2021.

MENDEZ, R. **La telaraña financeira**. Uma Geografia de la financeirización y sus crisis. Santiago: IEU, 2018.

OLIVEIRA, M. R de. **Da corrosão patrimonial aos despejos**: os limites do financiamento oneroso de longo prazo ao combate do problema da moradia no Brasil. 2021. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2021.

RIBEIRO, B. R. C. **A trajetória da MRV**: produção imobiliária e reescalonamento espacial. 2022. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Ciência e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente-SP, 2022.

SPOSITO, M. E. B. **Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira**: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos - FragUrb. Projeto Temático Fapesp, 2018. 78 p.

Como citar:

ABNT

MELAZZO, E. S. A lógica e os instrumentos da financeirização da habitação em ação: provocando o debate sobre o caso brasileiro. **InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade**, v. 9, n. esp., e2023.02, 2023. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.18764/2446-6549.e2023.02>>. Acesso em: 18 jan. 2023.

APA

Melazzo, E. S. A lógica e os instrumentos da financeirização da habitação em ação: provocando o debate sobre o caso brasileiro. *InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade*, v. 9, n. esp., e2023.02, 2023. Recuperado em 18 janeiro, 2023, de <http://dx.doi.org/10.18764/2446-6549.e2023.02>



This is an open access article under the CC BY Creative Commons 4.0 license.

Copyright © 2023, Universidade Federal do Maranhão.

