

## PMCMV: limites à reforma urbana, possibilidades de mercado.

FERREIRA, Glenda Dantas<sup>1</sup>; BENTES SOBRINHA, Maria Dulce Picanço<sup>2</sup>

Contato: e-mail do autor principal: [glenda.dantas09@gmail.com](mailto:glenda.dantas09@gmail.com)

Linha de pesquisa a qual o trabalho está vinculado: **Política e Projeto de Habitação de Interesse Social**

### INTRODUÇÃO (Calibri 12 negrito à esquerda)

A política habitacional brasileira tem passado por importantes transformações e avanços ao longo dos últimos anos, derivados, principalmente, da instituição de um arcabouço legal e normativo delineador de diretrizes e estratégias de ação para o enfrentamento das necessidades habitacional (déficit e inadequação), sobretudo na faixa de interesse social (0 a 3 salários mínimos). Associado a isso se verifica a formatação de programas e projetos direcionados ao equacionamento do déficit habitacional. Dentre os programas, ganha destaque o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado pelo Governo Federal em 2009 cuja principal meta é construir 2 milhões de moradias. Mais do que um programa de enfrentamento do déficit, o PMCMV tem sido considerado uma política anticíclica que visa superar a crise econômica de 2008.

Para alguns estudiosos, o PMCMV atende mais a uma lógica de mercado (setor imobiliário) e se mostra pouco efetivo no favorecimento da reforma urbana, no cumprimento da função social da propriedade e na gestão democrática das cidades, na medida em que se desconsidera no processo de implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida os avanços institucionais, sociais e políticos recentes da política urbana brasileira. A hipótese básica é que há o deslocamento para o setor privado do papel central na provisão habitacional. (Adauto, 2009; Fix, 2011)

### OBJETIVOS (Calibri 12 negrito à esquerda)

O objetivo deste artigo é fazer uma reflexão acerca do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) como política pública de enfrentamento do déficit habitacional brasileiro e de superação da crise econômica de 2008 a partir da compreensão da lógica de atuação do capital e do Estado (a lógica territorial de poder) na provisão habitacional.

### METODO (Calibri 12 negrito à esquerda)

Neste artigo, optou-se pela adoção do método analítico-descriptivo como instrumento para se compreender o Programa Minha Casa, Minha Vida como política setorial e econômica – especificamente no caso do setor imobiliário que contribui fundamentalmente para a produção e reprodução do espaço construído -, em que pese a necessidade de compreender a relação entre as dimensões estudadas. Para tanto, fez-se uma revisão bibliográfica sobre a temática proposta a partir da qual será possível, ainda que preliminarmente, aprofundar o debate em torno do PMCMV como estratégia para enfrentamento do déficit habitacional.

### DESENVOLVIMENTO (Calibri 12 negrito à esquerda)

O Programa Minha Casa, Minha Vida foi lançado pelo Governo Federal em 2009 como uma tentativa de enfrentamento do déficit habitacional através de um conjunto de estratégias e procedimentos de incentivo ao setor da construção civil e ao consumo das famílias. Reforçou-se, neste contexto, a ideologia da casa própria que foi (e ainda vem sendo) largamente utilizada por gestores e capitalistas para garantir a efetividade do PMCMV.

Parece ser consenso que o PMCMV é mais do que uma política pública setorial, uma vez que sua instrumentalização mantém estreita correlação com a tentativa mais geral do governo brasileiro de enfrentar a crise econômica iniciada em 2008, e que até hoje ainda afeta diversas nações ao redor do mundo. Se assim o é, é preciso compreender que o Programa se insere em uma lógica maior de reprodução do capital que está diretamente associada com a transformação do espaço construído, a qual é dada, basicamente, por meio de investimentos no *circuito secundário* da economia, em



que o setor imobiliário aparece em maior destaque. Em situações de crise, como ocorrera em 2008, o Estado tem um papel central no redirecionamento dos fluxos de capitais. No caso do Governo Federal ele buscou por meio do PMCMV organizar o consumo a fim de que o mesmo se “torne ‘racional’ em relação ao processo de acumulação”. (Harvey, 2005, p.46) Em síntese, o poder público tem atuado no sentido de criar demanda efetiva para o consumo da mercadoria habitação.

Ou seja, o referido programa vem servindo não apenas para enfrentamento do déficit, mas também para a criação de demanda por produtos do setor da construção civil e para estabilizar a economia. Nesta linha, alguns estudos apontam que o programa é uma estratégia para superar a crise capitalista atual a partir do estímulo à produção habitacional em massa e ao consumo mediante a expansão do crédito para o setor imobiliário e para as famílias, mais especificamente através de subsídio público (FGTS e Orçamento Geral da União) para construtoras privadas, assim como para entidades sem fins lucrativos, movimentos sociais, cooperativas. (Cardoso, 2009, Bastos, 2012).

Em linhas gerais, ao mesmo tempo em que se estimulava o setor da construção (produtivo) também se criava condições para o consumo (aquisição) por meio de financiamentos subsidiados de unidades habitacionais. A ideia, neste caso, é que o PMCMV o mesmo tende a operar a partir de uma lógica eminentemente econômica, lógica de mercado, e neste caso do mercado de terras, de um lado. De outro, tem-se argumentado que o mesmo não tem contribuído para a reforma urbana, na medida em que não se tocou de maneira efetiva na questão fundiária (Cardoso, 2009; Fix, Arantes, 2009).

A hipótese é que o Estado tem atuado cada vez mais na instrumentalização do processo de acumulação de capital no território por parte dos capitalistas através de programas de habitação em massa. Ao que parece o PMCMV não é uma exceção, na medida em que ele vem contribuindo para a produção e (re)produção do espaço construído na maior parte das cidades brasileiras, alterando, em alguma medida, padrões de uso e ocupação do solo.

Outro aspecto que merece ser considerado na análise do PMCMV diz respeito ao enfrentamento do déficit habitacional na faixa de interesse social. Dados apontam que 91% do déficit brasileiro está concentrado naquela faixa, o que representa um universo de aproximadamente 6,55 milhões de moradias. A meta do PMCMV para a faixa de interesse social é atender 40%

das famílias, e para alcançá-la o governo previu no programa a concessão de subsídios que chegam ao limite de 17mil reais. Para Fix (2011, p. 141) *“O Minha Casa Minha Vida alçou a habitação a —problema nacional de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital, ou da fração do capital representada pelo circuito imobiliário, e do poder, mais especificamente, da política eleitoral. O programa articula um problema social real e importante, a falta de moradias dignas, à mobilização conformista do imaginário popular e aos interesses capitalistas. Responde, a um só tempo, a problemas de acumulação, por meio da injeção de recursos no circuito imobiliário (construção de edificações e construção pesada, indústria de materiais e componentes, mercado de terras) e legitimação, ao responder à pressão das lutas sociais do ponto de vista da demanda por habitação e por emprego. Guardadas as diferenças — sem dúvida significativas e importantes — são claros os paralelos com a história do BNH”*.

Ao que parece, o PMCMV tem feito com que a linha entre o que historicamente se tem como habitação social e o que se tem como habitação de mercado se torne cada vez mais tênue, principalmente quando se considera a desarticulação entre a política de desenvolvimento urbano e a de habitação, e os efeitos que ela provoca sobre os territórios. Ademais, há que se considerar que em programas de produção habitação em massa conduzida pelo poder público, a exemplo do PMCMV, aquela desarticulação tende a provocar impactos urbanos e ambientais negativos no território, na maioria das vezes porque a referida produção não é acompanhada de uma oferta adequada de infraestrutura e serviços sociais urbanos.

Por fim, há o fato de que o mercado de terras também exerce influência direta nessa provisão, muitas vezes tornando o custo social da mesma bastante elevando, sobretudo quando as unidades habitacionais são construídas em áreas mais periféricas. Há, por conseguinte, uma espécie de funcionalização da pobreza.

Neste sentido, é fundamental que se investigue os impactos urbanos e ambientais que a referida produção em massa tem provocado nos diversos territórios, e se a desarticulação entre as políticas tem contribuindo para a funcionalização da pobreza e a formação de novas periferias sub-equipadas.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS (Calibri 12 negrito à esquerda)



O PMCMV tem reposto a necessidade de se refletir acerca da relação entre provisão habitacional e acesso à terra urbanizada em um cenário cada vez mais crescente de valorização do espaço por meio dos capitais. De investigar a quem interessar possa o programa e como ele se apresenta para os vários agentes que produzem e reproduzem o espaço nas cidades brasileiras.

Enfim, retomar e aprofundar essas discussões se mostra como uma tarefa cada vez mais urgente e necessária à compreensão de elementos que explicam lógicas, processos, limites e possibilidades do PMCMV no enfrentamento do déficit habitacional.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS (Calibri 12 negrito à esquerda)

BASTOS, Rodrigo Dantas. **Economia política do imobiliário: o programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil**. Dissertação Mestrado. IFCH/UNICAMP, Campinas, SP, 2012.

CARDOSO, Adauto Lúcio; LEAL, José Agostinho. **Housing Markets in Brazil: recent trends and governmental responses to the 2008 crisis**. ISA International Housing Conference, Glasgow 1-4/09/2009

FIX, Mariana de A. Barreto. **Financeirização e Transformações recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado, IE/Unicamp, Campinas/SP, 2011.

\_\_\_\_\_, ARANTES, Pedro. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação**: alguns comentários sobre o pacote habitacional *Minha Casa, Minha Vida*. Julho, 2009.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Editora Annablume, 2005.