



“Questão Social, Pandemia e Serviço Social: em defesa da vida e de uma educação emancipadora”

Eixo temático: Política Social e Serviço Social
Sub-eixo: Fundo Público e Orçamento das Políticas Sociais

O NOVO “LEVIATÃ¹”. A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO DESENHO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ARLETE NUNES DA SILVA ²

RESUMO: A questão do acesso a moradia na sociedade do capital assume o papel do Leviatã para as camadas mais pobres da sociedade. O processo de financeirização desse bem fundamental para a produção e reprodução da vida torna-se agora inalcançável pela lógica de “mercadoria a ser consumida” pela via do mercado. O símbolo mitológico usado de alegoria no título desse trabalho é agora representação do capital, que se utiliza da política de habitação de interesse social, para controlar e punir a população pobre.

1 Retirado na mitologia fenícia, o Leviatã, figura que também é relatada no antigo testamento, no livro de Jó, é um monstro gigantesco, uma espécie de crocodilo, que vivia em um lago e tinha como missão defender os peixes mais fracos dos peixes mais fortes. Dessa mesma forma age o Estado hobbesiano: defende a vida de todos, não permitindo que uns atentem contra a vida dos outros. Mas para garantir o respeito ao pactuado, o Estado deve impor, pelo medo, tal obediência. Por isso ele deve ser FORTE, CRUEL E VIOLENTO. Extraído de GARCIA, Richard. Leviatã: o Estado Forte, Cruel e Violento.

2 Estudante de Pós-Graduação. Pontifícia Universidade Católica De São Paulo

Palavras chaves: Fundo Público, Habitação de Interesse Social, Mercantilização da Habitação.

ABSTRACT: The issue of access to housing in capital society assumes the role of Leviathan for the poorest layers of society. The process of financialization of this fundamental good for the production and reproduction of life is now unreachable by the logic of "merchandise to be consumed" through the market. The mythological symbol used for allegory in the title of this work is now representation of capital, which uses housing policy of social interest, to control and punish the poor population.

Key words: Public Fund, Housing of Social Interest, Commodification of Housing.

I. INTRODUÇÃO

Atendendo as requisições do capitalismo mundial, o Brasil passa por profundas mudanças na direção das políticas econômicas e sociais pós ditadura militar.

A década de 1990 é marcada por privatizações, venda de bancos estatais, enxugamento da máquina pública, terceirizações e abertura do mercado nacional para empresas estrangeiras.

Inicia-se o período de arraigamento do projeto neoliberal num país que recém havia escrito em sua Carta Magna de 1988, direitos sociais fundamentais que dependia de um Estado democrático e social como possibilidade de superação das desigualdades já fortemente presentes na realidade brasileira.

Na contramão das diversas conquistas dos trabalhadores inauguradas na Constituição de 1988, a agenda governamental dos anos 1990 estava voltada para a redução da participação do Estado nas diferentes esferas, no ajuste fiscal e na consolidação de instituições de mercado³.

Sob o argumento de recuperar a capacidade do Estado e de promover o desenvolvimento, Bresser Pereira (1998, p.90) defende que a reforma em curso, estava voltada para os cidadãos e que pressupõe

“Cidadãos menos protegidos ou tutelados pelo Estado, porém mais livres, na medida em que o Estado que reduz sua face paternalista, torna-se ele próprio competitivo, e, assim, requer cidadãos mais maduros politicamente. Cidadãos talvez mais individualistas porque mais conscientes dos seus direitos individuais, mas também solidários, embora isso possa parecer contraditório, porque mais aptos à ação coletiva e, portanto, mais dispostos a se organizar em instituições de interesse público ou de proteção de interesses diretos do próprio grupo”.

Para ROLNIK (2015, p.257) os ajustes promovidos nesse período, não tinha o objetivo de promover o desenvolvimento nacional, mas sim de, a partir do recurso público, favorecer o mercado

“Se o recuo do papel do Estado sob o neoliberalismo provou ser mais um discurso retórico do que uma verdade, a natureza de suas ações mudou de forma drástica. Os gastos públicos não foram realmente reduzidos, como sugere o discurso dos apoiadores do modelo neoliberal, mas, sim, reorientados da promoção de direitos

3 BRESSER PEREIRA, Luiz Carlos. A reforma do estado dos anos 90: lógica e mecanismos de controle. Lua Nova (45). 1998.

sociais – mesmo que em dimensão muito limitada, no caso do Brasil – em direção à aceleração do desenvolvimento de um ambiente *market friendly*”⁴

Esse ambiente “favorável ao mercado” estava presente no discurso e nas ações estatais que compreendia ser os empreendedores privados os entes capazes de responder com eficiência as necessidades sociais e dinamizar a economia.

Esse ideário foi propagado de forma tão intensiva que impregnou nos discursos e no imaginário a concepção de que as conquistas sociais são “impedimentos para o desenvolvimento e a liquidez financeira do Estado sendo apontadas como a principal causa de sua crise fiscal”. (Ceolin, 2014, p. 252

A direção dada a economia política no período, gradativamente incute a ideia de inclusão social pelo consumo em detrimento dos direitos sociais e da cidadania.

Essa política econômica adotada pelo estado, porém, não tarda a impactar na situação das famílias pobres.

Tabela 1 – Taxa geométrica de crescimento anual dos domicílios totais e favelados, por grande região, em porcentagem						
Região	Domicílios totais			Domicílios favelados		
	1980-1991	1991-2000	2000-2010	1980-1991	1991-2000	2000-2010
Norte	6,25	3,9	1,75	20,37	6,91	10,02
Nordeste	2,83	2,73	0,73	13,66	0,76	11,7
Sudeste	2,9	3,06	0,21	5,96	4,89	4,46
Sul	2,89	2,87	0,45	8,44	4,65	4,41
Centro-Oeste	3,54	4,03	1,38	0,64	4,55	3,05

4 ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015. 414 p.

Brasil	3,08	3,05	0,57	8,18	4,18	6,93

Fonte: Censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 (IBGE).

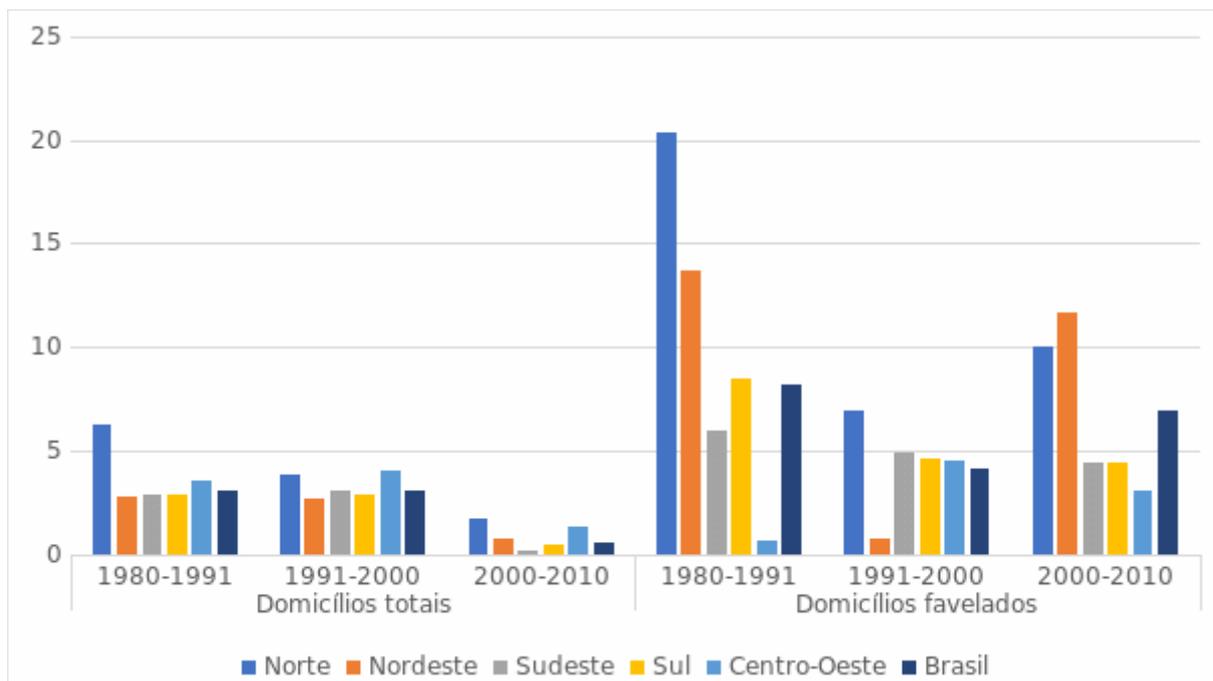
Extraído do artigo de PASTERNAK; D'OTTAVIANO. 2016.

A Tabela 1. demonstra que entre os anos de 1980 e 2010 no houve em média um crescimento de 2,23% domicílios, enquanto que os domicílios em favela cresceu 6,43% no mesmo período - com especial atenção para as regiões Norte e Nordeste que no decênio 1980-1991 demonstra haver um acentuado empobrecimento da sua população, mesmo que atenuado no decênio seguinte. No entanto, no decênio 2000-2010 apresentam taxas de crescimento de domicílios em favelas de 10,8% em relação aos domicílios totais.

Chama atenção também a região Sudeste que, no decênio 2000-2010, mesmo tendo uma taxa percentual de crescimento de domicílios próximo do zero, o percentual de crescimento de domicílios em favelas salta à casa dos milhares.

O gráfico comparativo abaixo demonstra o crescimento de domicílios totais e domicílios em favelas no período de 1980 a 2010.

Gráfico 1. Taxa geométrica de crescimento anual dos domicílios totais e favelados, por grande região, em porcentagem



Fonte IBGE. Dados extraídos do artigo de PASTERNAK; D'OTTAVIANO. 2016. Elaboração própria.

O gráfico evidencia que os últimos anos da ditadura militar e posterior redemocratização e abertura política, deixaram lastros de empobrecimento da população residente.

Corroboram com essa leitura o registro de VENÂNCIO e DEL PRIORE (2010, p.279) que relatam que, no ano de 1981

“(...) inicia-se uma grave recessão que se estende por três anos. A inflação, que atinge taxas elevadíssimas, associa-se agora à estagnação ou ao declínio econômico, como aquele registrado em 1981 (-4,2%) ou em 1983 (-2,9%). Após décadas de crescimento elevado ou moderado, a industrialização amarga uma crise sem precedentes. Como consequência dessa situação, o número de pobres amplia-se. Entre 1977 e 1983, o número de pessoas vivendo com rendimentos inferiores a um dólar por dia aumenta de 17 milhões para 30 milhões. Se no passado a pobreza é registrada mais frequentemente no campo, dando origem a formas de banditismo rural como o cangaço, agora ela tem a cidade como principal espaço”.

A transformação do Brasil rural em urbano se deu de forma rápida e acentuada causando grandes transformações do solo urbano.

Os dados do IBGE, dos Censos realizados no período de 1940 e 2000, demonstram que a população brasileira quadruplicou. O Brasil rural tornou-se urbano (31,3% para 81,2% de taxa de urbanização). Em 2010 a proporção era de 13,86%

da população em espaço rural e 86,14% em área urbana.

A reivindicação dos trabalhadores urbanos por condições dignas de habitabilidade consagradas no texto constitucional como direito fundamental, encontra agora um Brasil arredo há construção de políticas pela via do Estado.

As políticas habitacionais executadas pelo Estado até aqui, com recursos dos fundos públicos criados após o golpe militar de 1964 – Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), privilegiavam a concessão de subsídios para segmentos de renda médios e altos da população e a apropriação de parte dos recursos pelo setor empresarial ligado à construção civil e pelos grupos rentistas. (Royer, 2009).

A autora continua argumentando que

“O aprofundamento da crise do Estado e o entusiasmo neoliberal provocaram uma mudança significativa no modelo do SFH durante a década de 1990. Inspirado no modelo norte-americano, centrado na captação de recursos privados via mercado de capitais, foi lançado em 1997, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), aportando a racionalidade das finanças na organização do financiamento, inclusive o habitacional. Ao contrário do sistema anterior apoiado em um *fundings* público, o SFI buscava deslançar o crédito imobiliário com o uso de instrumentos financeiros inovadores como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), buscando introduzir, ainda que em menos escala, um mercado de financiamento habitacional semelhante ao modelo norte-americano, provendo as condições necessárias ao desenvolvimento de um mercado secundário de hipotecas, que teria como função primordial transformar a concessão de crédito imobiliário num investimento dotado de segurança e liquidez”. (op.cit. p. 15)

A proposta do SFI, ainda que não tenha obtido êxito, dada a condição de elevadíssimas taxas de juros sustentada pelo Banco Central, indica que está em curso o projeto embrionário à que BRETTAS (2019) consensuou chamar de “capital financeiro financeirizado”, como possibilidade de financiamento da política habitacional no Brasil, num “quadro em que o capital se fortalece por meio do acesso a parte dos rendimentos da classe trabalhadora, o qual é viabilizado pelas mãos do Estado”. (p. 86).

II. O TRATO DA QUESTÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NA

CIDADE DE SÃO PAULO.

De 1950 a 2010, a cidade de São Paulo teve um incremento de 423% da sua população. Em 1950 contabilizava-se 2.151.313 habitantes; em 2010 tínhamos o registro de 11.253.503 habitantes num curto período de 60 anos.

Esse crescimento demográfico iniciado em 1940 em decorrência da forte migração da população rural para os centros urbanos, gerou impactos profundos sobre o solo urbano.

ROLNIK (2015, p. 263) registra que

“Um levantamento da Prefeitura de São Paulo realizado em 1973 indicou cerca de 70 mil habitantes, ou 1% da população do município à época. Estimativas baseadas no Censo indicaram, para o ano de 1991, uma população favelada de 900 mil habitantes, ou 9% da população total, enquanto, em 2000, a cidade passaria a ter 1,2 milhão de habitantes em favelas, correspondendo a 11% da população municipal.”

São nos terrenos periféricos que as famílias pobres encontram a possibilidade de acesso a moradia, ainda que em condições que comprometam a dignidade humana. O gráfico abaixo corrobora com essa leitura da realidade vivenciada em São Paulo: os 5 distritos com maior adensamento populacional estão concentrados nos bairros periféricos e extremos da cidade.

Gráfico 2. População nos anos de levantamento censitário. 1950-2010. Subprefeituras em destaque

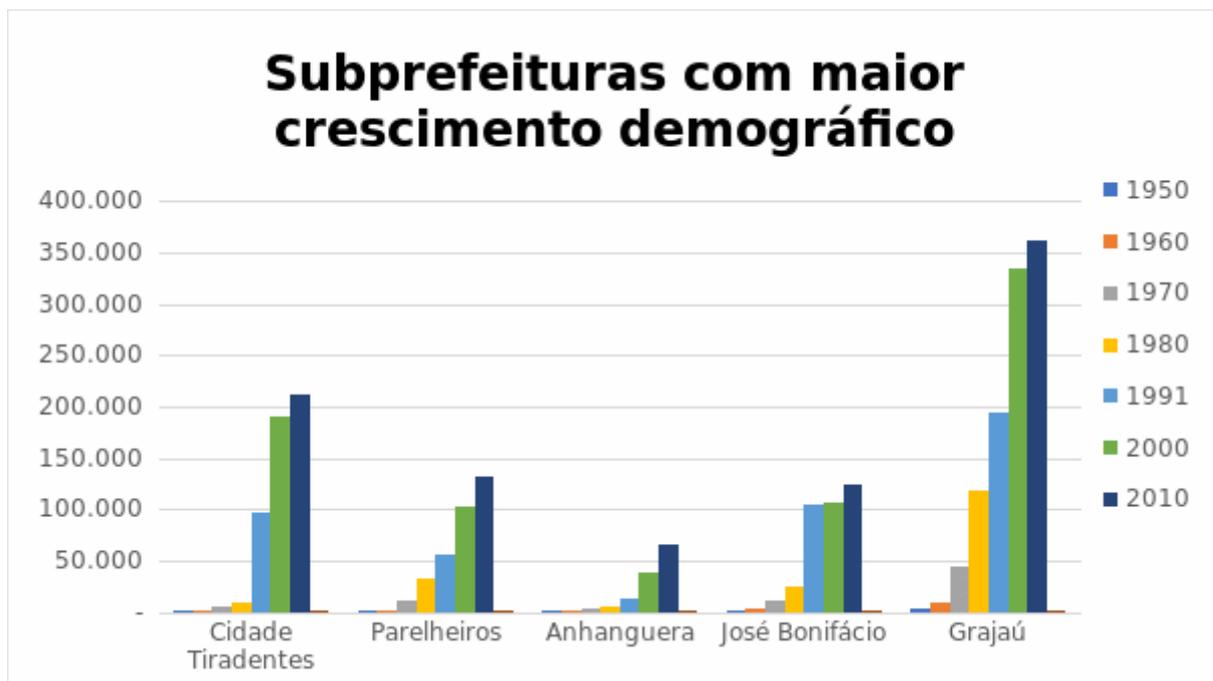


Gráfico 2. Fonte: IBGE - Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010. Elaboração própria

Algumas iniciativas governamentais foram adotadas como alternativa de enfrentamento à questão habitacional na cidade.

Em 1979, na gestão do então prefeito Olavo Egydio Setubal⁵ (1975-1979) é criado o Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Subnormal – FUNAPS, através da lei municipal 8.906 de 27 de abril.

Tratava-se de um fundo social destinado a atender a população com renda de até 4 salários-mínimos e que concedia subsídio a fundo perdido para a efetivação de soluções habitacionais diversificadas a serem operacionalizadas pela Coordenadoria do Bem-estar Social – COBES.

AMORE (2004) refere que as ações municipais em habitação anteriores à criação do FUNAPS estavam ligadas à produção da COHAB – vinculada a recursos do Sistema Financeiro de Habitação – vinculado ao governo federal pelo BNH –

5 As informações aqui apresentadas foram extraídas da dissertação de mestrado defendida por Caio Santo Amore de Carvalho, que avalia o mutirão na cidade de São Paulo. SANTO AMORE, Caio. Lupa e telescópios: o mutirão em foco. São Paulo, anos 90 a atualidade. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo: 2004.

Banco Nacional de Habitação.

Nesse período, a COHAB-SP também desenvolvia ações de remoção e transferência de favelas. Foi predominante o caráter social que o fundo assumiu durante o período em que ele vigorou (1979-1993): ora com caráter complementar á implementação de projetos do BNH, ora como forma de atendimentos emergenciais e de risco, ora como proposta de caráter alternativos.

No governo Mário Covas (1983-1985), o fundo se desvinculou do SFH através de sua reestruturação institucional e financeira. Nesse período, apoiou desde intervenções em situações de risco à assistência técnica para construção por mutirão, passando pela aquisição de terras e ainda pela regularização jurídica de áreas ocupadas.

Durante a gestão Jânio Quadros (1986-1988), o FUNAPS ganhou certa autonomia e agilidade, constituindo-se como instrumento alternativo ao SFH. Era uma espécie de autarquia municipal (autônoma e vinculada diretamente ao gabinete do prefeito), ainda que essa condição fosse irregular dada a inexistência de personalidade jurídica.

Mesmo com certo aporte financeiro proveniente das Operações Interligadas (o solo criado), as intervenções dessa gestão se limitaram a programas de desfavelamento, através do Programa de Canalização de Córregos e Abertura de Avenidas de Fundo de Vale – PROCAV e atuações em situação de risco.

Na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), o fundo ganha grande aporte financeiro, fruto do aumento dos repasses aos municípios – instituído pela Constituição Federal de 1988 – e da captação de receitas orçamentárias alternativas das Operações Interligadas.

Segue o autor dizendo que dentre os diversos programas no âmbito da gestão, e particularmente aqueles lastreados no FUNAPS, foi o programa de provisão habitacional por mutirão, chamado FUNAPS Comunitário ou FUNACOM que se configurou como alternativa de dar resposta a questão da moradia na cidade.

As propostas eram viabilizadas através de convênios com organizações da sociedade civil sem fins lucrativos.

As gestões de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) representaram um retrocesso no processo de participação social e influência no rumo da política habitacional de São Paulo. Há um esvaziamento dos espaços públicos de participação institucional.

O Fundo destinado a produção de habitação popular é extinto e substituído pelo Fundo Municipal de Habitação – FMH que passa a ser administrado pela Cohab. O FUNAPS que até então concedia auxílio financeiro à fundo perdido, passa a financiar as suas ações e proíbe a aquisição de lote e casas sem contrapartida financeira.

A prioridade estabelecida pelo FUNAPS de utilização dos recursos para atender famílias de até 4 salários-mínimos, a partir da criação do FMH, a demanda é ampliada e incorpora em suas prioridades, famílias de até 10 salários-mínimos, o que poderia alavancar uma política habitacional para setores de renda mais alta, distanciando o recurso do seu fim social.

Quanto as prioridades estabelecidas pela gestão Maluf-Pitta para a questão habitacional, o foco se deu para a verticalização de favelas através do Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas – PROVER - projeto Cingapura. A modalidade de construção já não mais priorizava a organização popular através de mutirões e suas formas de organização, mas sim a de contratos com grandes empreiteiras.

Outro programa continuado nessa gestão foi o Programa de Canalização de Córregos e Abertura de Avenidas de Fundo de Vale – PROCAV executado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana em parceria com a Secretaria Municipal de Habitação que era a responsável pela remoção das favelas.

Essas gestões foram marcadas também por ações de despejo e reintegração de posse de áreas públicas ocupadas movidas pela prefeitura contra os ocupantes. Em linhas gerais, essas gestões demarcaram a entrega da cidade aos interesses

privado, num movimento de disputa pela riqueza socialmente produzida, mediada pelo fundo público.

É também nessa gestão que a Secretaria Municipal de Habitação (órgão responsável pela execução da política habitacional) é desestruturada administrativamente, com a adoção da estratégia de contratação de empresas gerenciadoras

Na gestão Marta Suplicy (2001-2004) a política habitacional não foi uma das prioridades da gestão. O relatório produzido pelo Observatório dos Direitos do Cidadão destaca que foi dada continuidade para os programas que envolviam contrapartida de recursos internacionais, como o PROCAV e PROVER e a continuidade dos contratos de mutirão que haviam sido paralisados, numa tendência a completar as obras iniciadas, não tendo havido nesse período novos investimentos que fizessem frente a demanda habitacional.

A gestão Serra-Kassab (2005-2012)⁶ da continuidade os projetos de urbanização das 14 favelas contratadas na gestão anterior. A entrega de títulos de regularização fundiária também foi objeto de atenção. Ações de despejo em algumas favelas da cidade são marcas dessa gestão, principalmente nas áreas de intervenção do Rodoanel e de ampliação da Marginal Tiete.

Com a criação do Ministério das Cidades a partir de 2003, a cidade passa a contar com recursos do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, do governo federal.

Há nesse período um aumento significativo das ocupações em áreas de risco e de proteção ambiental, pressionando a gestão a criar alternativas para responder as pressões do Ministério Público: a gestão se encerra com o volume de cerca de 28 mil famílias em auxílio aluguel.

A gestão Fernando Haddad (2013-2016) herda esse contingente de famílias que aguardam em auxílio aluguel o atendimento habitacional definitivo e tem o

6 O prefeito José Serra inicia seu mandato em janeiro de 2005 e renuncia em março de 2006 para concorrer ao governo estadual. Kassab, então vice-prefeito assume a gestão no período de 2006-2008 e é reeleito para o mandato 2009-2012.

desafio de cumprir a meta de produzir 55 mil unidades habitacionais durante a sua gestão.

O alinhamento partidário entre as esferas de governo (municipal e federal), favoreceu o repasse de recursos e apoio em projetos da Prefeitura.

A rubrica do FUNDURB – Fundo de Desenvolvimento Urbano por sua vez, grafada no Plano Diretor Estratégico de 2016 para implementar políticas habitacionais, passa a destinar 30% dos seus recursos para a aquisição de terrenos – fonte de recurso fundamental para possibilitar o alcance da meta estipulada pela gestão.

O alto custo dos terrenos, os compromissos assumidos com os movimentos de moradia que, no plano político compunham a base de sustentação da gestão, e a disputa pelo solo urbano pelas grandes incorporadoras, porém, constituíram fatores que inviabilizaram o cumprimento da meta e a gestão encerra o mandato com 32 mil famílias em auxílio aluguel e um número expressivo de novas ocupações pela cidade.

A gestão João Dória/Bruno Covas/Ricardo Nunes (2017 até o momento)⁷ é favorecida pelos terrenos adquiridos e desafetados pela gestão anterior e a entrada de recursos já autorizados pelo Programa de Aceleração do Crescimento do governo federal, o que possibilita dar andamento as obras de provisão habitacional e urbanização de favelas contratadas pela gestão Haddad.

No plano político-ideológico a gestão reorganiza as pastas e secretarias reduzindo as Secretarias da Mulher, da Pessoa com Deficiência⁸ e a de Igualdade Racial a coordenadorias da Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania.

Num primeiro ato do mandato, cria a Secretaria de Desestatização e

7 O prefeito João Dória inicia seu mandato em janeiro de 2017 e renuncia em abril de 2018 para concorrer ao governo estadual. Bruno Covas, então vice-prefeito assume a gestão no período de 2018-2020 e é reeleito para o mandato 2021-2024. Veio a falecer em maio de 2021 e a gestão é assumida pelo vice-prefeito Ricardo Nunes.

8 No caso da Secretaria da Pessoa com Deficiência, a gestão Covas/Nunes, reestabelece a pasta na gestão 2021/2024.

Parcerias⁹ demarcando a intenção da gestão na “venda da cidade como política pública”, sob o argumento de melhoria dos serviços públicos municipais e maior eficiência administrativa. A pasta teria como finalidade estabelecer parcerias estratégicas com o setor privado e instituir plano de desestatização do Município de São Paulo. (PRIETO e LACZYNSKI, 2020).

O colapso do Programa Minha Casa Minha Vida/Casa Verde e Amarela que deixou de aportar recursos desde 2018 para novas empreendimentos e obras de urbanização, cria o enredo que culminará com a mudança do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, como estratégia de favorecer o capital imobiliário. (Lei Nº 17.217 de 23 de outubro de 2019)

O executivo apresentou a Câmara Municipal projeto de lei que altera a destinação de 30% dos recursos do Fundo, que antes era destinado para a compra de terrenos para viabilizar a construção de unidades habitacionais de interesse social, para aquisição direta de imóveis prontos ou em construção ou para reforma.

Não nos parece coincidência que meses após a aprovação da mudança de aplicação dos recursos do FUNDURB, é apresentado projeto de lei que cria o Programa Habitacional Pode Entrar. (Lei Nº 17.638 de 9 de setembro de 2021)

Com o objetivo de criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais destinadas às famílias de baixa renda, a lei estabelece uma política habitacional de financiamento e locação subsidiados, transferindo recursos do Fundo Público para a iniciativa privada, numa nova estratégia de favorecimento da acumulação do capital.

O

quadro síntese apresentado abaixo buscou explicitar, a partir dos objetivos do Programa, os critérios adotados pelo Município para a sua sustentabilidade e as

9 Embora Bruno Covas tenha extinguido a Secretaria de Desestatização e Parcerias e transferido seus técnicos e atribuições para a Secretaria de Governo, isso não significou alteração do projeto de venda da cidade.

Tabela 2. Quadro analítico dos principais artigos da Lei Municipal 17.638 de 9 de setembro de 2021.					
Objetivo	Disciplina o Programa de Fomento, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização e tem como objetivo criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais, destinadas a famílias de baixa renda, estabelecendo uma política habitacional de financiamento e locação subsidiados. (Art. 2º)	Programas habitacionais previstos na lei (art. 14)	Critérios de Sustentabilidade adotados	Contrapartida do Beneficiário	Garantias aos agentes financeiros
		Provisão habitacional por intermédio de alienação ou locação de unidades habitacionais	(art. 15). Recursos do município ou com financiamento total ou parcial por parte do governo estadual, federal ou de órgão ou entidades internacionais	Pagamento das mensalidades via instituição financeira	Fundo Municipal de Habitação prestará garantia a instituição financeira em favor do beneficiário nos casos de operações de financiamento habitacional. No caso de execução de garantia o FMH subrogará nos direitos do credor. FMH abrirá conta bancária com a finalidade de segregar recursos financeiros para dar efetividade a garantia concedida. A conta será administrada por uma instituição financeira que administrará os valores depositados. Na hipótese de utilização dos valores segregados para adimplimento das garantias contratuais, o FMH terá até 60 dias para repor o recurso. Não havendo a reposição dos valores previstos no prazo, fica a instituição financeira autorizada a transferir o numerário do Fundo Municipal de Habitação para a conta segregada, mediante simples comunicação ao Conselho do FMH.
		Aquisição de imóveis, aptos ao enquadramento como Habitação de Interesse Social - HIS, podendo ser edifícios inteiros ou unidades habitacionais vagas.	(art. 16) Oferecer como pagamento, total ou parcial, imóvel em troca de unidades habitacionais nele construídas (aquisição do terreno pelo poder público); Imóveis prontos serão adquiridos com recursos públicos e após apurado o valor de mercado, será elegível para aquisição pelo poder público a oferta com maior desconto percentual	Pagamento das mensalidades via instituição financeira	
		Contratação de moradia para fins de locação subsidiada por intermédio de aquisição, construção ou reforma substancial de edifício por parte de particulares	(art. 19) a Cohab-SP poderá firmar contratos em que o particular realiza compra, aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, de edifícios destinados a locação das unidades habitacionais ao Município; Poder Público se responsabiliza pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio; despesas extras diárias do condomínio. As unidades ofertadas deverão ficar a disposição do poder público pelo prazo mínimo de 15 anos e, o imóvel poderá vir a ser incorporado ao patrimônio público após o prazo de locação. (art. 25) Poderão ser realizados credenciamentos públicos para viabilizar o consórcio imobiliário em imóveis desamparados da função social da propriedade, sendo autorizado o investimento do Poder Público na reforma ou adaptação dos imóveis oferecidos pelos particulares. (Inciso I) o poder público garantirá 50% no mínimo o valor mensal devido ao proprietário locador.	Pagamento de mensalidade subsidiada via instituição financeira. Em casos de cessão do imóvel para terceiros, caberá a imediata desocupação do imóvel.	
		Contratação de projetos de HIS em imóveis particulares	(art. 26) a Cohab-SP poderá firmar contratos em que as associações ou cooperativas habitacionais desenvolvem previamente projeto. Poderá também prover a aquisição do imóvel objeto do projeto.	Não identificado na legislação	
		Expedição de cartas de crédito habitacionais	(art. 29) O executivo emitirá carta de crédito para aquisição de HIS prontas ou em construção	Pagamento do financiamento via instituição financeira	
Requisição de unidades financiadas aos mutuários nos programas em andamento por Cohab e Cohab-SP para fins de nova alienação	(art. 30) Poder público fica autorizado a readquirir imóveis financiados em seus programas. O valor a ser pago ao mutuário é a importância por ele amortizada em seu financiamento, corrigida por índice oficial de preço, descontando-se o valor eventualmente subsidiado na aquisição dos bens, bem como cotas condominiais, tributos e eventuais parcelas em atraso.	Mensalidades com no máximo duas prestações atrasadas; Imóvel estar em perfeitas condições de habitabilidade; eventuais reformas com erro por conta do mutuário ou aplicar-se a desconto percentual do valor a ser resarcido. O bem deverá estar desocupado no momento da transmissão do imóvel.			

garantias que são colocadas à disposição dos agentes financeiros.

A alternativa criada pelo município para fazer frente ao déficit habitacional é o de uso do Fundo Público para aquisição de Unidades Habitacionais pela via do mercado imobiliário.

O município se compromete também a manter a rentabilidade do incorporador, colocando o Fundo Público como garantia dos seus ganhos.

Outra estratégia criada é a concessão de Carta de Crédito para aquisição de imóveis prontos ou em construção, garantindo a rentabilidade imediata do mercado

imobiliário, transferindo para o beneficiário final os encargos da financeirização da política pública. (Brettas, 2020)

SALVADOR (2012), nos alerta que os objetivos dos gastos do Estado e a fonte de recursos para financiá-los não é somente uma decisão econômica, mas são, principalmente, escolhas políticas que traduzem as intenções do estado.

III.À GUIA DE NOVAS REFLEXÕES

Não é a intenção deste texto avaliar a política pública em curso na política habitacional de São Paulo para as populações de baixa renda – mesmo porque está em fase de regulamentação e lançamento de editais para aquisição via mercado de unidades habitacionais que “ampliar e facilitar o acesso ao sistema habitacional do município¹⁰”.

Nem tão pouco, deixar de considerar a importância do crédito e do incremento de mercados privados para o financiamento e promoção da política habitacional.

No entanto, nos alerta ROYER (2019,p.22):

“uma coisa é a utilização do crédito como mecanismo de provisão de um direito social. Outra, bem diferente, é a sua destinação como mecanismo privilegiado de acumulação de capital e redistribuição de riqueza e de renda aos grupos de maior poder aquisitivo, como parece indicar a trajetória de financeirização do crédito imobiliário’.

Concordamos com HARVEY (2005) que avalia que “a cidade é tanto produto como condição dos processos sociais de transformação em andamento, na fase mais recente do desenvolvimento capitalista”.

Mas temos no horizonte que, a avaliação de uma política pública passa por identificar os objetivos e estratégias de um programa, uma vez que estes refletem a ideologia que permeia a relação estado-mercado. (Arretche, 2001).

10 Trecho de apresentação do Programa Habitacional Pode Entrar. Disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/programas/programa_habitacional_pode_entrar/

O combate ao déficit habitacional – expressão largamente trazida à superfície em razão dos lastros da pandemia e da herança acumulada pela ausência do Estado, vem sendo utilizada como argumento para criação de novos instrumentos de crédito que se apropriam do fundo público à serviço da acumulação do capital.

O que nos leva a refletir se o capital não é o novo “Leviatã” que concentra todo o poder em torno de si, e ordena todas as decisões da sociedade.

IV.REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

AMORE, Caio Santo. Lupa e Telescópio: o mutirão em foco. São Paulo, anos 90 a atualidade. 2004, 245 p. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-09112017-095119/es.php>. Acesso em 02/07/2022.

ARRETCHE, Maria Tereza da Silva. Uma Contribuição para fazermos avaliações menos ingênuas. In: CARVALHO, Maria do Carmo Brant de e BARREIRA, Maria Cecília Roxo Nobre. (orgs). Tendencias e perspectivas na avaliação de políticas e programas sociais. São Paulo: IEE/PUC-SP, 2001, p. 43-56)

BRAVERMAN, Harry. Trabalho e Capital Monopolista. A degradação do trabalho no século XX. Tradução de Nathanael C. Caixeiro. 3ª ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981. 379 p.

BRESSER PEREIRA, Luiz Carlos. A reforma do estado dos anos 90: lógica e mecanismos de controle. Lua Nova (45). 1998, p. 49-95. Disponível em <https://www.scielo.br/j/ln/a/xQZRPfMdrHyH3vjKLqtmMWd/?lang=pt>. Acesso em 09/07/2022.

BRETTAS, Tatiana. Capitalismo Depedente, Neoliberalismo e Financeirização das Políticas Sociais no Brasil. Rio de Janeiro: Consequência, 2020. 292 p.

CARDOSO, Adauto Lucio. Observatório dos Direitos do Cidadão. Acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo. n. 21. HABITAÇÃO Balanço da Política Municipal 2001-2003. São Paulo: Instituto Polis/PUC-SP, 2004.

CEOLIN, George Francisco. Crise do Capital, precarização do trabalho e impactos no Serviço Social. Serviço Social & Sociedade: São Paulo, nº 118, abr/jun. 2014. p. 239-264.

CONSTANTINO, Carlos Adriano Santos. A COHAB-SP e uma Nova Política Habitacional: o período 2001-2004. 2007, 245 p. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. Disponível em <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-18112010-161931/pt-br.php>. Acesso em 06/07/2022.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. A Nova Razão do Mundo. Ensaio sobre a sociedade neoliberal; tradução de Mariana Echalar. – 1. ed. – São Paulo: Boitempo, 2016, 413 p.

DEL PRIORE, Mary; VENANCIO, Renato: Uma Breve História do Brasil. São Paulo: Editora Planeta, 2010. 330 p.

FERGUSON, Charles, Trabalho Interno (Inside Job). Dublado Português Brasil. Youtube, 21 fev. 2022. Disponível em https://www.youtube.com/watch?v=1fX6_YsJ8HI. Acesso em 02/05/2022.

HARVEY, David. A produção Capitalista do Espaço. tradução Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005, 252 p.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Tendências Demográficas: uma análise da população com base nos resultados dos Censos Demográficos de 1940 e 2000. Coordenação de População e Indicadores Sociais. IBGE; Rio de Janeiro, 2007. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?id=282733&view=detalhes>. Acesso em 02/07/2022,

PAOLINELLI, Marina Sanders. Desmercantilização da Habitação: entre a luta e a política pública. 2018, 255 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018. Disponível em https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-B7JJQZ/1/paolinelli_marina_s_desmercantiliza_o_da_habita_o_entre_a_luta_e_a_pol_tica_p_blica.pdf. Acesso em 10/07/2022.

PASTERNAK, Suzana; D'OTTAVIANO, Camila Favelas no Brasil e em São Paulo: avanços nas análises a partir da Leitura Territorial do Censo de 2010. Dossiê: políticas públicas e formas de provisão da moradia • Cad. Metropole 18 (35) • Jan-Apr 2016. Disponível em <https://www.scielo.br/j/cm/a/kCJyFpWtwqqDFkyzYdmvVvC/?lang=pt#>. Acesso em 10/07/2022.

PRIETO, Gustavo Francisco Teixeira e LACZYNSKI, Patrícia. São Paulo à venda: ultraneoliberalismo urbano, privatização e acumulação de capital (2017-2020). Geosp – Espaço e Tempo (On-line), v. 24, n. 2, p. 243-261, ago. 2020. ISSN 2179-0892. Disponível em <http://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/168529>. Acesso em 05/07/2022.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015. 414 p.

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas. 2009, 194 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em <https://labhab.fau.usp.br/project/financeirizacao-da-politica-habitacional-limites-e-perspectivas/>. Acesso em 03/07/2022.

SALVADOR, Evilasio; BEHRING, Eliane; BOSCHETTI, Ivanete; GRANEMANN, Sara. (orgs). Financeirização, Fundo Público e Política Social. São Paulo: Cortez Editora, 2012, p. 317.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 17.217 de 23 de outubro de 2019. Altera dispositivos das Leis nº 13.402, de 5 de agosto de 2002, nº 15.360, de 14 de março de 2011, nº 16.359, de 13 de janeiro de 2016, e nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Publicado no Diário Oficial do Município em 24 de outubro de 2019. Disponível em <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17217-de-23-de-outubro-de-2019/consolidado>. Acesso em 02/07/2022.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 17.638 de 9 de setembro de 2021. Disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização. Publicado no Diário Oficial do Município em 10/01/2021. Disponível em <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17638-de-9-de-setembro-de-2021>. Acesso em

05/07/2022.

SÃO PAULO (Município). Decreto 57.576 de 01 de janeiro de 2017. Dispõe sobre a organização, as atribuições e o funcionamento da Administração Pública Municipal Direta. Publicado no Diário Oficial do Município em 02/01/2017. Disponível em <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-57576-de-01-de-janeiro-de-2017>. Acesso em 03/07/2022.