

Universidade de São Paulo  
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas  
Departamento de Geografia

Gabriel Alves Souza

Trabalho de Graduação Individual  
*As finanças e a produção do espaço urbano: o  
papel da ABECIP*

Orientador: Prof. Fabio B. Contel

São Paulo  
2021

## **Sumário**

<b>1- Introdução .....</b>	<b>3</b>
<b>2- Urbanização, produção do espaço urbano e finanças.....</b>	<b>5</b>
2.1 - A Urbanização brasileira: alguns aspectos centrais do processo no século XX.....	5
2.2- Algumas características centrais da produção do espaço urbano .....	9
<b>3- O Sistema Financeiro Habitacional e o processo de urbanização .....</b>	<b>12</b>
3.1. - Surgimento da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário .....	15
3.2 - A Crise das décadas de 1970 e 80 e seus desdobramentos .....	17
<b>4- A ascensão do neoliberalismo e a extinção do SFH e do BNH .....</b>	<b>20</b>
4.1 - A Criação do SFI e a financeirização do sistema .....	23
4.2 - A atuação e importância da Abecip .....	28
4.3. Números e dados sobre Crédito imobiliário .....	30
<b>5. Considerações finais.....</b>	<b>32</b>
<b>6. Referências Bibliográficas .....</b>	<b>36</b>

## **1- Introdução**

O presente trabalho buscou entender quais são os principais papéis executados pelos agentes financeiros na constituição e produção do espaço urbano, com destaque para a ação da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) neste processo. Procuramos identificar quais são as principais formas de atuação desta Associação, assim como analisar o papel do Estado e de outras firmas financeiras que também têm parte na produção do espaço urbano, no que diz respeito ao financiamento imobiliário. Outra preocupação central foi, a partir deste recorte empírico (as ações da ABECIP), procurar como a ação da Associação tem relação com a criação de segregação socioespacial neste processo (como fica a situação dos excluídos, daqueles que não são contemplados nesta produção do espaço?).

O trabalho fez um esforço inicial para apresentar ao leitor como foi a constituição da urbanização brasileira, passando por momentos históricos marcantes, que permitirá ao leitor contextualizar o tema da pesquisa, uma vez que a produção do espaço urbano capitalista é algo bastante complexo e que sofre inúmeras inflexões ao longo do processo mais geral de urbanização do território.

Desde as crises do sistema capitalista de 1970 – principalmente as duas crises do petróleo –, até as inúmeras tentativas que o governo brasileiro tomou nas décadas de 1980 e 1990 para encaminhar o país de volta a um rumo do crescimento econômico, diversas reformas foram implementadas, uma vez que eram reformas que atendiam pressões externas de um novo sistema político e econômico que surgia, pressões que tinham como base a ideologia do Neoliberalismo.

Neste contexto, procuramos analisar a ação da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (doravante, ABECIP), onde a mesma teve um papel muito significativo na produção de informações e no auxílio direto e indireto de algumas entidades ligadas ao crédito imobiliário no SFH; posteriormente, a Associação foi muito importante para a implementação do Sistema Financeiro Imobiliário, o SFI. Estas organizações são sistemas que

em cada época de existência viabilizaram o crédito imobiliário para as pessoas em busca da casa própria, e esta é a grande razão de sua importância para o entendimento da produção do espaço urbano no Brasil, pois a associação funcionou como um agente ativo em inúmeras transformações.

A metodologia utilizada para a realização do presente trabalho foi baseada em uma *revisão bibliográfica* contando com livros, dissertações, teses, entre outros, para que seja possível atingir os objetivos da pesquisa; além da revisão bibliográfica, realizamos também uma *pesquisa documental*, a fim de buscar um caráter mais empírico para a pesquisa, fornecendo ao leitor um mecanismo mais direto e objetivo frente as informações que serão extraídas. Os objetivos foram alcançados à luz das leituras que realizamos de autores como Roberto Lobato Correa (2004), Vanilza Andrade (2017), Juliana Góis (2017), Erminia Maricato (1998), Daniel Sanfelici (2013), Milton Santos (2013, 2017, 2020), Mario Schapiro e Saylon Pereira (2019), contando ainda com o site da própria instituição que norteou as informações da mesma.

O principal objetivo da pesquisa é o de analisar o papel da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) no mercado imobiliário brasileiro, e como essa atuação se relaciona com a produção do espaço urbano capitalista. Outros objetivos são importantes para que se entenda o principal, onde é necessário explicar a história de criação da ABECIP e todo o contexto geopolítico que envolvia a época, as transições de modelos habitacionais que o Brasil passou ao longo dos anos e como o Neoliberalismo foi importante tanto para a transições desses modelos habitacionais (como também na inserção das finanças no protagonismo da produção do espaço urbano).

O leitor ao fim do presente trabalho se deparará com todas essas informações explicadas e separadas em uma cronologia exata dos acontecimentos da época e da atualidade, tendo ao fim alguns dados relevantes para a melhor observação do fenômeno.

## **2- Urbanização, produção do espaço urbano e finanças**

### **2.1 - A Urbanização brasileira: alguns aspectos centrais do processo no século XX**

A urbanização brasileira é um processo bastante amplo e complexo, sendo significativo desde a libertação dos escravos, até os momentos finais da industrialização, onde o país passava a ficar sob influência direta da recém formada burguesia industrial, que já estava se apossando de poderes políticos, em conjunto com as antigas oligarquias existentes. A urbanização brasileira, portanto, tem uma história diretamente ligada com todos os demais eventos políticos e econômicos que caracterizaram nossa formação social. Isto não significa um rompimento com a antiga mentalidade norteadora do país, mas sim, uma cooperação entre ambos agentes, tanto a da oligarquia como também a recém criada burguesia industrial.

Desde 1930 pudemos observar uma busca pela urbanização no território brasileiro, uma vez que as tentativas governamentais em industrializar o país, mais precisamente a região sudeste, estava tomando rumos concretos.

Com esse cenário, o país passa por um fortalecimento econômico significativo, que impõe novos rumos sociais e políticos, o que provoca também uma transição da estrutura econômica e territorial: de um país agrário-exportador, passa-se paulatinamente para um urbano-industrial. Obviamente, o fenômeno da industrialização se dá em países periféricos em proporção menos intensa, e com outras características, se comparado aos países que já haviam uma industrialização mais robusta e de longa data; nos países desenvolvidos, do centro do sistema capitalista, eram apresentadas já desde o século XIX taxas de urbanização e industrialização muito maiores, já que ambos os processos caminham de mãos dadas (SANTOS, 2020).

Vale destacar que o Estado brasileiro, durante todo o século XX, adota várias medidas que viabilizariam a ocupação da população nas cidades, como por exemplo obras de melhorias de infraestrutura nas cidades, entre elas ressalta-se as obras de saneamento básico e urbanísticas, para facilitar cada vez mais a ocupação do espaço urbano.

Também em meados de 1930 observa-se a vinda de expressivos fluxos migratórios para o Brasil, fazendo com que a população necessite de melhores lugares para se instalar, sendo marcante um fenômeno que começa a surgir devido a esses fluxos migratórios, que é o emprego dos imigrantes na agricultura (principalmente nas plantações de café) e nas novas ocupações urbanas que se criavam com a industrialização. Este fluxo migratório se dirige sobretudo para os estados da região sudeste. Neste período, podemos destacar ainda o nascimento de um maior e mais moderno mercado interno, sendo que ambos os fenômenos, fomentarão a vida nas cidades, por dois motivos centrais: 1. muitos brasileiros perdem os seus empregos nas lavouras e plantações espalhadas pelo Brasil; e 2. o crescimento do comércio, que é uma atividade urbana, facilitaria, ainda mais, a instalação das pessoas nas cidades, é o que mostra Milton Santos (2020, p. 27).

Com esse horizonte, o espaço urbano brasileiro começava a se constituir de forma mais complexa, e este processo se intensifica após a Segunda Guerra Mundial, onde os fluxos migratórios aumentam e os investimentos em indústrias também crescem. Neste período, o Estado brasileiro fomenta um processo de “substituição das importações”. Assim, são melhoradas as condições gerais para diversas indústrias se fixarem em território brasileiro, uma vez que elas poderiam produzir e suprir a demanda do Brasil, tendo uma boa oportunidade para a acumulação, já que era um país que apresentaria uma mão de obra mais barata e um grande mercado consumidor interno emergente.

Com essas transformações sociais, políticas e econômicas, observa-se um importante fator que aparece como incentivo da urbanização brasileira, que são as obras realizadas com o intuito de melhorar a vida humana nas cidades, ou seja, preparar várias melhorias no ambiente construído urbano, seja realizando obras de infraestrutura, de saneamento básico, iluminação, de abastecimento de água, obras que impactariam diretamente na qualidade de vida de todos que viriam a residir em cidades.

Em 1950, outro importante fator a ser destacado é que há uma expressiva aceleração do crescimento demográfico, sendo esse fato observado muito graças as obras que o Estado promoveria para viabilizar a moradia da população nas cidades. Segundo Milton Santos (2020),

este crescimento se deu sobretudo em função do aumento das taxas de natalidade – que foi constante no período – concomitantemente a um decréscimo das taxas de mortalidade (muito graças as obras realizadas e uma melhor condição de vida que parte desta população urbanizada estava experienciando).

A década de 1960 mostra-se também como um período de importantes mudanças, uma vez que se complexificam bastante as condições de produção do espaço geográfico, sobretudo o urbano, pois as transformações exógenas desse período são grandes, uma vez que o mundo estaria imerso a todas as consequências que derivam da chamada “Revolução Técnico-Científica”. A partir de então, tanto nas cidades, quanto nas áreas agrícolas, um novo meio geográfico é instalado, um meio que tem em sua constituição íntima infraestruturas e sistemas técnicos mais complexos, como usinas hidroelétricas, estradas pavimentadas, redes de telefonia e de transmissão de informações, áreas cultivadas com fertilizantes, tratores e toda sorte de equipamentos intensivos em tecnologias renovadas. Ainda nesse mesmo período pudemos ver que os investimentos em infraestrutura crescem cada vez mais, integrando ainda mais o território como um todo, o que nos faz pensar em uma maior mobilidade tanto de pessoas como de produtos.

Em 1964, no Brasil, há um golpe de estado, onde os militares assumem o poder e começam um período ditatorial. Esse período podemos ver que há uma tentativa do então Governo em inserir o Brasil na lógica internacional capitalista, e na divisão internacional do trabalho, sendo esse último muito importante para o processo de urbanização, uma vez que o trabalho se especializa cada vez mais e se divide cada vez mais, criando as diferentes áreas e todas muito bem delimitadas.

A informação e a técnica têm papéis fundamentais nesse processo, uma vez que é o período de grandes transformações e descobertas, onde o espaço rural não é mais aquele que conhecíamos, agora, este é um espaço muito mais racionalizado e especializado, com práticas novas para época, que também leva a um aumento da concentração fundiária e da pobreza no campo. Mudam-se também algumas práticas urbanas, sendo que o próprio trabalhador rural passaria a

residir na cidade, pois era esse espaço que as melhores condições estariam a sua disposição (SANTOS, 2013).

Com a chegada das técnicas observa-se uma modernização mais intensiva do espaço brasileiro, o que resulta em transformações profundas no antigo sistema dominante. A mecanização na agricultura, deixando expressivas quantidades de pessoas sem emprego, a especialização do próprio meio rural, a nascente classe média urbana, a infraestrutura recém construída e instalada, os esforços do estado em transformar a cidade em algo habitável, e a imersão do Brasil no contexto político e econômico mundial da nova ordem, fez com que houvesse um cenário propício para a ocupação do espaço urbano, onde observa-se, com o passar dos anos, um aumento de fluxos migratórios do campo em direção as cidades (SANTOS, 2020).



## 2.2- Algumas características centrais da produção do espaço urbano

Com um esboço feito sobre o processo de urbanização do território brasileiro, e da constituição de espaços urbanizados em diferentes períodos, pudemos mostrar uma evolução com o passar do tempo; cabe examinar como são tomadas as decisões que de fato são orientadas para a produção e constituição desses espaços urbanos, quais são os agentes responsáveis por esse processo, se ele se dá de maneira homogênea, se há choque de interesses nessa constituição.

De fato, para entendermos a constituição do espaço, precisamos ter em mente que é um processo em que diversos atores estão presentes no cenário, sendo que esses agem a todo momento e concomitantemente entre si, ou seja, não é algo que apresenta uma linearidade, ou uma consequência necessariamente lógica de ações. Vários destes atores estão em disputa pela produção do espaço urbano, sendo que algumas destas ações tem suas prioridades dentro do espaço geográfico, já que as forças dominantes tem a preferência, tendo em vista toda a heterogeneidade de um espaço urbano constituído; ou seja, se o espaço urbano constituído é algo extremamente heterogêneo e quem o faz, normalmente, é algum dominante, é razoável pensar que o espaço manifestará toda essa dominação.

Roberto Lobato Corrêa (2004), um estudioso do tema da produção do espaço urbano, caracteriza muito bem esse processo na seguinte passagem: “O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”. (CORRÊA, 2004, p. 11).

Lobato (2004) sintetiza muito bem o espaço geográfico, colocando-o como um ambiente de diversas disputas, conflitos, entre outros, para que haja uma constituição concreta; porém, para existir essa constituição do espaço urbano, usa-se o caminho dos marcos jurídicos para os feitos, já que a realização deste espaço é fruto de interesses dominantes presentes dentro de uma sociedade; em outros termos, podemos dizer que a constituição do espaço urbano, em sua maioria, se dá por agentes dominantes em detrimento de grupos excluídos e até mesmo do

Estado, sendo que esses agentes dominantes tem em seu lado regulações jurídicas que lhes dão amparo em todas suas ações.

Aqui, temos a situação de poder localizar e identificar os agentes dominantes que produzem o espaço e porque há uma lógica em produzir o espaço da maneira que ele é. Os agentes constituintes e que são dominantes, sempre estarão agindo na produção, pois estão assegurando o controle do uso da terra urbana, ou seja, cada vez maiores porções para poderem ser trabalhadas e produzidas. Ora, esse esforço se dá em uma tentativa cada vez maior de produzir a sua própria acumulação acerca da produção do espaço, seja valorizando, vendendo, produzindo, ou qualquer ato, mas que assegure que a maior quantidade de espaço que lhe for atribuído seja utilizada para uma maior acumulação do capital (CORREA, 2004).

Interessante notar que com as transformações capitalistas em aglutinar em um mesmo leque de interesses diferentes representatividades capitalistas, há, muitas vezes, esforços comuns para que seus interesses sejam assegurados, pois são desejos partilhados entre dominantes para que a engrenagem capitalista continue funcionando e propiciando frutos para uma maior acumulação de quem o produz, é um ciclo repetitivo e lucrativo.

Observa-se que com o passar do tempo, com as transformações na ordem econômica, política e social, os interesses podem mudar de direções, colocando antigos aliados em disputas, ou muitas vezes excluindo certos atores, porém, quem determinará quem segue na disputa ou quem é esquecido, é, sem dúvida, o sistema capitalista, que com o passar do tempo e com suas modificações, esqueceu de antigos dominantes e capturou emergentes, passando por um rearranjo estrutural interno, que se verifica com o passar do tempo e com a mudança do significado em produção do espaço, já que produzir espaço nada mais é que assegurar estruturas específicas para acumulação (CORREA, 2004).

Existe o papel dos dominantes como o principal na esfera de produção do espaço urbano, e de fato é, uma vez que são assegurados juridicamente e estão servindo de certo modo a alimentar a estrutura capitalista, porém, não são os únicos presentes na produção do espaço, uma vez que

o Estado também tem um papel significativo nesse processo, já que é ele que regulará como se dá a forma de produzir o espaço e como será a relação entre esses agentes com o espaço, ou seja, o Estado funciona muitas vezes como um agente regulador desse processo, podendo criar muitas vezes freios legais para certos momentos em que os agentes dominantes extrapolem o limite aceitável, ou também podendo muitas vezes acatar as decisões dos grupos dominantes, o que é mais comum de observar, sobretudo no momento em que o espaço urbano estava se realizando. Como mostra ainda Corrêa (2004, p. 26),

“A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.”

Já que temos um cenário onde diversos produtores estão presentes, vale fazer menção a um grupo e o que mais sofre consequências, já que são grupos excluídos dos interesses capitalistas, ou seja, são grupos que só recebem ações, e para que haja uma resistência precisa haver, necessariamente, uma união de suas forças, mas que sempre essa resistência é marcada por perdas, já que para os agentes dominante e produtores do espaço pouco importa a existência desses grupos; caso estes grupos se constituam num empecilho para a produção do espaço urbano nos moldes capitalistas, eles serão removidos de seus lugares de vida.

Nesta disputa pela produção do espaço urbano, as áreas que “restam” para os excluídos são muitas vezes áreas degradadas, distantes ou que oferecem desconforto à vida (como áreas de encostas íngremes ou planícies de inundação). Estas áreas que representam riscos para os grupos que ali se fixam, ou que tem uma grande distância do centro econômico, vide as periferias e favelas, como é citado no seguinte trecho de Lobato de Souza Corrêa: “Resistência e sobrevivência que se traduzem na apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço, encostas íngremes e áreas alagadiças. Trata-se de uma apropriação de fato.” (Corrêa, 2004, p. 30)

### 3- O Sistema Financeiro Habitacional e o processo de urbanização

A partir de 1960, o Brasil passa por um período de massificação da urbanização, já que as características das novas cidades vinham facilitando a vida humana no ambiente recém criado, e também, por conta de todas as transformações que o país estava passando, muito por influência externa, uma vez que os rearranjos se davam por novas etapas que o capitalismo estava atravessando.

Abaixo, é exibida uma tabela que evidencia o aumento da população urbana com o passar dos anos, para que possa ter um entendimento que a partir dos anos 1960, há um avanço significativo da população vivendo nas cidades no Brasil.

Tabela 1. Brasil – Evolução da urbanização (1940-1960)

	População Total	População Urbana	Índice de Urbanização
1940	41 326 000	10 891 000	26,35
1950	51 944 000	18 783 000	36,16
1960	70 191 000	31 956 000	45,52
1970	93 139 000	52 905 000	56,80
1980	119 099 000	82 013 000	68,86
1991	150 400 000	115 700 000	77,13

Fonte: (SANTOS, 2020, p. 32)

Ou seja, têm-se na tabela acima, uma prova de que a população brasileira vinha se transformando urbana de uma forma cada vez mais acelerada, sendo que isso era um processo para atender toda uma lógica específica e inerente ao processo capitalista.

Quatro anos após 1960, houve no Brasil um marco histórico muito importante, o já citado Golpe militar de 1964, onde os militares tiraram do poder o presidente eleito democraticamente João Goulart, e assumindo eles o poder de forma ditatorial. Quando os militares assumem o poder, diversas reformas e novos programas são feitos, um deles é o Sistema Financeiro Habitacional, o SFH. Como mostra o site da ABECIP, o Sistema Financeiro Habitacional pode ser definido da seguinte forma:

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado em meados da década de sessenta, pela Lei nº 4.380, de 1964, no âmbito de uma reformulação geral do Sistema Financeiro Nacional. A Mesma Lei instituiu a correção monetária,

com o objetivo de abrir o mercado para a colocação de títulos do governo e viabilizar financiamentos de longo prazo. A correção monetária foi fundamental para o financiamento habitacional, então limitado a pouquíssimas operações realizadas pelas Caixas Econômicas e Institutos de Previdência existentes na época, e às quais somente poucos privilegiados tinham acesso. De um lado, possibilitou a criação de instrumentos de captação de recursos de prazos mais longos e os depósitos em caderneta de poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Por outro lado, viabilizou o crédito imobiliário.<sup>1</sup>

O Sistema Financeiro Habitacional (SFH), chegava para tentar dar mínimas condições para as pessoas adquirirem seus imóveis, mesmo que tivesse algumas falhas, era um sistema que começava a atender uma gama populacional maior, fazendo com que mais pessoas pudessem ter acesso a moradias, uma vez que antes dele, segundo o site da ABECIP, apenas pouquíssimas pessoas tinham recursos para a compra da casa própria.

O SFH surge, e através dele, inovações que não eram vistas no Brasil também, ou seja, eram inovações que tiveram sucesso por um período de tempo, que foram dois dispositivos, a correção monetária e o estudo dos juros reais, que faria com que o capital empregado retornasse para quem o empregou, facilitando para a população no quesito de esses dispositivos auxiliarem as pessoas em fazerem investimentos de longa duração, podendo pagar parcelas menores e por mais tempo para obterem a sua casa própria. Mas quem regulava esses dispositivos? Como esse Sistema criado interagia com as pessoas? Qual era o órgão responsável por mediar as relações de compra? Apenas esses dois dispositivos foram responsáveis pelo maior acesso a casa própria?

A resposta para todas essas perguntas se deve a criação de um Banco regulador de todas essas transações, era o Banco Nacional de Habitação, o BNH, ele foi criado juntamente com o SFH, sendo um órgão pertencente a toda essa reformulação imobiliária que o país passava, mediando conflitos e regulamentando a existência do SFH.

---

<sup>1</sup> Disponível em <https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia> (Acesso em 02.08.2021)

A criação de ambos foi muito importante para a população – ao menos para a população que tinha mínimas condições de adquirir empréstimos junto ao Banco –, já que eles estavam surgindo com o pretexto de conseguir atender a demanda imobiliária das pessoas, fazendo com que o acesso a casa própria seja assegurado, já que como sabemos, era algo muito restrito a pequeníssima parte da população.

Um impedimento da população era certamente a falta de recursos para a compra da casa e até mesmo um impedimento do estado em financiar as construções, uma vez que não havia dinheiro para tal. Porém, com os novos mecanismos do sistema, esta falta de recursos foi “remediada”, já que passou a ficar disponíveis para o financiamento imobiliário os depósitos em cadernetas de poupança, voluntariamente, e o Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS), involuntariamente, depositado pelo empregador. Como mostram dois estudiosos deste período de mudanças,

“O funding do SFH decorria de duas modalidades paralelas de poupança: a voluntária e a compulsória. A voluntária, prevista pela Lei n. 4.380/1964, contava com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) – caderneta de poupança e letras imobiliárias. A poupança compulsória, por sua vez, foi constituída pelos recursos do FGTS, instituído pela Lei n. 5.107/1966. Nesse caso, o montante arrecadado tinha uma origem obrigatória, por meio de uma extração de natureza parafiscal sobre a renda dos trabalhadores. Os recursos do SFH, tanto os voluntários como os compulsórios, eram alocados para a habitação, de maneira dirigida, pelos bancos estatais e pelas instituições financeiras privadas, como as sociedades de crédito imobiliárias.” (SCHAPIRO & PEREIRA, 2019, p. 12)

Ou seja, as reformulações para o acesso a moradia foram bastante amplas, buscando atender uma gama populacional que não tinha sido assistida até esse momento, e sobretudo, priorizando os investimentos a longo prazo, o que foi assegurado, uma vez que o SFH conseguiu garantir o acesso a moradia de muitas pessoas que não seriam assistidas em um outro momento.

A criação do BNH em conjunto com o SFH, foi muito importante uma vez que o Banco funcionaria como um agente regulador das instituições privadas que estariam dispostas a produzir o espaço, tanto para o empréstimo e a gerência de capital para as companhias estaduais e municipais de habitação.

As atribuições do Banco Nacional de Habitação estão muito bem resumidas na passagem de Schapiro e Pereira (2020, p. 13, apud Aragão, 20017)

competia ao banco uma miríade de funções, que incluíam atribuições regulatórias, de fomento e o exercício de autoridade monetária. Como regulador, competia-lhe o monitoramento do direcionamento do crédito para habitação, ou seja, a obrigação de que um percentual mínimo das poupanças (voluntárias e compulsórias) fosse dirigido para o financiamento habitacional. Nesse papel, também cabia ao BNH toda a regulação do setor, incluindo autorizações para a emissão de letras hipotecárias e a disciplina da correção monetária dos contratos. Na qualidade de banco de fomento, o BNH garantia recursos para habitação popular, emprestando montantes para as companhias estaduais e municipais de habitação (Cohabs), e também repassava recursos para os bancos privados, funcionando, assim, como um banco de segunda linha. Nessa função de fomento, também financiava investimentos públicos em infraestrutura urbana, notadamente no setor de saneamento. Por fim, cabia ainda ao BNH atuar como uma espécie de autoridade monetária da habitação, desempenhando o papel de um empréstador de última instância, uma vez que provia liquidez às instituições financeiras do sistema – função típica do BC

A partir desse momento podemos observar a importância do Banco Nacional de Habitação em seu funcionamento em conjunto com o SFH, e como foi importante essa existência para conseguir uma maior taxa de urbanização, seja assistindo aqueles que não eram pelos programas das Companhias de Habitação (Cohabs), seja funcionando como órgão regulador, que daria mais credibilidade para as instituições financeiras, entre todas as outras funções, mas que chama bastante atenção, a ideia de se fazer uma cidade para ser habitada, e muito graças as obras de saneamento básico, em conjunto com as de infraestrutura isso foi alcançado.

### 3.1. - Surgimento da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário

Em agosto de 1967, em um encontro que reunia o alto escalão das empresas privadas que realizavam de alguma forma o financiamento imobiliário no Brasil, mais Associações que representavam o mercado financeiro, foi criada a Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), constituída no I Encontro Nacional das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança.

A Abecip surge, e paralelamente a sua existência, existe um modelo que fora colocado em prática, em 1964, o SFH, sendo esse modelo totalmente inovador para a época, e que estava assegurando o acesso à moradia para uma parcela da população, mesmo que pequenas parcelas, mas já era um modelo que mostrava uma democratização ao acesso a moradia.

Vale salientar que a criação desse órgão se dá em uma reunião onde estavam presentes os representantes dos novos sistemas, ou seja, a Abecip estava sob influência do novo cenário imobiliário nacional, e, conseqüentemente, econômico, uma vez que o redesenho imobiliário brasileiro passa também por um rearranjo econômico.

Sabe-se que o SFH teve o seu momento áureo nos anos 1970, muito por conta de o Brasil estar em um bom momento economicamente, bons níveis de ocupação/taxas de emprego, ou seja, o caminho estava aberto para um inovador modelo que disponibilizava chances maiores para que as pessoas pudessem ter acesso a casa própria, muito graças as inovações vistas na época, sobretudo os investimentos a longo prazo que passaram a ser possíveis.

A Abecip então aparece como uma sociedade civil de direito privado, onde buscará em suas atividades econômicas gerar lucros para as instituições associadas, já que a sua formação se dá por agentes que são os precursores desses novos caminhos imobiliários e econômicos no Brasil. A Associação emerge em um momento onde o modelo imobiliário que estava sendo posto em prática funcionava apenas há 3 anos desde sua criação, sendo assim, ela trabalhará em cooptação, atualizações e melhorias para as suas novas associadas, tendo um papel importante nas transformações que viriam a acontecer no Brasil com o passar dos anos, uma vez que o panorama nacional e internacional iria mudar drasticamente trazendo grandes conseqüências para o Brasil e conseqüentemente o mercado imobiliário.



### 3.2 - A Crise das décadas de 1970 e 80 e seus desdobramentos

O Brasil vivia um momento relativamente bom em sua política habitacional, uma vez que foram conseguidos recursos para os financiamentos, e diversas associações do âmbito financeiro foram criadas, visando o bom momento da população e do país como um todo, economicamente falando.

O país vivia em uma ditadura militar, porém, nesse momento, as críticas e movimentos contrários à ditadura foram em grande parte “amortecidos”, tanto pela dura repressão política e policial, quanto pela inclusão de parte da população nestes circuitos de financiamento e consumo (período que ficou conhecido também como “milagre econômico”). Apesar do regime autoritário e centralizador, a política econômica utilizada na ditadura militar que fez com que os níveis de crescimento do Brasil fossem altos – em termos estatísticos – para a época, porém, era um crescimento pautado em expressivos empréstimos internacionais.

Com o cenário do financiamento imobiliário mais bem estruturado no país, foram atraídas também diversos investimentos de capital estrangeiro, e para somar a esse quadro, o mundo também estava passando por um bom momento econômico, o que fazia com que o Brasil também pudesse ter bons índices de exportação, funcionando também como uma importante fonte de renda para o país em uma época muito boa, contudo, a catástrofe que estava por vir colocaria todo esse sistema econômico em xeque, não só no Brasil, mas sim como o do mundo todo.

No ano de 1973 houve uma das maiores crises do capitalismo mundial, decorrente de um conflito bélico ocorrido no Oriente Médio, que incluiu também a Guerra do Yom Kippur.

Com os países árabes tendo perdido a guerra, perceberam que resistir não seria possível, logo, eles atingiram o que estava em seu alcance, reduzindo drasticamente a produção de petróleo,

fazendo com que o preço disparasse, uma vez que o preço está relacionado com a disponibilidade do produto, óbvio que essa redução não se deu de um ou outro país, mas sim, orquestrada pela OPEP, Organização dos Países Exportadores de Petróleo, que em sua maioria, se localizam no Oriente médio e estavam do lado dos países árabes nesse conflito, até porque são países também árabes.

Com o aumento astronômico no valor do Barril de Petróleo, a sociedade capitalista estava em apuros, já que toda a sua produção e sua sobrevivência é pautada em grande parte no uso deste combustível fóssil. Além desses problemas energéticos, também é nessa época que se descobre que tal combustível não é renovável e que em algum momento ele iria acabar. Dá-se o nome desse episódio de Crise do Petróleo, e que impactaria de maneira sem igual na economia brasileira, trazendo muitos desenrolares danosos a saúde econômica, política e social do país, ou seja, através da crise do petróleo e seus desenrolares, observa-se mudanças radicais em todos os âmbitos nacionais. Como mostra uma reportagem sobre o tema,

O primeiro choque do petróleo ocorreu em 73, quando os países produtores diminuíram a produção elevando o preço do barril de US\$ 2,90 para US\$ 11,65 em apenas três meses. As vendas para os EUA e a Europa também foram embargadas nessa época devido ao apoio dado Israel na Guerra do Yom Kippur. Com isso, as cotações chegaram a um valor equivalente a US\$ 40 nos dias de hoje.<sup>2</sup>

Se o principal produto da engrenagem capitalista apresentava problemas isso iria afetar o mundo como uma bola de neve, já que ninguém estava preparado, uma vez que foi algo repentino, ou seja, países ricos da época promovem diversos rearranjos em sua economia para tentar se salvar, mas como os países em desenvolvimento dependiam desses países centrais, certamente suas economias seriam mais afetadas, já que essa dependência decorria basicamente de empréstimos e investimentos, ou seja, os países em desenvolvimento, iriam pagar um custo alto demais, e foi isso que aconteceu com o Brasil, já que o período da Crise do Petróleo será concomitante com o fim do milagre econômico brasileiro (1969 – 1973).

O Brasil que estava vivendo um bom momento vivia esse momento através de empréstimos internacionais, tendo os EUA como um grande aliado nesse processo, porém, com o problema

---

<sup>2</sup> Extraído de [https://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/petroleo\\_choque.shtml](https://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/petroleo_choque.shtml) (Acesso em 08.03.2021)

econômico, os Estados Unidos aumentaram as suas taxas de juros fazendo com que a dívida aumentasse em altos valores, outro grande problema foi a taxaço de produtos importados da maioria dos países centrais, com isso, o Brasil teve outro grande problema, a queda na exportação das commodities, fazendo com que o Brasil começasse a mergulhar em uma grande crise econômica, já que o valor da dívida tinha aumentado muito e também por não conseguir vender os seus produtos, ou seja, dívida aumentando e produtos não sendo vendidos.

Com esse difícil panorama desenhado, o Brasil sofre horríveis consequências econômicas, fazendo com o país mergulhasse em uma crise, sendo essa crise não restrita apenas ao âmbito econômico, mas sim político e social, uma vez que com o fim do milagre econômico as pessoas ficariam mais rebeldes frente a tudo que vinha acontecendo, e também perdendo seus empregos, por outro lado, o governo passava a reprimir cada vez mais, dando início a uma fase mais violenta da ditadura militar, foi uma somatória de diversas insatisfações e de um problemático panorama nacional e internacional que o capitalismo estava experimentando.

Com esse cenário, de instabilidade geral no país, a década de 1980 ficou conhecida como a década perdida, já que economicamente só houve retrocesso, mas no âmbito político houve a redemocratização do país, obviamente que muito nos moldes militares, já que essa abertura foi de maneira lenta e gradual.

Não diferente de todos os países em desenvolvimento, o Brasil conviveu muito tempo com o fantasma da crise, todavia, após esse momento de crise, o mundo passou a se reordenar e novas formas de governar foram aparecendo como uma alternativa do que estávamos vivendo. Com isso, enfrentando quase 20 anos de crise no país, os investimentos de longa duração iriam ter problemas, já que a crise era econômica e mundial, faltaria dinheiro para os trabalhadores pouparem, o desemprego atingiria a poupança compulsória, o FGTS, para a aquisição da casa própria, os bancos não teriam como emprestar recursos, uma vez que estavam prestes a quebrar, sendo assim, o sistema que estava vigente, o SFH, começava a dar sinais de esgotamento, graças a todos os acontecimentos que o globo passava, sobretudo de uma época cheia de crises.

#### **4- A ascensão do neoliberalismo e a extinção do SFH e do BNH**

Os anos 1980 foram muito difíceis para os brasileiros, sobretudo a classe trabalhadora, que estava refém de todos os acontecimentos mundiais, sofrendo perdas em diversos campos, devido as crises internacionais que pegaram todos de surpresa e que teve um peso muito maior para as economias que estavam se desenvolvendo.

Anos posteriores foram marcados por mudanças no mundo como um todo, especialmente mudanças que viriam para viabilizar, novamente, o ritmo de crescimento do sistema capitalista, ou seja, começa a emergir a figura de um novo sistema político-econômico que seria responsável por significativas mudanças e que estas seriam sentidas de diferentes formas ao redor do globo terrestre, porém, que seguiam a uma tendência mundial. Como mostra um estudioso do tema,

“As condições propícias para a difusão do neoliberalismo foram dadas no fim da década de 1970, que estava imersa numa conjuntura de crise do capital. Para os neoliberais, a crise da década de 1970 ocasionou uma ineficiência por parte do Estado na alocação dos recursos públicos o impossibilitando de angariar o “bem-estar social”. Diante disso, para os neoliberais, o Estado não seria capaz de promover o bem-estar social por meio de mecanismos de intervenção direta, uma vez que ele está “sempre suscetível à corrupção e à nefasta ingerência das classes dominadas nos interesses privados”” (GOIS, 2017, p. 8, apud CASTELO, 2011, p. 229)

Ficando claro que após esse momento de crise experimentado, as mudanças que emergiam eram bastante significativas, influenciando diretamente no papel do Estado frente a sociedade como um todo, fazendo com que o seu papel ficasse muito bem delimitado, não extrapolando muitos limites, era um novo liberalismo, o que seria batizado de Neoliberalismo.

Com o mundo se reorganizando frente as crises que acabara de acontecer, somados com a emergência de voltar fazer a engrenagem do sistema capitalista funcionar, o Neoliberalismo ganha forma e atuação, atingindo diversos países de maneiras diferentes e em velocidades diferentes, causando grandes consequências na sociedade.

O Brasil ainda não se aproximava dessas ideias, não no começo da década de 1980, e isso se dava muito por conta de o país estar tendo outros problemas para se preocupar, como tentar controlar uma insaciável inflação que fez algumas moedas nacionais vítimas.

Como a economia nacional passava por enormes dificuldades financeiras, o país buscava meios de tentar controlar a inflação e estabilizar a saúde econômica, consequentemente a social e política também, uma vez que a saúde econômica representaria um maior controle de todos os outros campos. Com esses problemas enfrentados e a grave crise econômica, o SFH junto com o BNH sofreria um grande abalo, já que o povo estava desempregado, logo, não conseguiria mais realizar os depósitos em poupança, e, somado a isso, também acontecia no Brasil uma grande crise de desemprego, o que afetaria o ganho das pessoas do FGTS (que era uma porcentagem paga pelo empregador). Em outros termos, tendo esse horizonte, o SFH assim como o BNH estava deixando de funcionar, já que as suas principais formas de captação financeira estavam sendo atingidas.

“Nos anos 1980, todavia, em razão da política salarial e da aceleração inflacionária, houve um descompasso entre o reajuste dos salários e dos financiamentos habitacionais, o que paulatinamente comprometeu a sustentabilidade financeira do sistema. Nem mesmo as cláusulas de correção foram capazes de manter o equilíbrio do SFH” (SCHAPIRO e PEREIRA, 2019, p.13)

Ou seja, as crises que o país enfrentava foram determinantes para o fim do SFH e do BNH, ambos, mecanismos muito importantes para o acesso da população à sua casa própria, como mostra alguns dados apresentados por Royer (2009, p. 65): as estatísticas da época “revelam que, entre 1964 e 1986, esse arranjo financiou cerca de 4,5 milhões de unidades”, fica explícito o quão importante foi esse sistema para a aquisição da casa por uma grande parcela da população que até esse momento não fora assistida.

O ano de 1986 foi o último do funcionamento do BNH, sendo decretado a sua falência, passando as suas atribuições para diferentes bancos, onde cada um ficaria com uma atribuição definida, nos fazendo crer que realmente o BNH possuía um grande leque de atuação. Com o fim de um programa tão expressivo, e que apesar de todos os seus problemas conseguia financiar a casa própria para milhões de famílias e instituições, uma lacuna se abriu gerando diversos conflitos e tensões para saber como iria seguir dali em diante, sendo assim, diversos grupos de ideias opostas ou concordantes entram em conflito para que sua necessidade seja ouvida e atendida.

É neste contexto, mais particularmente nos anos posteriores ao de 1986, que houve uma nova inflexão em relação ao setor imobiliário, como nos evidencia Ermínia Maricato:

“O fim do BNH deu causa a uma rearticulação dos diversos setores da sociedade, ombreando empresários, sindicatos, movimentos populares e associações, que se mobilizaram para influir na definição de uma nova proposta de política para o setor. Em razão da ausência de modelos, o início dos anos 1990 apresentou-se como uma fértil conjuntura para o segmento habitacional, na qual interesses dos mais distintos estavam contrapostos e em debate com vistas à constituição de um novo marco regulatório” (MARICATO, 1998, *apud* SCHAPIRO e PEREIRA, 2019, p. 14)

O campo de debate estava montado para que se pudesse chegar a um acordo, porém, com um país extremamente desigual e com dificuldades em todos os campos das políticas públicas, obviamente, seria algo bastante delicado de se debater, onde diferentes interesses estavam sobre a mesa, e claro, que a constituição do espaço urbano seria uma das principais preocupações destas políticas públicas. Assim, as políticas habitacionais precisavam continuar sendo postas em prática pois a população brasileira, nessa época, já apresentava altíssimos índices de urbanização, ou seja, já era uma população plenamente urbanizada.

#### 4.1 - A Criação do SFI e a financeirização do sistema

Obviamente que a financeirização de um sistema provém de uma atualização completa de uma estrutura, e que sem dúvidas foi seguida no país, já que o Neoliberalismo estava emergindo em todos os países de maneira sistemática, e bastante ordenada, seguindo os protocolos e dizeres daqueles que ditam a regra do novo sistema, que no caso seriam os países desenvolvidos e também o Fundo Monetário Internacional, o FMI, assim como o Banco Mundial.

As modernizações apareciam como uma cartilha a ser seguida pelos países em desenvolvimento, para que um dia esses pudessem chegar ao pleno desenvolvimento, foi a ideia que percorreu todos os cantos do mundo, representando uma maior abertura desses países para o mundo.

Todas as transformações observadas iriam vir a integrar ainda mais um mundo globalizado, onde a informação passa a ser algo muito valioso, já que em instantes, através da informação, o perfil de qualquer pessoa era traçado, e no mundo das finanças isso é importante, pois os bancos desenvolvem atividades que são muito intensivas em informação. É neste contexto que podemos entender o processo de financeirização. Como mostra um dos estudiosos do tema,

“Vale dizer, igualmente, que essa reformulação do conteúdo da atividade bancária teria sido impossível sem uma onda de inovações financeiras que passam pelo uso mais disseminado de tecnologia da informação. Por um lado, o uso de computadores permitiu simplificar e agilizar a análise de crédito através do emprego de softwares que avaliam o perfil dos requerentes, cruzando dados como renda, estabilidade no emprego, patrimônio, etc., gerando uma pontuação que representa um determinado grau de risco.” (SANFELICI, 2013, p. 32).

O que fica claro nesse momento é a importância da informação, da tecnologia, dentro de um conjunto de modernizações que se fez necessário, e com o Neoliberalismo como principal ideologia político-econômica adotada, tudo para que se possa viabilizar a financeirização da melhor forma possível, onde esse novo conceito, mais uma vez, seria um caminho para uma maior acumulação capitalista. Como mostra também Sanfelici (2013, p. 29),

No entanto, quando se fala em financeirização não está se falando, exclusivamente, das instituições e agentes que compõem o núcleo do sistema

de crédito (bancos, fundos de investimento, etc), em que pese o papel central desses agentes na formulação do conceito. A noção de financeirização, que ganhou maior atenção nas ciências sociais nos últimos anos, repousa sobre uma compreensão de que as finanças encontram-se cada vez mais associadas com uma vasta gama de atividades econômicas e sociais que ultrapassam a esfera financeira *strictu sensu*, e de que sua intrusão em todos os interstícios da sociedade reflete uma situação peculiar do capitalismo nos últimos vinte a trinta anos. Mais do que isso, a hiperextensão das finanças nos últimos anos teria suscitado o florescimento de uma lógica financeira geral, que agora permeia todas as atividades capitalistas e mesmo a reprodução da força de trabalho. Diferentes trabalhos, ao longo dos últimos anos, vêm tentando explorar e especificar os sentidos da financeirização para além de uma noção, presente em algumas correntes heterodoxas da economia, de uma dominação do setor financeiro ou dos bancos sobre a economia produtiva, ou de uma hegemonia de agentes financeiros sobre o capital industrial, perspectiva que tende, muitas vezes, a negligenciar a complexidade do fenômeno.

Ou seja, a financeirização que estava chegando de maneira sistemática também no território, só foi possível por conta de todas as modificações estruturais que houveram no sistema capitalista no pós ascensão do Neoliberalismo, que foi responsável por ditar muitas mudanças, sendo que essas foram sentidas em todos os segmentos da sociedade, como deixa explícito a passagem acima.

Com esse panorama estabelecido, qualquer programa que surgisse nesse momento teria que estar em concordância com as transformações da sociedade como um todo, ou seja, o programa que iria nascer já estaria dentro dos conformes dos novos limites capitalistas, já nascendo pronto para uso. Neste sentido, podemos dizer que

“Projetava-se, assim, um novo rumo para o financiamento habitacional e imobiliário. A proposta de reforma nascia seguindo uma interação de agentes locais, mas seus mecanismos apresentavam franca sintonia com reformas similares ocorridas naquele contexto em diversos outros países em desenvolvimento.” (SCHAPIRO e PEREIRA, 2019, p. 14)

Com as disputas que estavam ocorrendo, tendo diferentes interessados em nortear, ou só influenciar o novo mecanismo habitacional, o Estado estava em uma situação delicada, uma vez que ele funciona como agente regulador na produção do espaço. Todas as atitudes que iriam ser tomadas seriam muito bem estudadas, porém, já sabendo quais possíveis caminhos seriam traçados, já que uma onda de influência era observada e acatada por diferentes países ao redor do globo, onde as ideias Neoliberais eram determinantes para qualquer programa que viesse a



surgir, já que estamos falando de uma época em que tudo era pensado, era influenciado por esse sistema que estava surgindo.

Nesse momento, o terreno referente a implantações de novos sistemas imobiliários está aberto, os debates ocorrendo, e somado a isso, as influências internacionais também, devido a todo esse panorama, em 1997, há uma transição nos sistemas e é fundado o Sistema Financeiro Imobiliário. O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) pode ser assim definido:

O SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) foi criado pela lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula a participação de instituições financeiras ou não nas operações de financiamento de imóveis. Trata-se de uma modalidade que visa suprir as carências do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), considerado "excessivamente regulamentado", tornando o crédito imobiliário mais flexível ao seguir as condições de mercado, sem subsídio, incentivo ou interferência governamental. Está voltado para a classe média. Imóveis "populares" continuariam sendo feitos por meio do SFH.<sup>3</sup>

O novo sistema – o SFI – surge influenciado pela mentalidade da época, e mais, apresenta diversas inovações no âmbito jurídico para que os investidores possam ter maiores garantias e também para que se pudesse haver mais dinheiro envolvido, uma vez que com uma garantia jurídica bem robusta os investidores tem maior segurança em fazer seus investimentos sem que haja tanto receio.

A Abecip teve um papel relevante na constituição do novo sistema, promovendo diversos encontros, que viabilizasse a inserção e o funcionamento de um outro sistema. Como a Abecip era constituída de grupos que representavam os setores econômicos, obviamente, que o sistema que surgiria seria concordante, sendo assim, o SFI, surge como um sistema orientado pelas ideias neoliberais, com uma estrutura jurídica bem montada, e mais, com um financeiro totalmente reformulado e que atenderia todas as novas necessidades. Como mostra um trecho extraído do site da Associação,

---

<sup>3</sup> Extraído de <https://www1.folha.uol.com.br/folha/banking/sfi.shtml> (Acesso em 03.07.2021)

“[...] a Abecip promoveu centenas de reuniões, seminários, workshops, congressos nacionais e internacionais para buscar na experiência internacional as melhores soluções para aprimorar o modelo doméstico. Viveu-se, entre o final dos anos 80 e meados dos 90, uma década de debates, em que despontou a contribuição de notáveis especialistas, como o ex-ministro Mário Henrique Simonsen e o ex-presidente do Banco Central, Gustavo Loyola. Como resultado, nasceu, em 1997, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).” (ABECIP, 2021)

Formado então esse novo sistema em 1997, quais eram as diferenças significativas que ele traria, sobretudo no âmbito jurídico, visto que esse era o dispositivo que traria mais segurança para os investidores e com isso atrairia mais dinheiro para os financiamentos?

Óbvio que foram muitas as inovações jurídicas e mecanismos para assegurar o melhor “ambiente de negócios” para os investidores, mas vale salientar algumas que foram muito significativas, especialmente a alienação fiduciária, onde quem financiava o empreendimento poderia já se fixar no mesmo até pagar todas as suas parcelas; quando fosse terminado o pagamento, o imóvel ficaria de posse total de quem financiasse; porém, caso não consiga pagar as parcelas, o banco que cedia o dinheiro tomava o imóvel levando-o para leilão, agilizando todo o processo e sendo uma medida preventiva, para os bancos, de receberem esses valores.

“O sentido dessas reformas foi o de garantir maior segurança jurídica para os investidores, com a intenção de substituir o financiamento público ou de associações de poupadores pelo financiamento privado, baseado no mercado global de capitais.” (SCHAPIRO E PEREIRA, 2019, p. 2)

Ou seja, é visível que o surgimento do SFI é em grande parte uma resposta a todas as influências do exterior no Brasil, promovendo mudanças e modernizações, esse sistema criado era vítima de todas essas influências, e nascendo como algo novo e bastante seguro, já que era norteadas pelas ideias neoliberais que estavam presentes a todo o mundo, com isso, temos um sistema totalmente pautado na segurança financeira dos credores, em um fortalecimento jurídico para ambas as partes, e mais, um sistema sob as ideias das finanças e das inovações informacionais que era visível nesse processo, isto significa então que o sistema que surgia estava de acordo com as mudanças internacionais ocorridas, trazendo para cá, junto com as transformações do Estado, as influências neoliberais, no âmbito imobiliário, o que também poderia ser visto em outras áreas da sociedade, como o jurídico e financeiro, uma vez que diversos mecanismos

foram criados para haver um auxílio mútuo entre as partes, com isso, apresentaria um menor risco para os credores, sendo assim, o mercado imobiliário veria com outros olhos os investimentos.

O surgimento do SFI então é em grande parte uma consolidação das pretensões desta ideologia neoliberal que segue se difundindo; podemos fazer raciocínio semelhante para o caso da Abecip, que trazia consigo um compromisso de modernizar e viabilizar o acesso ao crédito imobiliário, tanto para as famílias quanto para as grandes construtoras que estavam prontas para começar um empreendimento imobiliário.

#### 4.2 - A atuação e importância da Abecip

A Associação Brasileira das Entidades de Crédito imobiliário e Poupança tem como missão autodeclarada, a promoção de mudanças na estrutura de fornecimento de crédito, para promover um maior acesso das pessoas em conseguir adquirir a casa própria.

Desde a sua criação, com as entidades que participaram do encontro em que deu a sua criação, ficou explícito a natureza da entidade, uma vez que a ideia norteadora da mesma é o maior acesso ao crédito imobiliário e também agindo no âmbito de estruturar essa nova área para que se viabilize muitos acordos e negócios privados.

Com notoriedade, a Abecip sempre esteve ligada as entidades de crédito no antigo SFH, e posteriormente com o colapso do antigo sistema e o fim do BNH, a associação viu um caminho a ser trilhado por algum novo sistema que teria que ser criado, mais afeito as corporações privadas que têm interesse neste mercado, e agiu de maneira muito expressiva a partir da criação do Sistema Financeiro Imobiliário, onde a data de sua criação diz muito sobre como o SFI funciona, já que o mundo apresentava mudanças significativas no âmbito político-econômico.

Hoje, a Abecip funciona agindo em nome de suas associadas em representações judiciais, promovendo encontros para debater os rumos do crédito imobiliário e vendo quais são os caminhos a serem tomados que respeitem o interesse de suas associadas; ou seja, a Abecip funciona como representante de suas associadas seja no âmbito jurídico ou em canalizar as formas de comunicação das necessidades de suas associadas (politicamente e economicamente). A Associação promove também encontros para estudar novos caminhos do crédito imobiliário no Brasil, uma vez que busca manter o modelo imobiliário sempre no auge das inovações para que se possa tornar o mercado de crédito imobiliário mais eficiente, e afeito as necessidades dos agentes privados envolvidos. Como mostra trecho do site da Associação, seus objetivos auto-declarados são:

“Defender os direitos, interesses e prerrogativas das entidades associadas, colaborar para o desenvolvimento e estimular o aperfeiçoamento do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI e do Sistema Financeiro Nacional – SFN, em consonância com a política adotada pela FEBRABAN – Federação Brasileira de Bancos.” (ABECIP, 2021)

Então a Abecip tem um papel importante na organização destas firmas que atuam na financeirização da produção do espaço urbano contemporâneo, já que é através dela que os interesses de suas representadas são concretizados. Sua missão hoje em dia se faz bastante importante tanto para o mercado imobiliário – empreiteiras, incorporadoras, imobiliárias – quanto para os compradores, já que ela também é responsável em buscar novos caminhos para o crédito imobiliário, podendo deixar mais viável para o mercado consumidor o acesso a tipos de crédito mais complexos.

### 4.3. Números e dados sobre Crédito imobiliário

Neste sub-item do trabalho serão apresentados alguns números significativos que a Associação produz, que nos ajudem a entender melhor a ação da Abecip. Tomaremos como duas variáveis principais as unidades financiadas e os valores totais movimentados – em reais –, em aquisições feitas a partir de financiamentos imobiliários.

O recorte temporal que será utilizado é de 2002-2020 em intervalos de 5 anos, sendo que a leitura do ano de 2020 será feita apenas até os meses de agosto, que são os últimos meses em que se tem informações disponíveis no site da Abecip. Em 2002, apenas 5 anos de funcionamento do novo sistema imobiliário, apresenta-se números um pouco mais tímidos, mas isso deve-se por conta de ser algo novo e também de o país estar se recuperando dos problemas econômicos que se arrastavam até os anos 1990; porém, após o Plano Real, os problemas foram sendo solucionados de uma maneira gradual e estabilizados, gerando um rumo mais seguro para as grandes empresas, com alguma estabilidade para as famílias (que também passaram a conseguir maiores facilidades para a aquisição de crédito imobiliário).

Observa-se que com o passar do tempo os valores vão aumentando cada vez mais, mesmo após a crise da bolha imobiliária que ocorreu nos Estados Unidos em 2008.

Tabela 2. Brasil: No. de unidades financiadas / construção e aquisição (2002-2020)

Período	Construção	Aquisição	Total
2002	10.317	18.615	29.932
2007	88.778	107.122	195.900
2012	168.145	285.064	453.209
2017	39.556	136.063	175.619
2020 – Agosto	38.096	198.924	237.020

Fonte: Abecip e Banco Central (2002 – 08/2020)

Observa-se que apenas o ano de 2017 apresenta uma brusca queda, mas que a partir do ano de 2015 foi verificado uma queda sistemática até 2017, onde os anos posteriores começam a apresentar números melhores, aumentando com o passar de cada ano.

O ano de 2020 apresenta números bastante considerável, uma vez que os dados que se tem é de apenas 8 meses.

O que podemos inferir através dessa tabela é de que as unidades financiadas em sua maioria são de aquisições, ou seja, as pessoas vão em busca de créditos para a busca da sua casa própria, sendo as empreiteiras financiando números baixos de construções.

Tabela 2. Brasil: Valores em R\$ Milhões – unidades financiadas / construção e aquisição (2002-2020)

Período	Construção	Aquisição	Total
2002	595	1.175	1.770
2007	9.278	9.005	18.283
2012	28.084	54.677	82.761
2017	9.164	33.985	43.149
2020 – Agosto	14.525	51.366	65.891

Fonte: Abecip e Banco Central (2002 – 8/2020)

Observa-se que ano após anos de certezas que a nova moeda trouxe, a tendência só foi aumentar o número de empreendimentos, a segurança que esses empreendimentos representam também é algo significativo de se notar, uma vez que o novo sistema de financiamento traria consigo essa estrutura muito bem formada para os interesses corporativos, que traria segurança para os investidores privados envolvidos nas novas formas de financiamento.

Temos, com o passar do tempo, maiores valores que foram negociados, sendo esse um ramo bastante interessante, e que é de se imaginar essa posição, uma vez que todos vão em busca da casa própria, é algo que todos querem hoje em dia, por mais que tais investimentos custem longos anos de prestações. A casa, desde a busca por maiores taxas de habitação no território brasileiro e seguindo as lógicas capitalistas mundiais virou um privilégio, uma mercadoria, e está restrito a uma porcentagem pequena da população.

## 5. Considerações finais

As forças necessárias para a produção do espaço urbano são bastantes complexas e apresentam rupturas entre si, uma vez que seja realizada a produção do espaço, diversos agentes disputarão este espaço, alguns em competição, outros em cooperação, já que o espaço é um campo de diversas disputas, tanto para o acesso ou mesmo quanto para a produção.

Os que detém a capacidade de sua produção sempre estarão fazendo esforços em conjunto para que caso tenha uma resistência, essa resistência seja rapidamente sufocada, já que quem “dá as cartas” sobre quem definirá as linhas gerais desta produção são os grandes agentes corporativos envolvidos neste processo (que acabam por manter a acumulação do sistema capitalista que está em pleno funcionamento).

Para Roberto Lobato Corrêa (2004), essa produção advém, de fato, sobre uma grande disputa entre exercer as vontades do grupo dominante no espaço, reorganizando o mesmo e dando a ele diferentes sentidos, como pode ficar explícito na seguinte passagem. Como mostra o autor,

“A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. É preciso considerar entretanto que, a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e suas funções tenham mudado” (CORRÊA, 2004, p. 11)

Ou seja, ficam explícitas que o espaço além de ser um agente receptor de muitas influências presentes na sociedade, também tem um papel ativo na modificação e produção do próprio, uma vez que as relações humanas com o mesmo são determinadas pelo próprio meio, sendo que o mesmo está posto para ser modificado e reorganizado a cada momento, visando uma maior participação no processo de acumulação, seja reorganizando áreas que antes eram muito bem estruturadas, mas que em algum momento precisarão de novos arranjos, ou seja por simplesmente reaparelhar áreas que antes foram tão importantes. Estas intervenções corporativas no espaço urbano nos evidencia o porquê o espaço se apresentará de uma maneira tão complexa e fragmentada, já que quando essas ações são postas em prática, os grupos excluídos – ou aqueles que não se interessam nesta disputa – são simplesmente “esquecidos”, ou sofrem pressões para que ocupem áreas que não servem à produção corporativa do espaço



urbano (geralmente áreas periféricas das grandes cidades). Este processo de segregação social e espacial evidencia cada vez mais a existência de um espaço urbano extremamente fragmentado e cada vez mais desigual, já que os grupos excluídos que não participarão, em nenhuma instância, da produção do espaço, serão obrigados a aceitar este espaço nos termos em que as classes dominantes produzem. É preciso notar, porém, que muitas vezes ocorrem resistência desses grupos, mas que normalmente essa resistência se dá e continua existindo apenas em áreas que os principais agentes descartam, pois se for em alguma área de interesse, certamente os que participam ativamente da produção do espaço irão ocupá-lo para fazer o que for preciso para dar prosseguimento a acumulação capitalista.

A produção capitalista do espaço urbano, neste sentido, é um processo extremamente problemático, que necessariamente exclui, em seu desenvolvimento, uma parcela grande da população. Sabe-se que essa relação de produção do espaço urbano foi muito importante para o processo de urbanização na sociedade como um todo, e no Brasil também, mas que foi algo bastante desigual, deixando algumas áreas extremamente esquecidas.

Conforme mencionado, o Sistema Financeiro de Habitação, o SFH, foi o criado na década de 1960 para assistir as pessoas que estavam em busca da sua casa própria, e com ele também surge o Banco Nacional da Habitação, que além de funcionar como agente regulador das relações entre os principais agentes privados de produção do espaço urbano (empreiteiras, incorporadoras, imobiliárias), também financiava obras de saneamento básico para as cidades, o que é muito importante, já que o saneamento básico é algo básico e importantíssimo para qualquer sociedade que pretende se urbanizar. A quantidade de financiamentos que foi utilizado no SFH nunca foi visto antes, ou seja, foram números extremamente importantes e altos, o que fazia a população se encantar com o projeto, que tinha como objetivo, como ressalta Andrade.

“...criados em 1964, com objetivo de coordenar a política habitacional dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, estimulando a construção das moradias populares; financiamento para aquisição da casa própria; eliminação de favelas; diminuição do déficit habitacional; aumento do investimento da indústria de construção e estímulo à poupança privada e o investimento.” (ANDRADE, 2017, p.2, apud, RODRIGUES, 1994)

Ou seja, os objetivos do sistema que estava sendo posto em prática não era apenas o acesso a casa própria para essa população, mas sim, todo o esforço em urbanizar um país que apresentava taxas pequenas de urbanização. Claro que esse acesso a moradia foi algo bastante restrito, se imaginarmos como que era o quadro social brasileiro naquela época, porém, é um sistema que apresenta os seus méritos.

Sendo assim, é razoável pensar, que após o período de quebra do antigo sistema, o SFH, um novo sistema que emergiria estaria com todas essas inovações internas em seu funcionamento, e foi exatamente isso que aconteceu, com todas as inovações da época, ficou mais fácil de se constituir um mercado imobiliário com maior financeirização, como afirma Daniel Sanfelici (2013 p. 32).

Com estes novos mecanismos financeiros e organizacionais, que começam a ser difundidos nos anos 1990 (e que se consolidaria no Brasil no ramo imobiliário nos anos de 1997, com o Sistema Financeiro Imobiliário), ficaria mais fácil de se imaginar um maior acesso da população a estes financiamentos, já que agora tudo seria feito também a partir de modernas plataformas informacionais, que aumentam o leque de possíveis consumidores de financiamentos imobiliários.

Com isso, lembramos também que surgiram neste período diversas estruturas que dariam uma maior segurança jurídica para os credores, pois uma vez que o devedor não conseguisse sanar todas as suas dívidas, um robusto aparato legal seria posto em prática, para que as firmas privadas não saíssem perdendo em nada; por um lado, isso fez com que a confiança nos projetos ficassem cada vez maiores, já que se têm uma grande estrutura cercando o novo sistema para dar todo o amparo legal para o seu funcionamento.

A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, desde a sua criação, 3 anos após o antigo SFH, em 1967, funcionou como uma representante do mercado financeiro no ramo imobiliário, onde o seu surgimento se dá em uma reunião que estavam os principais representantes do crédito brasileiro. Ela sempre atuou no sentido de organizar importantes

agentes privados do setor imobiliários, e funcionar como um “fórum” para aglutinar e promover estes interesses corporativos.

Com o passar dos anos e a notoriedade que a Associação acaba ganhando, sua função aumenta de importância no mercado imobiliário. Como atestam dois estudiosos deste processo,

“As múltiplas tensões estabelecidas entre os diversos grupos de interesse, como os setores da moradia popular, da construção civil, da reforma urbana e do sistema financeiro, foram equacionadas em uma proposta orientada a promover os interesses vinculados ao mercado, imobiliário e mobiliário. A marca mais importante dessa transição foi a aprovação, em uma tramitação relativamente rápida, de uma proposta patrocinada pela Abecip. Projetava-se, assim, um novo rumo para o financiamento habitacional e imobiliário. A proposta de reforma nascia seguindo uma interação de agentes locais, mas seus mecanismos apresentavam franca sintonia com reformas similares ocorridas naquele contexto em diversos outros países em desenvolvimento.” (SCHAPIRO e PEREIRA, 2020. P. 14)

Salientando toda a importância da Associação na implementação de um projeto mais robusto e que estaria dentro dos conformes da mentalidade Neoliberal que nortearia o momento. Com todos esses esforços e tantas inovações que apareceriam com o passar do tempo, e em busca de criar formas de acumulação capitalista mais eficientes, o mercado imobiliário tem na Abecip um órgão que representa os grandes atores privados interessados neste mercado, e procura aumentar a eficiência deste setor segundo as necessidades destes mesmos atores que a sustentam. Assim, a Associação vê seu protagonismo mantido, sendo importante para as estruturas capitalistas de produção do espaço urbano; pois enquanto a casa própria se constituir numa mercadoria, ela será um dos principais focos de ação de empresas financeirizadas que buscam aumentar seus lucros com a venda deste tipo de mercadoria.

## **6. Referências Bibliográficas**

- ABECIP. Sobre nós, Entidade. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/institucional-about-us/a-abecip>. Acesso em: 15 de março de 2021
- ANDRADE, Vanilza. Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI): Consolidação da Financeirização da Habitação no Brasil. 2017
- CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. 4ª. Ed. Editora Ática, 2004.
- GOIS, Juliana Carla da Silva. Crise Capitalista e as Configurações do Estado Neoliberal Na Contemporaneidade. 2017
- MARICATO, Erminia. Política urbana e de habitação social: um assunto pouco importante para o governo FHC. *Revista Praga*, São Paulo, v. 1, n. 6, p. 67-78, 1998.
- SANFELICI, Daniel. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. pp.27-46. 2013. EURE. Vol. 39 n°118
- SANTOS, Milton. A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção / Milton Santos – 4. Ed. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2017.
- SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira 5a. Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020
- SANTOS, Milton. Técnica, Espaço, Tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional. Ed. 5. 2013.
- SCHAPIRO, Mario Gomes; PEREIRA, Alves Saylon. Um palacete assobradado: a coexistência entre organizações estatais e instituições de mercado no financiamento habitacional brasileiro. 2019. *Revista Direito GV*, V.15 N.3.