

# Moradia como ativo financeiro: a trajetória no Brasil

Kathleen Pimentel dos Santos<sup>1</sup>

<https://orcid.org/0000-0002-6539-6056>

<sup>1</sup>Hospital Universitário de Aracaju, Programa de Residência Multiprofissional em Saúde do Adulto e do Idoso, Aracaju, Sergipe, Brasil.

## Moradia como ativo financeiro: a trajetória no Brasil

**Resumo:** Este artigo apresenta uma análise do processo global de financeirização da moradia, evidenciando como os mecanismos desse fenômeno se manifestam na particularidade da realidade brasileira. Trata-se de uma pesquisa bibliográfica, fundamentada no enfoque crítico-dialético. Analisa-se que as transposições econômicas do capitalismo rentista e financeirizado, aplicadas à política habitacional, agravaram a problemática do direito à moradia. A lógica mercadológica imposta determina a supressão dos direitos urbanísticos em favor do capital, o que culmina na intensificação da insegurança da posse e na falta de acesso à moradia adequada.

**Palavras-chave:** Financeirização; Moradia; Política Habitacional.

## Housing as a financial asset: the trajectory in Brazil

**Abstract:** This article presents an analysis of the global process of financialization of housing, highlighting how the mechanisms of this phenomenon manifest in the uniqueness of the Brazilian reality. This is bibliographic research based on the critical-dialectical approach. It is analyzed that the economic transpositions of rentiers and financialized capitalism, applied to housing policy, have aggravated the issue of the right to housing. The imposed market logic determines the suppression of urban rights in favor of capital, which culminates in intensified insecurity of tenure and lack of access to adequate housing.

**Keywords:** Financialization; Housing; Housing Policy.

Recebido em 02.07.2025. Aprovado em 29.09.2025. Revisado em 22.11.2025.

## Introdução

As mudanças no padrão de acumulação capitalista nas últimas décadas e o alastramento da financeirização são razões globais da organização da riqueza do capital, que impuseram uma nova racionalidade à produção, distribuição e institucionalização da moradia, alcançando tanto os países centrais quanto os periféricos. As estratégias do capital na recuperação dos lucros, resguardadas pela ação estatal por meio de uma política habitacional descontinuada e voltada aos grupos de maior renda, têm reforçado a segregação socioespacial e a divisão da população por classe nos espaços urbanos.



Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

O modelo financeirizado de moradia, por exigência da acumulação capitalista, fundamenta-se na ascensão do capital financeiro e no seu controle sobre a configuração, o direcionamento e a gestão da moradia e das cidades. Esse modelo intensifica as desigualdades habitacionais já existentes, gerando novas demandas e exigindo novas estratégias por parte dos sujeitos que lutam por moradia e que se encontram excluídos tanto do mercado imobiliário privado quanto da provisão pública de habitação.

Diante disso, o presente texto propõe uma análise do processo global de financeirização da moradia, destacando de que forma seus mecanismos se materializam nas especificidades da realidade brasileira. O estudo é oriundo de uma dissertação de mestrado desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Serviço Social da Universidade Federal de Sergipe (UFS). A pesquisa, de natureza bibliográfica, fundamenta-se no método do materialismo histórico-dialético e utiliza como fontes as produções acadêmicas de acesso público disponíveis em meios digitais.

A primeira seção apresenta reflexões acerca das transformações no padrão de acumulação capitalista e da expansão da financeirização ao impor uma nova lógica à produção e distribuição da moradia, afetando países centrais e periféricos, evidenciando o movimento do capital financeiro na absorção do setor habitacional para o jogo especulativo.

Na segunda seção, analisa-se como, no contexto brasileiro, a financeirização da moradia se articula a um histórico de limitada intervenção estatal na promoção habitacional. Examina-se, sobretudo, a forma como a política habitacional passou a ser incorporada como instrumento de valorização do capital, contribuindo para sua expansão sobre o espaço urbano, direcionada pelos aspectos globais da financeirização.

## Financeirização da moradia e sua progressiva perda de valor de uso

A produção do espaço urbano no modo de produção capitalista é movida pela necessidade de lucratividade do capital, sendo este o processo que acomete a concepção e configuração da moradia, emergente do próprio modo de funcionamento do capitalismo. O sistema capitalista, voltado à expansão e acumulação, submete as relações sociais à sua lógica, redefinindo os espaços e as formas de relação com a natureza, objetivando alcançar o controle do capital sobre a produção de forma efetiva e eficiente (Harvey, 2011).

Marx e Engels (2005), desde o *Manifesto do Partido Comunista* (1848), já apontavam para o ímpeto da expansão capitalista em projetar-se no plano internacional pela necessidade contínua de incorporar novos territórios, inicialmente com a incorporação de regiões ainda fora das relações capitalistas. Isso remonta às formas pretéritas de acumulação, denominadas por Marx (1985, p. 334) de primitiva, que marcam a condição original de extração de mais-valor, conformando a “expropriação em escala mais alta” com o desenvolvimento do modo de produção capitalista.

Essa proposição está presente no que aponta Harvey (2011, p. 131) na teoria do ajuste espaço-temporal, indicando a “tendência inevitável do mundo do capital de produzir o que chamo de ‘compreensão do tempo-espaço’”. Segundo o autor, isso se dá por meio de formas historicamente determinadas de extrair excedente e mão de obra, através da organização de partilhas territoriais de trabalho, da criação de complexos de recursos mais baratos, de espaços dinâmicos de acumulação de capital e da penetração em formações sociais pré-existent com novas relações sociais capitalistas e acordos institucionais (Harvey, 2005a).

A partir dos elementos responsáveis pelo processo de acumulação do capital e da apropriação privada do excedente em sua fase globalizada/imperialista<sup>1</sup>, Harvey (2005a) introduz o conceito de acumulação por despossessão. Para o autor, a forma primitiva de acumular volta a se expandir, encontrando na espoliação de direitos e no controle capitalista de formas coletivas a maneira de se satisfazer, devido à sua “incapacidade de acumular por meio da reprodução ampliada [que] tem sido compensada por um aumento das tentativas de acumulação mediante desapossamento” (Harvey, 2005a, p. 10).

A atual fase do capitalismo se caracteriza por um padrão de acumulação baseado na apropriação privada da riqueza por meio de práticas como a privatização da terra, a conversão de bens públicos em privados, a restrição ao acesso aos bens comuns, o neocolonialismo e, especialmente, o uso do crédito como instrumento de apropriação do excedente econômico (Harvey, 2005b). Esse conjunto de estratégias de desapossamento está impresso no direcionamento da questão da moradia e pode ser notabilizado no controle da produção e configuração da moradia na fase atual de acumulação capitalista.

Esses elementos representam e correspondem à necessidade de acumular diante do processo de recessão iniciado em 1973, com a crise do desenvolvimentismo fordista. O declínio da lucratividade do modelo fordista, a intensificação da competição internacional, o agravamento da desindustrialização e do desemprego em massa, e a suspensão da política monetária do sistema de *Bretton Woods* (Rolnik, 2015) impulsionam a transição do modelo de acumulação fordista para o regime de acumulação flexível, cujo viés ideológico é o neoliberalismo.

Nas décadas seguintes, por exigência neoliberal, tem-se a disseminação do sistema de crédito como forma de realização do capital financeiro, pois o “mundo contemporâneo apresenta uma configuração específica do capitalismo, na qual o capital portador de juros está localizado no centro das relações econômicas e sociais” (Chesnais, 2005, p. 35). Como analisa Chesnais (2005), a partir da crise do modelo de acumulação do pós-guerra, parte significativa dos capitais, antes destinados à produção, passou a ser direcionada ao mercado financeiro, em busca de maior rentabilidade.

Diante dessa necessidade de encontrar novos arranjos para investimentos, o capital financeiro absorveu o setor habitacional como reserva de valor e estabeleceu uma nova economia política da habitação firmada em três grandes formas de financeirização: mercado de hipotecas (convertendo-se em ativo de garantia para o consumo); subsídios à demanda (entendidos como financiamento por meio de aporte financeiro de um fundo público); e esquemas de microfinanciamento (criação de linhas de financiamento direcionadas a territórios e sujeitos antes fora dos serviços do mercado financeiro). Tais medidas visaram mobilizar o capital doméstico e a reciclagem de capital internacional (Rolnik, 2015).

Elemento central é a mudança no papel dos governos em nome da expansão dos mercados privados, passando de provedores para facilitadores. Essa intervenção ocorre quando “por um lado, eles desconstruíram políticas habitacionais e urbanas e desregularam os mercados monetários e financeiros [...]; por outro, também promoveram ativamente as novas alternativas” (Rolnik, 2015, p. 42). Na lógica neoliberal, o bem-estar das instituições financeiras prevalece sobre o social, exigindo que o Estado se retire da provisão pública em setores como habitação e saúde, para abrir espaço à acumulação de capital privado (Harvey, 2016).

O declínio do investimento estatal no setor habitacional, em favor da expansão do mercado privado e financeirizado de moradia, é vivenciado na Europa e na América do Norte por meio de diversas iniciativas de privatização do estoque público. São exemplos dessas iniciativas: a instituição da política de direito de compra (no Reino Unido); reformas legislativas, diminuição da proteção e aumento da insegurança da posse para inquilinos; mercantilização da moradia (isenções fiscais e subsídios aos juros); transferência da propriedade social para organizações sem fins lucrativos (na Holanda) ou para empresas com fins lucrativos (nos Estados Unidos) (Rolnik, 2015).

Também nos países ex-socialistas e comunistas, após a década de 1990, inicia-se um projeto de privatização em larga escala da habitação pública por meio de programas de direito de compra (Rolnik, 2015, p. 38), observando-se que “[...] mesmo onde a privatização do estoque público não ocorreu de forma drástica, a transferência ideológica da responsabilidade por prover habitação para o mercado foi hegemônica”.

Os mecanismos de financeirização — mercado de hipotecas, subsídio à demanda e microfinanciamento — desvelam a racionalidade presente no financiamento imobiliário residencial, apontada por Royer (2009). Essa racionalidade conforma a possibilidade de manipulação do sistema de crédito a serviço da acumulação de capital e da redistribuição da riqueza e da renda. Por essa premissa, o financiamento da habitação não ocorre sob bases de promoção de direitos sociais; ao contrário, “reduzem o direito à moradia ao acesso privado a uma mercadoria livremente negociada no mercado”, elevando “o mercado como protagonista na promoção das políticas no setor” (Royer, 2009, p. 25).

A financeirização da produção habitacional, impulsionada pela ampliação do crédito e pela migração de capitais de outros mercados, revela a subordinação da moradia às exigências do capital financeiro. Esse processo se evidenciou na crise financeira-hipotecária de 2008, nos EUA, resultado da contínua injeção de capitais fictícios na economia para conter os desequilíbrios iniciados na crise dos anos 1970 (Royer, 2009; Andrade, 2018).

A crise financeira-hipotecária, vivenciada de forma desigual entre países centrais e periféricos, evidencia como os ajustes da esfera financeira para ampliar o mercado global de capitais promoveram políticas de endividamento e crédito facilitado, acompanhadas pelo aumento dos preços<sup>2</sup>. Para Rolnik (2015), a exposição das famílias às dinâmicas especulativas das mercadorias fictícias resultou em consequências concretas, transformando sujeitos endividados em populações sem-teto (Rolnik, 2015).

A crise financeira global evidenciou os profundos vínculos entre os setores imobiliário e financeiro, intensificados a partir da década de 1980. O processo de financeirização da moradia resultou em uma onda de execuções hipotecárias, iniciada nos Estados Unidos e expandida globalmente. Com hipotecas superiores ao valor dos imóveis, muitas pessoas foram forçadas a abandonar suas casas, recorrendo a abrigos precários, redes de apoio familiar ou moradias improvisadas (Harvey, 2011).

As medidas adotadas após a crise financeira não promoveram políticas de habitação desmercantilizadas nem novos modelos de provisão habitacional. Pelo contrário, resultaram em aumento da população sem moradia, elevação dos aluguéis e dos custos habitacionais. Conforme destaca Rolnik (2015), o foco central foi a recuperação do sistema financeiro, com ações como o refinanciamento de hipotecas, liberação de novos créditos, injeção de recursos públicos em bancos privados e estímulos ao setor privado para retomar a produção habitacional.

A financeirização da habitação popular intensificou a insegurança habitacional, resultando em endividamento, deslocamentos e moradias precárias, marcadas por falta de infraestrutura e posse instável. Tal situação decorre, segundo Rolnik (2015), tanto da valorização imobiliária quanto de políticas de remoção e reassentamento associadas a projetos urbanos, desastres ambientais ou conflitos armados. O resultado emanado desses processos é verificado quando, de acordo com o *Relatório da ONU-Habitat* (2020), cerca de um quarto da população urbana mundial vive em favelas, com projeções indicando que esse número poderá triplicar até 2030 e alcançar 2 bilhões de pessoas nas próximas três décadas.

Cenário eminente da subversão da hegemonia do capital financeiro e rentista, que elege a terra como “[...] uma poderosa reserva de valor”, da qual “expulsão e despossessão não aparecem mais como uma máquina de produção de proletários, mas como uma espécie de efeito colateral de uma nova geografia, baseada no controle de ativos” (Rolnik, 2015, p. 160). A financeirização da habitação, no capitalismo contemporâneo, não visou enfrentar a crise habitacional, mas ampliar a acumulação de capital, prendendo famílias de média e baixa renda ao crédito e mantendo as mais pobres excluídas do mercado — o que reforça a subordinação da moradia à lógica financeira em escala global.

A incorporação do setor habitacional à lógica especulativa do capital financeiro afastou a população de baixa renda do direito à moradia e à cidade, priorizando o valor de troca em detrimento do valor de uso. Nos países periféricos, como o Brasil, esse processo agravou o acesso à moradia, devido à combinação entre financeirização e ausência de um estoque público habitacional.

### **Produção financeirizada de habitação e a experiência brasileira**

As transformações recentes no padrão de acumulação capitalista e a expansão da financeirização reorganizaram globalmente a produção, distribuição e regulação da moradia, afetando tanto países centrais quanto periféricos. Na periferia, marcada pelo capitalismo tardio e pela ausência plena de um Estado de Bem-Estar Social<sup>3</sup>, esses processos resultam em arranjos específicos e distintos.

No Brasil, a liberalização do capital não extinguiu o fundo público nem consolidou o bem-estar social. De acordo com Rolnik (2015), o Estado desenvolvimentista firmou-se com forte intervenção estatal concentrada em impulsionar a modernização e reverter o processo tardio de industrialização. As transformações no aparato produtivo não promoveram um crescimento generalizado dos salários, tampouco conduziram à garantia de direitos sociais pelo Estado.

O modelo desenvolvimentista, como subproduto da modernização econômica, catalisou as desigualdades sociais no país, em que o atendimento das necessidades básicas da maioria da população foi suprimido — como no caso da habitação. Assim, o acesso à moradia restringiu-se, sendo resultado da combinação entre o modelo de urbanização acelerada e a construção de uma estrutura de regulação fundiária excludente (Rolnik, 2015).

Emerge, dessa forma, as “condições de espraiamento de enormes assentamentos autoconstruídos nas franjas urbanas, em que formas ambíguas de segurança da posse e padrões não planejados de uso do solo urbano prevalecem” (Rolnik, 2015, p. 267). Entre 1960 e 1980, o modelo autocrático centralizou recursos no governo federal, criando o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema de Financiamento de Habitação (SFH), com a inovação da correção monetária nos contratos imobiliários, além das Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), das Letras Imobiliárias (LI) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU)

(Brasil, 1964). Nessa nova conformação, “o BNH era o órgão central, normativo e financiador do SFH e do Sistema Financeiro de Saneamento (SFS)” (Royer, 2009, p. 46).

De acordo com Rolnik (2015), no ano seguinte, a hegemonia do segmento empresarial, com a resguarda dos Ministérios da Fazenda e do Planejamento, impulsionou o modelo de sistema de poupança e empréstimos (*savings and loans*), com medidas de correção monetária; aumento do teto do valor dos imóveis passíveis de financiamento; isenções tributárias para indústrias da construção civil; e incentivos à indústria de incorporação e crédito habitacional. O BNH, segundo Arretche (1996), foi instituído sob coalizão de interesses empresariais e direcionou a política habitacional à casa própria, com o objetivo de conquistar apoio popular e, ao mesmo tempo, articular o setor da construção civil às exigências do capital.

Em 1967, com a transformação em empresa pública<sup>4</sup>, o BNH passou a gerir os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), tornando-se o maior banco de segunda linha do país (Royer, 2009). Segundo Rolnik (2015, p. 284), o uso expressivo do FGTS como principal fonte de financiamento habitacional subordinou as decisões sobre investimentos à necessidade de rentabilizar esses recursos, ao fortalecer “[...] a dimensão financeira do programa, ao subordinar as decisões sobre para quem, onde, como e de que forma investir em habitação à necessidade de remuneração dos recursos desse fundo”<sup>5</sup>.

As ações do BNH para habitação popular concentraram-se na construção em periferias distantes e sem infraestrutura, replicando precariedades do mercado informal, enquanto o mercado de classe média se expandiu, com verticalização e novos centros urbanos em cidades médias e grandes (Rolnik, 2009). Esse cenário aponta que, embora se anunciasse a construção de moradias para as classes de baixa renda, sua inclinação concentrou-se em empreendimentos voltados às rendas mais altas.

A gestão do SFH aumentou as favelas e falhou em atender às demandas habitacionais da baixa renda. Entre 1964 e 1986, apesar de financiar 4,8 milhões de moradias, o SFH e o BNH fortaleceram um modelo excludente, direcionando investimentos às classes favorecidas e relegando a maioria a habitações precárias nas periferias (Maricato, 1995; 2001).

Nos anos 1980, a política habitacional manteve-se conservadora, mas enfrentou a falência do BNH e a redução dos investimentos devido à recessão econômica, à estagnação e ao contexto político da redemocratização, em que forças de oposição ao BNH se alinharam à luta contra a ditadura. A partir dessa década, a decadência econômica do regime militar — marcada por inflação, recessão, desemprego e queda salarial — reduziu a capacidade de investimento do SFH, afetou os salários vinculados ao FGTS e à poupança, e aumentou a inadimplência, gerando perdas para os bancos (Melo, 1993).

A extinção do BNH provocou uma retração no setor imobiliário e no financiamento habitacional, revertida apenas na década de 1990 com reformas no crédito habitacional e na estrutura das empresas do setor (Rolnik, 2015). Segundo Camargo (2009, p. 36), esse período foi marcado por políticas de ajuste estrutural alinhadas ao Consenso de Washington, com abertura comercial e financeira, desregulamentação e redução da participação do Estado na economia “[...] por meio de medidas que incentivavam a liberalização, desregulamentação e privatizações”.

A abertura do mercado financeiro para bancos estrangeiros teve como base o discurso de proporcionar eficiência e modernização ao sistema bancário, levantado pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) e pelo Banco Mundial (Camargo, 2009), impactando diretamente o campo habitacional e imobiliário. Essas instituições internacionais orientavam suas ações para estimular e acelerar a abertura de novos espaços que permitissem a acumulação capitalista, baseada no que Chesnais (1996, p. 250) chama de “financiamento da acumulação”.

Com isso, desde os anos 1990, “[...] a totalidade das políticas domésticas praticadas na periferia deveria se adequar rapidamente à neoliberalização, a fim de construir um ambiente plenamente ‘amigável ao mercado’” (Pereira, 2009, p. 198, grifos do autor). Nos documentos emitidos pelo Banco Mundial (1994, p. 58), em meio às medidas neoliberais, constava o empenho em disseminar a resposta para a problemática habitacional, que apontava “[...] o setor de habitação como setor econômico importante”.

Essa foi a chave para a ampliação da influência do mercado financeiro no setor imobiliário residencial e para a construção de vias de vinculação do mercado de títulos ao mercado imobiliário, culminando na criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em 1997. Sua criação se deu “[...] em pleno período de consecução do ajuste neoliberal no Brasil, que pressupõe a livre negociação entre as partes, limitando-se o Estado a resolver as chamadas ‘falhas de mercado’” (Royer, 2014, p. 46, grifos do autor). A expansão da lógica financeira no mercado imobiliário foi viabilizada por mecanismos de crédito, como o SFI, que legalmente asseguraram os interesses financeiros (Andrade, 2018).



O SFI visava impulsionar o crédito imobiliário por meio de instrumentos financeiros como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Contas de Compensação Imobiliária (CCI), buscando criar, à semelhança do modelo norte-americano, um mercado secundário de hipotecas com foco em segurança e liquidez dos investimentos (Royer, 2009). Tais instrumentos possibilitam que o mercado imobiliário capte recursos diretamente do mercado de capitais, viabilizando a financeirização ao integrar a moradia aos investidores institucionais e ao capital global — o que tende a intensificar a especulação e a volatilidade no setor.

O surgimento dos novos produtos financeiros vinculados ao setor imobiliário transforma a habitação em um ativo financeiro complexo e negociável. A casa deixa de ser simplesmente um espaço de moradia para se tornar uma mercadoria globalizada, cuja valorização está atrelada às flutuações e interesses dos mercados financeiros. Isso desvela novas formas de produção e consumo da moradia, onde ela é cada vez mais “vendida” para investidores, não para moradores (Aalbers, 2016).

O sistema imobiliário e habitacional passa então a ser “[...] centrado na captação de recursos privados via mercado de capitais [...] aportando a racionalidade das finanças na organização do financiamento da política de crédito imobiliário, inclusive o habitacional” (Royer, 2014, p. 15). Essa inclinação em atender aos interesses da esfera financeira converte a produção de moradia em uma habitação social de mercado, como define Shimbo (2012), apontando que a habitação social, nesse contexto, não ultrapassa o atendimento do mercado privado de habitação.

Rolnik (2015) aponta que, apesar do avanço do crédito habitacional e do protagonismo do setor privado, ainda não se pode afirmar a plena financeirização da moradia no Brasil, devido à ausência de um mercado de hipotecas e da participação significativa de fundos financeiros. O processo de financeirização habitacional, para a autora, inicia com a reestruturação das empresas mediante “[...] fusões, aquisições e entrada de *equity funds e asset management companies*”.

Isso significa a tomada da incorporação residencial pelo setor financeiro a partir da compra de partes de empresas por um ou mais fundos de desenvolvimento, compras de companhias concorrentes e lançamentos de ações em bolsas de valores. A injeção do capital financeiro no setor imobiliário provocou o aumento de poder e controle de suas subsidiárias de crédito, “[...] transformando-as também em securitizadoras e submetendo as estratégias das construtoras à lógica do seu braço financeiro” (Rolnik, 2015, p. 292). A partir desse momento, grandes incorporadoras ampliam sua atuação nacional, focando na baixa classe média e contando com investimentos de longo prazo que asseguram a reserva fundiária (Shimbo, 2012; Rolnik, 2015).

Os fundos de investimento adquirem imóveis urbanos, como prédios comerciais e residenciais, visando à valorização e à geração de renda para cotistas. Não à toa, a indústria de fundos no Brasil registrou crescimento expressivo nos últimos anos, consolidando-se como um setor robusto e de ampla atratividade junto aos investidores. Em 2024, o patrimônio líquido dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) atingiu a marca de R\$ 2 trilhões, segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) (2025). Essa movimentação valoriza áreas urbanas, mas geralmente não prioriza a oferta de moradia popular.

Esse é o terreno que impulsionou a implantação do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), consolidando-se como principal expressão da financeirização habitacional no Brasil, ao formalizar os preceitos do SFI iniciados nos anos 1990 (Andrade, 2018). Sua implementação evidenciou tanto a expansão do financiamento habitacional quanto o fortalecimento do controle das grandes construtoras e incorporadoras na produção de moradias, marcando o auge do processo de financeirização no país.

Criado em 2009, o MCMV afirmava equalizar a promoção de moradia — inclusive para famílias de baixa renda — com a ação de atenuar os efeitos da crise econômica internacional de 2008 (principalmente aquecendo o setor da construção civil e infraestrutura), sustentando o discurso ideológico de solucionar a problemática do *déficit* habitacional do país (Romagnoli, 2012). O programa ganhou destaque na lógica da mundialização do capital no Brasil, sustentado sobretudo na ampliação do crédito imobiliário (Andrade, 2018).

Impulsionado pelo MCMV, o crédito habitacional demonstrou-se ascendente em relação ao crescimento do PIB: em 2006, seu percentual chegava a 1,55%; em 2010, 3,48%; e, em 2013, já alcançava 6,7%. Esse avanço também impactou a construção civil, que cresceu 47,1% no período e gerou mais de 2 milhões de empregos (Rolnik, 2015). Desse modo, o MCMV foi concebido pelo setor imobiliário e estruturado para execução pela iniciativa privada, atendendo aos interesses da indústria da construção civil (Cardoso; Aragão, 2011). A ampliação do crédito imobiliário e do financiamento habitacional converte a moradia em um instrumento de endividamento, subordinando as famílias às dinâmicas do mercado financeiro.

A divisão do MCMV por faixas de atendimento, baseada na renda per capita, também se vincula à manutenção dos interesses privados. A faixa 1, de menor renda, possui produto quase totalmente subsidiado pelo Estado, enquanto as faixas 2 e 3 são beneficiadas por subsídios diretos, de modo que a produção e comercialização das unidades se dá pela empresa privada, a partir do financiamento da Caixa Econômica Federal, já estabelecido o teto de gastos para que o projeto se beneficie dos subsídios e das condições de crédito.

Nesse ponto, a lógica que rege o programa desvela outro instrumento de financeirização da moradia no Brasil, presente nos programas habitacionais e nas parcerias público-privadas. Essa relação permite a ampliação da oferta habitacional, mas frequentemente o faz com forte participação do setor privado e da lógica de mercado, que prioriza a rentabilidade e, muitas vezes, reproduz processos de segregação urbana e exclusão social (Rolnik, 2015).

Nessa direção, nota-se que o programa beneficiou majoritariamente os agentes privados, especialmente incorporadoras e investidores, ao alinhar subsídios públicos à lógica da rentabilidade. O protagonismo dado às construtoras permitiu que direcionassem os empreendimentos para faixas de maior renda em áreas centrais, enquanto as moradias destinadas à população de baixa renda foram relegadas às periferias (Rolnik, 2015).

Royer (2009, p. 157) aponta que as necessidades habitacionais no Brasil são subordinadas à lógica dos investimentos imobiliários, voltados prioritariamente ao retorno financeiro. O modelo orientado pelo SFI reforça essa lógica, sem compromisso efetivo com a superação das desigualdades habitacionais urbanas; ao contrário, “[...] tende a aprofundar ainda mais este quadro desalentador, visto que as necessidades habitacionais, que essa agenda em princípio deveria resolver, passam bem longe do desejo dos investidores”.

Não à toa, a inserção da lógica dos investimentos imobiliários no país tensiona o aumento das ocupações irregulares e das necessidades habitacionais; o aumento da densidade populacional de zonas guetizadas já existentes; e não reverte o déficit habitacional (Rolnik, 2015; Royer, 2009; Fix, 2001). Como corolário, as comunidades em situação fundiária irregular — lugar da população pobre — são penalizadas com a insegurança da posse, com a falta de habitabilidade e do direito à cidade, sendo mais suscetíveis à usurpação e expulsão pelo capital financeiro.

### Considerações finais

A financeirização da moradia no Brasil tem levado à transformação da habitação de um direito social em um bem puramente mercantilizado, sujeito às flutuações do mercado financeiro. A progressiva incorporação ao mercado financeiro tem ocorrido por meio de processos e instrumentos legais como o SFH, o SFI, os programas habitacionais — como o MCMV — e as parcerias público-privadas. Esses instrumentos, ao vincularem a moradia à lógica financeira, impactam diretamente as desigualdades socioespaciais. A habitação passa a ser um ativo financeiro para investidores, o que dificulta o acesso das populações vulneráveis e compromete a função social da cidade.

A análise evidencia que, no Brasil, a financeirização da moradia ocorre em um contexto de atuação estatal limitada, especialmente para a população de baixa renda, refletindo a experiência restrita do BNH e a inserção do país na globalização nos anos 1990. Desde então, o setor habitacional prioriza os interesses do mercado financeiro, e programas como o MCMV têm reproduzido ou aprofundado a segregação socioespacial, sem alterar efetivamente a dinâmica urbana.

O exame das questões discutidas permite identificar que a concepção e configuração de moradias altamente financeirizadas aprofunda as desigualdades habitacionais historicamente enraizadas, ao mesmo tempo em que gera novas demandas e desafios para aqueles que lutam pelo direito à moradia. Esses/as sujeitos/as são compelidos/as a construir novas estratégias de resistência e reivindicação por alternativas que garantam o acesso à moradia digna.

### Referências

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (ABECIP). FIIs e o setor imobiliário: crescimento, vacância e os desafios do longo prazo (Investing). 2025. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/fiis-e-o-setor-imobiliario-crescimento-vacancia-e-os-desafios-do-longo-prazo-investing>. Acesso em: 15 out. 2025.
- AALBERS, M. B. The financialization of housing: a political economy approach. Londres: Routledge, 2016.

- ANDRADE, V. da C. Programa Minha Casa, Minha Vida: financeirização da política habitacional e relações patrimonialistas em Sergipe. 2018. 193f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2018. Disponível em: <https://ri.ufs.br/handle/riufs/10346>. Acesso em: 15 nov. 2025.
- ARRETCHE, M. Desarticulação, ação do BNH e autonomização da política habitacional. In: AFFONSO, R.; SILVA, P. (org.) Descentralização e políticas sociais. São Paulo: Fundap, 1996.
- BANCO MUNDIAL. Vivienda: un entorno propicio para el mercado habitacional, 1994. Disponível em: <https://documentos.bancomundial.org/es/curated/es/1994/02/12188769/housing-enablingmarkets-work-vivienda-un-entorno-propicio-para-el-mercado-habitacional>. Acesso em: 20 maio 2024.
- BRASIL. Lei nº 9514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. 1997. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm). Acesso em: 6 maio 2024.
- CAMARGO, P. O. A evolução recente do setor bancário no Brasil. São Paulo: Editora UNESP, 2009.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. de (org.). Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/arte, 2011.
- CHESNAIS, F. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, François. (org.). Finança mundializada. São Paulo: Boitempo, 2005.
- CHESNAIS, F. A mundialização do capital. São Paulo: Xamã, 1996.
- FIX, M. de A. B. Financeirização e as transformações e as transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. 263f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento econômico, espaço e meio ambiente) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/815022>. Acesso em: 15 nov. 2025.
- FONTES, V. O Brasil e o capitalismo: teoria e história. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2010.
- HARVEY, D. O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo. Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo, 2011.
- HARVEY, D. 17 Contradições e o Fim do Capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2016.
- HARVEY, D. O “novo imperialismo”: ajustes espaço-temporais e acumulação por despossessão. Revista Lutas Sociais, n. 13–14, 2005a. Disponível em: [https://www4.pucsp.br/neils/downloads/v13\\_14\\_harvey.pdf](https://www4.pucsp.br/neils/downloads/v13_14_harvey.pdf). Acesso em: 15 nov. 2025.
- HARVEY, D. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005b.
- MARICATO, E. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. São Paulo: Vozes, 2001.
- MARICATO, E. Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade desigualdade e violência. São Paulo, 1995.
- MARX, K.; ENGELS, F. Manifesto comunista. Tradução de Álvaro Pina e Ivana Jinkings. São Paulo: Boitempo, 2005.
- MARX, K. Manuscritos econômico-filosóficos e outros textos escolhidos. Tradução de J. C. Bruno. São Paulo: Abril Cultural, 1985.
- MELO, M. A B.C. de. Anatomia do fracasso: intermediação de interesses e reforma da política social na nova República. Revista Dados, v. 36, n. 1, p. 119–163, 1993. Disponível em: <https://dados.iesp.uerj.br/es/artigos/?id=438>. Acesso em: 15 nov. 2025.
- ONU-HABITAT. Por um futuro urbano melhor. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL PESQUISA DÉFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÃO DE MORADIAS NO BRASIL: AVANÇOS E DESAFIOS, 14–24 set. 2020.
- PEREIRA, J. M. M. O Banco Mundial como ator político, intelectual e financeiro (1944–2008). 2009. 366f. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/handle/1/22302>. Acesso em: 15 nov. 2025.
- ROMAGNOLI, A. J. O Programa Minha Casa, Minha Vida na política habitacional brasileira: continuidades, inovações e retrocessos. 2012. 141f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2012.
- ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2015.
- ROXBURG, C. et al. Debt and Deleveraging: The Global Credit Bubble and its Economic Consequences. 2010. Disponível em: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/employment-and-growth/debt-and-deleveraging>. Acesso em: 20 jul. 2024.
- ROYER, L. de O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 2009. 194f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/publico/Doutorado\\_LucianadeOliveiraRoyer.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/publico/Doutorado_LucianadeOliveiraRoyer.pdf). Acesso em: 15 nov. 2025.
- SHIMBO, L. Z. Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

## Notas:

- <sup>1</sup> Embora não aprofunde o debate, a pesquisa reconhece as contribuições de Fontes (2010), que diverge de Harvey (2005a) ao tratar das expropriações secundárias. Para Fontes (2010), elas decorrem da intensificação da inserção precária dos trabalhadores no mercado; já Harvey (2005a) destaca, além disso, o caráter espoliativo da acumulação na fase imperialista, baseada em estruturas materiais e sociais.



- <sup>2</sup> O estudo de Roxburgh et al. (2010), permite dimensionar esse quadro a partir dos índices da participação das famílias da dívida total dos países em 2009 através do comparativo entre os percentuais das dívidas dos governos, negócios não financeiros, famílias e instituições financeiras. Indicando que em alguns casos a participação da dívida das famílias se sobrepõe as do governo.
- <sup>3</sup> Royer (2009) destaca que, durante a expansão do capital no século XX, o fundo público foi a principal fonte de financiamento da política habitacional nos países desenvolvidos, vinculando o direito à moradia à reprodução da força de trabalho. A partir da década de 1970, a crise fiscal e o enfraquecimento do papel do Estado comprometeram as políticas de bem-estar, transferindo ao mercado a responsabilidade por suprir necessidades básicas da classe trabalhadora.
- <sup>4</sup> Rolnik (2015) destaca que, inspirado no modelo americano Fannie Mae, o BNH tornou-se uma empresa pública com a função de comprar carteiras de hipotecas dos bancos, ampliando a liquidez para novos empréstimos e consolidando-se como um importante instrumento de financiamento interno da economia brasileira.
- <sup>5</sup> Rolnik (2015) destaca que apenas 30% dos 4,5 milhões de financiamentos habitacionais concedidos pelo BNH entre 1970 e 1986 foram destinados à população de baixa renda, o que se relaciona à priorização de outros segmentos e à diversificação dos investimentos do banco, que, a partir da década de 1970, passou também a financiar grandes obras de infraestrutura.

**Kathleen Pimentel dos Santos**

pimentelk18@hotmail.com

Mestra em Serviço Social pelo Programa de Pós-Graduação em Serviço Social da Universidade Federal de Sergipe. Integrante do Grupo de Estudos e Pesquisas em Fundamentos, Formação e Políticas Sociais (GEPSSO). Membro do Núcleo de Estudos e Pesquisa em Marxismo e Serviço Social.

**Universidade Federal de Sergipe (UFS)**

Cidade Universitária Prof. José Aloísio de Campos

Av. Marcelo Deda Chagas, s/n, Bairro Rosa Elze

São Cristóvão – Sergipe – Brasil

CEP: 49107-230

**Agradecimentos**

Ao Programa de Pós-Graduação em Serviço Social da Universidade Federal de Sergipe (PROSS/UFS) e à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

**Agência financiadora**

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001, com período de financiamento de 2023 a 2024.

**Contribuições da autora**

A autora é responsável por todas as etapas da elaboração do manuscrito.

**Aprovação por Comitê de Ética e consentimento para participação**

Não se aplica.

**Consentimento para publicação**

A Autora consente a publicação do presente manuscrito.

**Conflito de interesses**

Não há conflito de interesses.

**Disponibilidade de dados**

Os dados de pesquisa estão disponíveis no corpo do documento.

**Editores Responsáveis**

Mailiz Garibotti Lusa – Editora-chefe

Betina Ahlert – Comissão Editorial