

O dócil sonho da casa própria

The docile dream of owning a home

Vania Siciliano Aieta*
João Marcelo Sant'Anna da Costa**

Resumo

O tema deste trabalho é o discurso do *sonho da casa própria*, seu significado e os interesses aos quais se alinha. A pesquisa se justifica devido o discurso ser encampado por todas as políticas públicas de habitação, ao ponto de se confundir com a própria efetivação do direito social de moradia. O objetivo principal é demonstrar essa confusão e como ela serve para criar e manter o mercado consumidor inesgotável para a construção civil. A metodologia de pesquisa é teórico-jurídica, com análise documental e de jurisprudência do Superior Tribunal e Justiça (STJ), e raciocínio indutivo. O fundamento teórico é encontrado em Foucault, a respeito do poder da disciplina sobre os corpos dóceis. Conclui-se, portanto, que o discurso do *sonho da casa própria* legitima políticas de facilitação da aquisição da propriedade privada sob o propósito de dar concretude ao direito social de moradia, mas atende interesses políticos e econômicos.

Palavras-chave: Biopolítica, Foucault, Sonho da casa própria, Superior Tribunal De Justiça, Habitação.

Abstract

The subject of this paper is the speech about the “dream of owning a home”, its meaning and its purpose. The research is important because housing public policies take such speech for granted to the extent it might get confused with the social right of housing. The main purpose is to point out that this confusion creates and keeps an endless consumer market for the construction industry. The method is legal and theoretical through the analysis of documents and precedents from the Superior Court of Justice with inductive reasoning. The theoretical framework is founded in Foucault, regarding the power of discipline on the docile bodies. In conclusion, the speech about the “dream of owning a home” legitimizes public policies that focus on private property acquisition by pretending to grant effectiveness to housing, when their purpose is to attend political and economic reasons.

Keywords: Biopolitics, Foucault, Dream Of Owning A Home, Superior Court Of Justice, Housing.

1 Introdução

Comparecer às aulas, estudar, ser um bom aluno, tirar boas notas, passar de ano, passar no vestibular, ingressar em uma universidade, estudar, passar de semestre, conseguir um bom estágio, se formar com um coeficiente de rendimento alto, ser efetivado no estágio e conseguir o primeiro emprego ou passar em um concurso público, ganhar um bom salário, casar, comprar um carro, comprar uma casa própria, ser promovido, trocar de carro, fazer carreira, ter filhos e reproduzir com eles esse ciclo da vida.

A sequência de atividades acima é cotidianamente aprovada e fielmente cumprida pela maioria dos indivíduos, principalmente para aqueles pertencentes à Geração *Baby Boomer*, à Geração X e para parte daqueles denominados

*   Professora Adjunta do Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), aprovada em primeiro lugar em concurso de provas e títulos. Pós-doutora em Direito Constitucional pela Universidade de Santiago de Compostela, Espanha e pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio). Doutora em Direito Constitucional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Mestrado em Teoria Geral do Estado e Direito Constitucional pela PUC-Rio. Graduação em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). *Visiting Researcher* na Universidade de Santiago de Compostela, Espanha (2018) e *Visiting Scholar* na Università La Sapienza, Roma, Itália. E-mail: vaniaaieta@yahoo.it

**   Doutorando, Mestre e Bacharel em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro UERJ. Pós-graduado em Direito do Estado e Regulação pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-RIO). Membro do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), do Comitê Brasileiro de Arbitragem (CBAr), da comissão de Direito Constitucional da Ordem dos Advogados do Brasil - Rio de Janeiro (OAB/RJ), do Comitê Brasileiro da Associação Henri Capitant. E-mail: jmsc@aaalaw.com.br

de *Millennials*¹. Parece que somente através dessa sequência os indivíduos se reconhecem enquanto felizes, bem-sucedidos, pertencentes à sociedade na qual se inserem e, por fim, estáveis. Na pesquisa patrocinada pelo *Institute for International Social Research*, realizada nos idos dos anos 60, a casa própria foi apontada como a principal aspiração dos trabalhadores (BOLAFFI, 1982, p.37-70). Segundo Peruzzo (1984, p.41), a “*casa própria não só desempenha um forte atrativo diante das dificuldades financeiras e das incertezas do emprego urbano, como demonstra ascensão social*”. Assim, a maioria dos indivíduos considera ter atingido sua estabilidade e alcançado esse “sucesso” ao, finalmente, adquirir sua casa própria e atingir o *must-have* da sua geração.

No Brasil, o anseio pela casa própria poderia ser explicado, ao menos parcialmente, por razões históricas: o status de poder dos senhores de engenho, a dificuldade de acesso à propriedade imobiliária após a Lei de Terras, o voto censitário, a desorganizada migração do campo para as cidades, as políticas públicas que invariavelmente privilegiaram a mercadoria-habitação, as cambiantes políticas econômicas e suas recorrentes crises, a insegurança jurídica e o reflexo de tudo isso sobre os preços dos aluguéis.

Esse cenário poderia ter sido alterado. Após a Lei de Locações (Lei 8.245/92), o Plano Real, a globalização do mercado de trabalho, a evolução da mobilidade urbana, os aplicativos de serviços de hospedagem e a evolução do sistema financeiro nacional, existem diversas outras formas de se obter (i) concretude ao direito de *moradia*² e (ii) remuneração de capital *investidor*³. De todo modo, ainda hoje, o *sonho da casa própria*⁴ é visto pela maioria dos indivíduos como uma verdade indiscutível, uma *Meca*⁵ para a qual todos devem se nortejar.

No âmbito de formulação das políticas públicas de habitação e das decisões judiciais, o *sonho da casa própria* muitas vezes se confunde e se torna sinônimo de direito social de moradia, como se a aquisição da propriedade privada para fins de habitação fosse o próprio direito consignado no Art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil.

Em 2018, contudo, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) proferiu acórdão no Recurso Especial nr.1.601.149/RS, que não conferiu status de absoluto ao *sonho da casa própria*, mas o relativizou frente a interesses econômicos e à lógica do financiamento imobiliário e da construção civil. Antes de o acórdão supracitado ser proferido, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça julgou o Recurso Especial nr. 1.448.026/PE e proferiu acórdão a utilizar o discurso do *sonho da casa própria* para se posicionar no sentido de que apenas a aquisição de propriedade privada no âmbito do financiamento imobiliário seria legítima, negando que a aquisição originária por usucapião tivesse o mesmo efeito.

Qual seria, então, o significado do discurso do *sonho da casa própria*? A quais interesses ele se alinha? O *sonho da casa própria* pode ser interpretado como um discurso projetado nos indivíduos com outras finalidades diversas da efetivação do direito de moradia?

Apesar de este trabalho não ter a pretensão de exaurir o tema, ele intenciona contribuir com a pesquisa científica da situação-problema através da submissão da seguinte premissa a teste: o discurso do *sonho da casa própria*, largamente aceito pelos indivíduos como verdade e meta de vida, constitui uma ferramenta de disciplina que procura aumentar a relação de docilidade-utilidade dos corpos, majorando sua utilidade econômica e reduzindo sua insurgência política.

Para testar essa hipótese, esse trabalho apresenta e analisa as decisões do STJ acima referidas e, em seguida, se vale da teoria de Foucault (2013), sobre os corpos dóceis e o poder da disciplina, e de Aieta (2016), sobre a função social das cidades e a cultura da vida nas cidades. Dessa forma, tenta-se explicar que o discurso do *sonho da casa própria* pode estar associado ao controle político-social e pode servir de ferramenta propagandista da indústria imobiliária, utilizada para manter fiel e perene um mercado consumidor inesgotável para a construção civil, propaganda essa já organicamente incorporada ao âmago dos indivíduos e à cultura da vida nas cidades.

¹ Disponível em <https://www.goldmansachs.com/insights/archive/millennials/> acessado em 22 de julho de 2020.

² Por exemplo, o aluguel social.

³ Estima-se que, no Rio de Janeiro, o valor do aluguel de um imóvel residencial corresponde a 0,3% do valor do imóvel, rentabilidade normalmente inferior à rentabilidade de investimentos em renda fixa.

⁴ A exata origem da expressão sonho da casa própria é desconhecida. Por um lado, ela decorre, em parte, da tradução do *american way of life*. Por outro lado, muitos autores consideram a expressão como emergente, no Brasil, a partir da década de 1940, com as formulações de políticas públicas voltadas à habitação e ao direito social de moradia. Em todo caso, ela representa uma crença cultural de que segurança e estabilidade são termos associados à aquisição individual da propriedade urbana. Para mais informações, recomenda-se a leitura de Barone (2020). Disponível em <https://www.scielo.br/j/anaismp/a/ps3F9YRCgDKfgw95HcbQpPf/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em 14 de outubro de 2021

⁵ Meca é considerada a cidade mais sagrada para a religião islâmica, [3] e seus adeptos costumam orar voltados para ela. Disponível em [HYPERLINK "https://pt.wikipedia.org/wiki/Meca"](https://pt.wikipedia.org/wiki/Meca) <https://pt.wikipedia.org/wiki/Meca> acessado em 14 de outubro de 2021

A conclusão a que se chegou foi a de que o discurso do *sonho da casa própria* legitima medidas de facilitação da aquisição da propriedade privada sob o propósito de dar concretude ao direito social de moradia e, assim, atende interesses políticos e econômicos de geração de renda (inclusive para as construtoras) e emprego através da produção de novas unidades habitacionais. Nesse sentido, o discurso do *sonho da casa própria* é importante ferramenta de disciplina social porque permite criar, através da sua propagação e assimilação, o mercado consumidor da mercadoria-habitação, sem o qual as políticas econômicas disfarçadas de políticas de habitação não atingiriam seus efeitos.

2 Metodologia

O problema proposto nesse trabalho, qual seja o significado do discurso do *sonho da casa própria* e os interesses aos quais ele se alinha, é complexo e não encontra resposta direta na literatura. Por isso, este trabalho atende à definição mais simples de pesquisa na medida em que “*procura [...] respostas para perguntas ou problemas propostos que não encontram soluções imediatas na literatura especializada sobre o assunto*” (GUSTIN, 2006, p.6), mas não se propõe a apresentar uma resposta exauriente ao problema.

Tendo em vista que “*a produção de um conhecimento emancipador origina-se por um problema complexo que é vital e que se configura a partir de um fenômeno jurídico compreendido em sua dimensão cultural e tridimensional: fática, axiológica e normativa*” (GUSTIN, 2006, p.7), o trabalho busca contribuir com a análise do problema sob um prisma específico, respeitando-se o limite de tempo e de profundidade disponíveis, por ora, à pesquisa. Trata-se de um trabalho jurídico-exploratório com vistas a permitir o desenvolvimento de futuras pesquisas com maior profundidade.

Para a execução deste trabalho, pautamo-nos na vertente metodológica jurídico-dogmática que “*considera o Direito com auto-suficiência metodológica e trabalha com os elementos internos ao ordenamento jurídico*” (GUSTIN, 2006, p.21). Foi utilizada metodologia própria da pesquisa teórica, mais especificamente uma análise documental e de conteúdo jurisprudencial a partir do exame das duas decisões proferidas pelo STJ. Utilizando-se prioritariamente “fontes de papel”, desenvolveu-se a pesquisa bibliográfica, essencial para a pesquisa jurídica, na sua vertente documental (ADEODATO, 1998, p.5):

No caso da pesquisa jurídica, é importante também o estudo de documentos como leis, repertórios jurisprudenciais, sentenças, contratos, anais legislativos, pareceres etc. constituindo uma vertente da pesquisa bibliográfica que podemos chamar de documental.

O raciocínio desenvolvido neste trabalho é o raciocínio indutivo, bem como as conclusões são mais amplas que os dados e premissas colhidos a partir da análise das decisões judiciais. Cumprem-se, dessa forma, as três fases do processo indutivo de conhecimento, a saber, observa-se o fato de as decisões do STJ terem utilizado o discurso do *sonho da casa própria* em alinhamento a interesses econômicos. Além disso, busca-se, na teoria de Foucault (2013) acerca da disciplina exercida sobre os corpos dóceis, e na doutrina representada por Aieta (2016) sobre a vida nas cidades, uma explicação para a correlação (generalizadora) entre o discurso do *sonho da casa própria* e os interesses econômicos e sociais que permeiam a indústria imobiliária para além do direito de moradia.

Como marco teórico, compreende-se o (GUSTIN, 2006, p.37/38):

fundamento que respalda toda essa argumentação e lhe dá sentido ou, inclusive, uma de suas afirmações que seja incisiva e que reporte a algo que sustente uma idéia que tenha sido teórica ou empiricamente constatada. [...] O marco teórico é, portanto, uma afirmação incisiva de um teórico de determinado campo do conhecimento que realizou investigações e reflexões ordenadas sobre determinado tema e chegou a explicações e conclusões metódicas sobre o assunto ou, como já se explicou, o fundamento teórico que respalda suas reflexões em toda sua produção ou em parte dela.

Logo, utiliza-se como marco teórico a teoria desenvolvida por Foucault (2013) sobre os corpos dóceis e a disciplina exercida sobre eles para moldar seu comportamento e aumentar a relação de utilidade-docilidade, aumentando o potencial econômico e reduzindo a insurgência política. E acrescenta-se à teoria de Foucault (2013), as lições sobre a função social das cidades e sobre a cultura da vida nas cidades oferecida por Aieta (2016, p.1626/1627):

[...] a noção de cidade mais interessante se revela na construção conceitual de BERMAN ao asseverar que a “Cidade é o lugar para nós e para aqueles que virão depois de nós; o lugar para os que continuarão lutando para fazer com que nos sintamos em casa neste mundo. A cidade traz o sentimento de

estarmos em casa” (BERMAN, 2007). Mas, o que vemos hoje? O que vemos nas capitais, nas médias e nas grandes cidades? Uma realidade dispare daquilo que se pensa e se almeja. A arquitetura do medo, nos trazendo assombros, como nas propostas hobbesianas. Tal moldura do medo se revela no aparecimento das incontáveis grades nas residências, na vida em condomínios, nos edifícios públicos, em um convívio permanente e forçado com a violência. [...] A cidade deve ser basicamente o lugar de habitação e a organização da cidade deve atender a essa finalidade: a cidade deve cumprir uma função social e fundamental que sobreleva a todas as possibilidades nela existentes: dar habitação, assegurar os direitos sociais como um todo, atendendo as necessidades humanas de sobrevivência, de existência e também de felicidade. [...] Os novos meios de comunicação, compostos de toda sorte de recursos, também escravizam o homem, tornando nosso cotidiano extremamente veloz. E tais demandas maculam tanto o espaço de convivência pública, pois as pessoas não têm tempo para realizar suas atividades cotidianas de forma satisfatória, assim como mesmo no universo da privacidade doméstica, o convívio familiar tornou-se mais difícil pelo tempo em se deslocar nas grandes cidades.

A justificativa do tema do *sonho da casa própria* decorre do fato de que as políticas públicas de habitação, que se propõem a efetivar o direito social de moradia e, de forma mais genérica, buscam concretizar “*direitos humanos, em particular os direitos sociais [...], ditos de segunda geração, que mais precisamente englobam os direitos econômicos, sociais e culturais, formulados para garantir, em sua plenitude, o gozo dos direitos de primeira geração*” (BUCCI, 2006, p.3) utilizam, de forma recorrente, esse discurso para fomentar a aquisição da mercadoria-habitação.

A análise de decisões judiciais sobre o tema se justifica porque é também no Poder Judiciário que os embates sobre os direitos sociais são travados, como expõe Bucci (2006, p.6):

Os conflitos sociais não são negados e mascarados sob o manto da liberdade individual idealizada. Ao contrário, ganham lugar privilegiado, nas arenas de socialização política, em especial o Poder Legislativo, mas também, de certa forma, o Poder Judiciário, os embates por direitos sociais.

Portanto, esse estudo parte da premissa de que os embates judiciais travados sobre os meios de se dar concretude aos direitos sociais são igualmente permeados e afetados por discursos ideológicos contaminados por segundas intenções e voltados ao alinhamento com práticas econômicas mascaradas sob a forma de políticas públicas sociais. Como explica Villaça (1999, p.174), “*há que se considerar com cuidado a diferença entre o discurso e a ação real do Estado, cujos objetivos, aliás, freqüentemente são ocultos*”.

Desse modo, nada mais pertinente do que estudar decisões judiciais, em seguida promover a discussão sobre o fundamento nelas invocado, analisando-o sob o prisma teórico apresentado, generalizando as conclusões. É que, “*a elaboração mais desenvolvida no direito a respeito das políticas públicas não está no campo do direito público [...], mas no campo processual*” (BUCCI, 2006, p.32).

3 As decisões judiciais e o discurso do *sonho da casa própria*

Nesse capítulo, serão analisadas duas decisões judiciais que invocaram o tema do *sonho da casa própria*. Recentemente, o STJ não conferiu status de absoluto ao *sonho da casa própria*, mas o relativizou frente a interesses econômicos e à lógica do financiamento imobiliário e da construção civil. Também há pouco tempo, o mesmo STJ utilizou o discurso do *sonho da casa própria* para se posicionar no sentido de que apenas a aquisição de propriedade privada no âmbito do financiamento imobiliário seria legítima, negando que a aquisição originária tivesse o mesmo efeito.

Assim, foram selecionadas essas duas decisões que revelam como o *sonho da casa própria*, tratado como premissa inofismável e quase como um direito fundamental do indivíduo, também transparece e revela que, a bem da verdade, o fomento à aquisição da casa própria serve a interesses econômicos e políticos alinhados à lógica do capital.

A primeira decisão judicial analisada é o recente acórdão proferido pela Segunda Seção do STJ que, no dia 15 de agosto de 2018, por maioria de votos, deu provimento ao recurso especial nº1601149/RS⁶ e editou a seguinte tese repetitiva para fins do Artigo 1.036 do Código de Processo Civil:

⁶ Superior Tribunal de Justiça. REsp 1601149/RS, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. p/ Acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 13/06/2018, DJe 15/08/2018.

Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Com efeito, o STJ reputou válida a cláusula contratual por meio da qual a construtora, vendedora, transfere ao adquirente a obrigação de pagar a taxa de corretagem devida ao corretor imobiliário intermediador do negócio. A única exigência feita pelo STJ, no acórdão acima referido, é a de que o contrato informe o preço total de aquisição da unidade autônoma vendida pela construtora com destaque para o valor da taxa de corretagem. Essa tese fixada pelo STJ vale para todas as relações jurídicas similares e não apenas para aquele caso concreto.

A análise do acerto ou não da tese repetitiva não é o principal objetivo deste trabalho. A fundamentação exposta no referido acórdão o é, esta sim, porque permite verificar quão enraizado está o discurso do *sonho da casa própria* na discussão jurídica sobre a efetivação do direito social de moradia. Apesar de vencido quanto ao mérito do recurso especial, o relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino foi acompanhado por seus pares na afirmativa sobre o objetivo precípua do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV):

A vedação dessa prática é condizente com **o principal objetivo do programa, que é facilitar o acesso dos beneficiários à casa própria**. [...] Ainda que o beneficiário consiga, de alguma forma, obter recursos financeiros para pagar a comissão de corretagem, essa exigência cria uma onerosidade não compatível com o programa, que tem por escopo tornar menos dispendiosa a aquisição da casa própria, por meio da série de mecanismos já descritas. [...] Sob essa ótica, observa-se que a vantagem obtida pelas construtoras/incorporadoras com a cobrança em apartado da comissão de corretagem ofende **o princípio norteador do PMCMV, que é o da facilitação do acesso à casa própria**. (grifo nosso)

Compreende-se, então que o Ministro do STJ pontuou, repetidas vezes, que o principal objetivo, o escopo e o princípio norteador do PMCMV e da política pública de habitação é a facilitação da aquisição da casa própria. Não há uma crítica nem uma reflexão sobre a facilitação da aquisição da casa própria ser mecanismo hábil ou obrigatório para a efetivação do direito social de moradia, objetivo primário de uma política pública de habitação. O Ministro tomou o *sonho da casa própria* como objetivo precípua a ser protegido e, por isso, compreendeu não ser possível transferir o custo da comissão de corretagem ao adquirente, posto que incompatível com o principal objetivo do PMCMV.

Da mesma forma, o Ministério Público Federal (MPF), em parecer apresentado ao STJ naquele processo, defendeu que a garantia do direito fundamental e constitucional à moradia passa pela implementação de políticas públicas voltadas à aquisição da casa própria. No seu parecer, o MPF sugeriu que a dignidade da pessoa humana é concretizada com a aquisição da casa própria:

25. No particular, é inegável que o PMCMV essencial e ontologicamente tem caráter social, objetivando o acesso à moradia pela população de baixa renda, em estrita observância ao direito fundamental que a Emenda Constitucional nº 26/2000 incluiu no art. 6º, da Constituição Federal, impondo ao Estado o dever de assegurar a todos, de forma ampla e universal, mediante adoção de políticas públicas, a obtenção de um teto. Aliás, não é demasiado lembrar que um dos mais nítidos efeitos da exclusão social no Brasil é o déficit habitacional e a moradia precária de populações urbanas em áreas de risco, razão pela qual **a implementação de políticas públicas voltadas à aquisição da casa própria conduz, em última análise, à concretização do postulado constitucional da dignidade da pessoa humana** (art. 1º, III, da CF). [...]

27. Como visto, não se compadece com a natureza e a finalidade do programa a exigência de pagamento de comissão de corretagem pelo adquirente do imóvel no âmbito do PMCMV, por contrariar a própria gênese programática, que tem como **objetivo primordial viabilizar o acesso à habitação pela população de baixa renda, dando concretude ao disposto no art. 6º, da Constituição Federal**, o qual, a partir da redação dada pela Emenda Constitucional nº 26/2000, incluiu a moradia no rol dos direitos sociais. (grifo nosso)

Nota-se que o MPF ratificou o discurso da facilitação da aquisição da propriedade privada sob o argumento de que *“a implementação de políticas públicas voltadas à aquisição da casa própria conduz, em última análise, à concretização do postulado constitucional da dignidade da pessoa humana”*.

Esse sincretismo entre o discurso do *sonho da casa própria* e a busca pela efetivação do direito social de moradia, essa relação indissociável a olho nu entre as duas coisas, casa própria e direito à moradia, é o que parece revelar ser a hipótese verdadeira porque, como se verá a seguir, o PMCMV tem como escopo facilitar a aquisição da casa própria por razões de política econômica, muito antes de qualquer outra coisa. Explica-se.

No seu voto-vista, o Ministro Luis Felipe Salomão também corroborou com o discurso de que a aquisição da propriedade privada objetiva dar concretude ao direito social de moradia. Para o Ministro, produção e aquisição de casa própria dão concretude ao direito à moradia:

2. O Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei n. 11.977/2009, tem o escopo precípua de **criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição da casa própria pelas famílias de baixa e média renda, de modo a dar concretude ao disposto no art. 6º da Constituição Federal, especificamente ao direito fundamental à moradia e, em última análise, ao postulado constitucional da dignidade da pessoa humana** (art. 1º, III, da Carta da República). [...] (grifo nosso)

Porém, o Ministro Luis Felipe Salomão observou que o PMCMV se alinha ao modelo econômico capitalista. Nesse sentido, o Ministro considerou o fato de a construtora repassar o custo da taxa de corretagem ao adquirente da unidade imobiliária “*é decorrência lógica desse modelo econômico capitalista e não tem o condão de impedir o acesso aos benefícios do PMCMV*”.

O voto vista do Ministro Luis Felipe Salomão foi proferido na sequência e em acompanhamento ao esclarecedor voto vencedor, redigido pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cuevas. Esse voto vencedor, por sua vez, apontou que as políticas públicas que promovem a aquisição da casa própria atendem aos interesses econômicos, principalmente do setor da construção civil. Para o voto vencedor, as construtoras e incorporadoras seriam postas em condição de desequilíbrio frente ao adquirente caso não pudessem repassar ao adquirente a taxa de corretagem não computada no custo do seu produto:

Em contrapartida, criaria um enorme desequilíbrio financeiro para as construtoras e incorporadoras que, seguindo a reiterada prática comercial, deixaram de computar o custo da corretagem na comercialização das suas unidades autônomas, o que põe em risco a concretização de um dos objetivos do programa, que, como já dito, também visa atender interesses políticos e econômicos do País, estimulando a cadeia produtiva do setor imobiliário e da construção civil e gerando emprego e renda para uma parcela significativa da população. (grifo nosso)

O voto vencedor desnuda o discurso do *sonho da casa própria* na medida em que esclarece que o PMCMV se alinha aos interesses políticos e econômicos do País, em especial o setor imobiliário e a construção civil. O voto vencedor não se submete silenciosamente ao discurso do *sonho da casa própria*, não lhe confere status de objetivo principal do PMCMV. Na verdade, o voto vencedor expõe que o objetivo econômico-político do PMCMV não poderia ser posto em risco.

Assim, por considerar que a transferência da taxa de corretagem ao consumidor é uma prática comercial que, por um lado, não impede fora da Faixa 1 do PMCMV a aquisição da propriedade privada, por outro lado, se vedada, poderia macular o equilíbrio financeiro das construtoras e incorporadoras, tem-se que o voto vencedor permite a prática comercial alvejada na ação judicial.

Noutros termos, o voto vencedor esclarece que o PMCMV possui dois objetivos principais, um econômico e outro social, sendo certo que o segundo não pode prevalecer sobre o primeiro. O PMCMV, que facilita a aquisição da propriedade privada, não é apenas uma política pública com objetivo de dar concretude ao direito de moradia, mas uma política pública alinhada aos interesses políticos e econômicos do país para gerar emprego e renda. Justamente quando a assimilação do discurso poderia vir a prejudicar a lógica do capital é que a face econômico-política do discurso é revelada e se impõe enquanto a ideia de que: a lógica do capital e do mercado imobiliário deve ser protegida.

A segunda decisão judicial analisada é o acórdão proferido pela Terceira Turma do STJ. No dia 17 de novembro de 2016, a Terceira Turma do STJ, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso especial nº1448026/PE⁷. Logo em sua ementa, o acórdão revela decidir que a questão afeta à “*possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal*”.

⁷ Superior Tribunal de Justiça. REsp 1448026/PE, Rel. Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 17/11/2016, DJe 21/11/2016.

Nos termos do voto da relatora Ministra Nancy Andrighi, o imóvel pertencente à Caixa Econômica Federal (CEF), apesar de ocupado por mais de 15 anos pela recorrente, que inclusive era portadora de justo título, não poderia ser objeto de usucapião por ter se “*vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível*”. A mensagem do acórdão é simples: a aquisição originária da propriedade, pela prescrição, não seria judicialmente reconhecida; apenas a aquisição pelo financiamento disponibilizado pela CEF dentro do SFH o seria.

O que é relevante nesse acórdão é a especial utilização do discurso do *sonho da casa própria*. A recorrente, que pretendia exercer seu direito à moradia através do reconhecimento da usucapião do imóvel que ocupava há mais de 15 anos, estaria, para o acórdão, em lado oposto ao do *sonho da casa própria*. Com efeito, no acórdão, o discurso do *sonho da casa própria* foi utilizado para elevar o status de importância do financiamento imobiliário, a atividade empresarial da CEF. Em razão de a CEF financiar a aquisição da mercadoria-habitação – da propriedade privada, da casa própria –, o imóvel a ela pertencente não poderia ser objeto de aquisição originária não onerosa por quem, de fato, ocupava o imóvel para fins de moradia.

Quanto ao particular, é importante registrar o que Milagres (2009, p.183) denominou de “*retórica programática do texto constitucional*”. Com efeito, o direito à moradia transcende a ideia de prestação estatal e também não se restringe a uma função de defesa. É a pessoa que deve ser protegida e que deve ter direito a “*um espaço essencialmente propício à proteção de sua dignidade*” (MILAGRES 2009, p.183). Os interesses do poder público não devem se contrapor a isso, sob pena de os preceitos constitucionais de dignidade material do ser humano e condições materiais mínimas para uma existência vida digna se tornarem mera retórica de texto constitucional.

Como se vê, na segunda decisão judicial analisada, o interesse do poder público, representado pela CEF, é elevado a status de mais importância (quer dizer, ainda mais). O discurso do *sonho da casa própria* é utilizado para legitimar apenas a aquisição da casa própria no âmbito do financiamento imobiliário promovido pela CEF, distanciando-o da aquisição não onerosa. Revela, por isso, que o discurso do *sonho da casa própria* serve muito mais ao propósito do capital, haja vista que a aquisição da casa própria só é legítima se por meio do financiamento contratado com instituição financeira, do que do direito social de moradia. Na contramão do que foi decidido, Milagres (2009, p.185) afirma que a “*intangibilidade do espaço não é determinada por sua titularidade, pública ou privada, mas pela efetiva destinação ou fruição do bem existencial*”. Não obstante a lição doutrinária, a decisão judicial analisada deu maior peso à titularidade pública do que a efetiva destinação dada ao imóvel, que já servia à moradia de particular.

Da análise das duas decisões judiciais acima mencionadas, extrai-se que o discurso do *sonho da casa própria*, associado à efetivação do direito social de moradia, a bem da verdade, tem primeiramente objetivo econômico, tanto que, quando o objetivo social e o objetivo econômico parecem estar em oposição, as decisões judiciais defenderam o interesse econômico em detrimento do social. Essa análise é ainda corroborada pelo discurso do presidente do Brasil na data do lançamento do PMCMV. Hirata (2009, p.1) lembra que esse programa foi instituído em resposta a um cenário de turbulência econômica e mobilização política:

Em uma conjuntura de forte crise internacional, marcada por bilhões de dólares em perdas acumuladas, bilhões de dólares doados aos bancos, elevação da remessa de lucros das multinacionais sediadas no Brasil, perda de liquidez internacional, diminuição dos preços das commodities, estagnação econômica, quase 800 mil demissões, incertezas sobre os rumos da economia quanto aos investimentos, às políticas sociais, aos níveis de emprego, intensa mobilização popular, etc., o presidente Lula lançou em 25 de março de 2009 o Plano Nacional de Habitação, como uma das principais medidas de combate à crise e à instabilidade política e econômica – bem como aos seus impactos negativos sobre os níveis de emprego – através, principalmente, do incentivo à geração de empregado, renda e crescimento econômico.

Ainda Hirata (2009, p.2), transcrevendo palavras do próprio presidente, conclui que a questão habitacional foi uma forte bandeira acionada por um discurso que buscava, em primeiro lugar, enfrentar a crise econômica:

[...] isso é um programa quase que emergencial, como resposta de um lado para cumprir um enfrentamento à crise econômica mundial, resolver parte dos problemas de moradia de alguns brasileiros e, ao mesmo tempo, fazer com que a gente gere muitos empregos, para gerarmos renda e para gerarmos uma movimentação maior na economia brasileira. Todo mundo sabe que esse é o objetivo.

Sobre o PMCMV, Oliveira (2015, p.144) registra “*que o Programa Minha Casa Minha Vida, ao constituir-se como uma medida anticíclica, com o estímulo ao mercado da construção civil, vem tornando-se muito mais uma política imobiliária do que habitacional*”. Nesse diapasão, é importante recorrer à pesquisa de Medeiros (2007, p. 9/10):

Diante do problema da moradia, o Estado é convocado a tomar providências e garantir as condições de habitualidade para aqueles cuja renda é insuficiente para resolverem sozinhos seus problemas de moradia. **A ação do Estado termina por promover também a agenda capitalista. A construção dos conjuntos habitacionais implica a manutenção da ordem social, da salubridade urbana e da dinâmica econômica.** [...] Com a transformação da habitação em mercadoria, sua mais relevante característica, de “necessidade básica”, é relegada ao segundo plano: **o acesso via mercado atende primeiro à agenda capitalista, e não ao imperativo social.** A ideologia da casa própria tem servido como argumento do Estado brasileiro para a implementação de uma política habitacional de mercado no país. (grifo nosso)

Há que se buscar, portanto, uma explicação para, mesmo diante da prevalência do interesse econômico sobre o social, o discurso continuar a ser propagado como meio próprio de dar concretude ao direito social de moradia.

4 Os corpos dóceis e o sonho da casa própria

O discurso do *sonho da casa própria* está, historicamente, imbricado nas políticas públicas nacionais que se propõem à redução do *deficit* habitacional. Em primeiro lugar porque, na sua maioria, tais políticas públicas têm por objeto a outorga de títulos de propriedade de forma direta pela administração pública ou por meio de incentivos à sua aquisição no mercado imobiliário. Em segundo lugar, porque essas políticas são acompanhadas de forte propaganda governamental, próprias de um regime paternalista (messianismo, do populismo e do clientelismo), que objetiva imputar na população um sentimento de dever de lealdade e gratidão àquele(s) governante(s) que permitiu àquele cidadão alcançar esse seu “sonho”.

Foi assim com as políticas públicas nacionais de habitação representadas pela criação da Fundação Casa Popular e, posteriormente, pela criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Azevedo e Andrade (1982, p.20) assim se referem à Fundação Casa Popular e ao BNH: “*foram iniciativas de governos que sucederam a administrações populistas e que acenavam com a casa própria como um meio de angariar legitimidade e alcançar penetração junto aos trabalhadores urbanos*”. Os mesmos autores (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p.59) afirmam, na sequência, que o BNH se consolidou como uma elaborada “*estratégia destinada a ‘esfriar’ as massas, e, se possível, obter delas o apoio*”. Como diagnostica Oliveira (2015, p.133):

Além disso, sua criação está inserida em um contexto de crise política e econômica, com a qual se defrontava o “novo regime” instaurado com o golpe militar de 1964. Além da crise no setor imobiliário, o período é marcado pela contenção das massas, vistas como focos de tensão, sendo desse modo o *sonho da casa própria* também uma ferramenta de cunho ideológico. “[...] nesse projeto, igualmente encontrava-se implícita a ideia de que a casa própria poderia desempenhar um papel ideológico importante, transformando o trabalhador de contestador em ‘aliado da ordem’”.

Atualmente, a principal política pública de habitação desenvolvida a nível nacional, o PMCMV instituído pela Lei 11.977/2009, busca, segundo Lira (2015, p.21):

dar concretude ao artigo 6º da Constituição Federal de 1988, na conformidade da Emenda Constitucional nº 26, de 14.02.2000, que consagra a moradia como um direito social fundamental, sempre atento ao princípio, também fundamental, da “dignidade da pessoa humana” e que se propõe a “dar concretude”.

Uma vez que o PMCMV objetiva para dar concretude ao direito social de moradia através da criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades **habitacionais**⁸, esse programa ainda segue o modelo das políticas públicas anteriores. Conforme propaganda governamental, seu objetivo seria o de permitir o *sonho da casa própria* através da facilitação da aquisição da propriedade privada.

⁸ Ressalte-se que a segunda parte da Lei 11.977/2009, que tratava da regularização fundiária foi revogada pela Lei 13.465/2017, e, de todo modo, não é objetivo desse trabalho examinar as propostas de regularização fundiária.

Apesar de não haver dúvidas de que a aquisição de propriedade privada para fins de habitação, ao final e ao cabo, é uma medida capaz de dar concretude ao direito social de moradia, isso não significa que o fomento a essa aquisição tenha principalmente esse objetivo. Até porque, como destaca Milagres (2009, p.184), o direito à moradia transcende seu aspecto econômico e as fronteiras do direito subjetivo patrimonial, não se confundindo com qualquer categoria de direitos reais. Apesar disso, a análise das decisões judiciais acima revelou que o objetivo principal do fomento à aquisição de propriedade privada para fins de habitação é a promoção de interesses econômicos, no mesmo sentido do discurso do presidente do Brasil à época do lançamento do PMCMV, como já exposto ao final do capítulo anterior.

Não obstante, na luta jurídica pela valorização e efetivação do direito social de moradia, o discurso do *sonho da casa própria* é recorrentemente invocado para defender a facilitação da aquisição da propriedade privada como se seu objetivo principal fosse, sim, dar concretude ao direito social de moradia. Nesse particular, tem-se a hipótese de que o discurso do *sonho da casa própria*, que é largamente aceito por grande parte dos indivíduos como verdade e meta de vida, constitui uma ferramenta de disciplina que procura aumentar a relação de docilidade-utilidade dos corpos, majorando sua utilidade econômica e reduzindo sua insurgência política.

A facilitação da aquisição da propriedade privada seria uma medida conveniente porque, com o discurso e sob o propósito de dar concretude ao direito social de moradia, atende interesses políticos e econômicos de geração de renda (inclusive para as construtoras) e emprego através da produção de novas unidades habitacionais. O discurso do *sonho da casa própria* seria importantíssimo para criar, através da sua propagação e assimilação, o mercado consumidor da mercadoria-habitação, sem o qual a política econômica disfarçada de social não atingiria seus efeitos. Como lembra Medeiros (2007, p.33):

o Estado utiliza uma retórica social cuja base é a promoção social, no entanto, em geral, as intervenções do Estado pretendem muito mais alcançar êxitos econômicos [...] as intervenções do Estado na questão habitacional no Brasil visam concretizar a ideologia da casa própria. A casa é tida como um bem necessário à estabilidade social.

Essa, portanto, é a hipótese desse trabalho: A assimilação orgânica do discurso do *sonho da casa própria*, muito além de objetivar dar concretude ao direito social de moradia, almeja estabilizar a ordem social, aumentar a utilidade econômica dos indivíduos e reduzir sua insurgência política.

A teoria de Foucault (2013) a respeito da disciplina praticada sobre os corpos dóceis permite explicar essa hipótese, pois, na renomada obra *Vigiar e punir: nascimento da prisão*, Foucault (2013) apresenta sua concepção de “corpos dóceis”: corpos submissos e exercitados, com maior força em termos econômicos de utilidade e menor força em termos políticos de obediência, fabricados pela disciplina.

A disciplina, por sua vez, é apresentada por Foucault como o conjunto de métodos que atua sobre os corpos permitindo o controle minucioso, exercendo sujeição e coerção constante das forças e impondo uma relação de docilidade-utilidade: quanto mais obediente, mais útil. Dessa forma, a disciplina seria utilizada no processo de submissão, de utilização, de transformação e aperfeiçoamento dos corpos dóceis.

A relação entre a disciplina dos corpos dóceis e a distribuição dos indivíduos no espaço é igualmente apresentada por Foucault: cada indivíduo no seu lugar, em cada lugar um indivíduo, evitando-se distribuições por grupos, decompondo as implantações coletivas. Importa estabelecer onde e como encontrar cada indivíduo, vigiar o comportamento de cada um, apreciá-lo, sancioná-lo, medir suas qualidades ou os méritos. A disciplina, portanto, afirma Foucault, organiza um espaço analítico.

Aos poucos, a disciplina produz nos corpos dóceis a assimilação do discurso, neste caso, do discurso do *sonho da casa própria*. Essa assimilação é natural e orgânica, parte de um processo de controle minucioso, linear e progressivo, que torna, com o passar dos anos, cada vez mais necessário atingir a estabilidade através da aquisição da casa própria. Uma relação de interdependência é formada: é preciso ter uma casa própria (e cumprir previamente todas as etapas que lhe permitem conseguir isso) para poder ser um indivíduo social. É o controle da marcha da vida dos indivíduos, um esquema anátomo-cronológico do comportamento adequado. Como explica Foucault (2013, p.146): “o tempo penetra o corpo, e com ele todos os controles minuciosos do poder”.

Ao cumprir as diversas etapas do “correto” modo de vida, o indivíduo alcança o progresso e o sucesso “adequados”, qual seja, a estabilidade. O discurso do *sonho da casa própria* propõe-se, assim, a incentivar a “estabilidade” do indivíduo após o cumprimento das etapas previamente designadas e organicamente aceitas. É

como, mais uma vez, Foucault (2013, p.154) ressalta: “os procedimentos disciplinares revelam um tempo linear cujos momentos se integram uns nos outros, e que se orienta para um ponto terminal e estável”.

Nesse momento, o leitor desse trabalho já deve ter elucubrado uma dezena de razões para justificar o *sonho da casa própria* e criticar a hipótese que se apresenta. Provavelmente todas elas são verdadeiras. Isso não significa que todas elas sejam naturalmente necessárias. Por exemplo, não se discute que o acesso a um teto, a uma moradia, a um lar possa ser um desejo básico legítimo de um indivíduo, um bem primário que ele deseja ter acesso, mesmo após o contrato social e cujo acesso deve ser garantido pelo Estado enquanto guardião do bem comum:

Sabemos que o bem comum é elemento finalístico do Estado. E o nosso conceito de bem comum, embora seja um termo de tessitura aberta que comporta interpretações ideologizadas, pode e deve estar próximo à ideia do *right of happiness*, previsto na Constituição dos Estados Unidos da América. (AIETA 2016, p.1626)

O que se pondera, todavia, é que o acesso a esse bem primário da moradia não passa, obrigatoriamente, pela aquisição da propriedade privada para fins de habitação, a aquisição da casa própria. Essa ponderação é muito bem explicada por Peruzzo (1984, p. 40):

há [...] evidências de que a preocupação do Estado baseia a ordem na propriedade do imóvel e não na moradia. Moradia pode ser de propriedade ou não do morador. Mas a moradia-propriedade contribui mais para a ordem social.

A hipótese que se apresenta é que essa confusão entre mercadoria-habitação e direito social de moradia, essa correlação direta de que a dignidade da pessoa humana passa forçosamente pela aquisição da casa própria, é, por assim dizer, a assimilação orgânica de uma ordem que provoca um comportamento determinado e previamente imposto ao indivíduo. Nas palavras de Foucault (2013, p.159):

essa combinação cuidadosamente medida das forças exige um sistema preciso de comando. [...] A ordem não tem que ser explicada, nem mesmo formulada: é necessário e suficiente que provoque o comportamento desejado.

Trata-se, portanto, de uma liberdade minuciosamente medida. Em vez de impedir o acesso à terra, proibir o acesso à propriedade privada e negar o acesso ao poder, concede-se uma liberdade restrita, uma sensação de domínio dos próprios atos, de realização do que seriam suas próprias vontades, a concretização do que seriam seus próprios sonhos. É a substituição do estado negativo e puramente proibicionista pelo estado de canalização dos anseios e das forças para aquele resultado que se pretende. É a condução do que seria a felicidade (*happiness*) a que você teria direito (*right*) e que o Estado teria por finalidade resguardar (AIETA, 2016). Todavia, como Medeiros (2007, p.42) explica, fica evidente a intenção do Estado, “de associar a moradia à propriedade. A interface propriedade-moradia era caracterizada como ferramenta fundamental para se alcançar a estabilidade e o controle social”.

Ao enraizar o indivíduo na casa própria, imóvel por natureza, elimina-se uma série de possibilidades e liberdades do indivíduo, que agora está dela dependente. Como mudar de bairro ou de cidade? Como deixar de trabalhar diariamente para pagar os custos da casa própria? Há que se evoluir para uma nova etapa de comportamento disciplinado: ser bom trabalhador e bom pagador, manter-se economicamente ativo sempre com saldo positivo (sob pena de “sujar” seu nome), portanto, inserido e dependente de modo irremediável na economia capitalista. Projeta-se o sonho, implanta-se o sonho no indivíduo, desenvolvem-se meios de alcançar esse sonho e, assim, sentir-se realizado. Com atitudes positivas em vez de ações negativas, defenestra-se a insurgência de mais um indivíduo que passa a estar dependente do circuito progressivo da estabilidade.

Mais uma vez, a teoria de Foucault (2013) pode ser utilizada para resumir este particular: “o velho esquema simples do encarceramento e do fechamento – do muro espesso, da porta sólida que impedem de entrar ou de sair – começa a ser substituído pelo cálculo das aberturas, dos cheios e dos vazios, das passagens e das transparências” (FOUCAULT, 2013, p.166).

O discurso do *sonho da casa própria*, como não poderia deixar de ser, deve ser pulverizado. Para ser eficaz, deve ser onipresente, deve confundir-se com a verdade, deve ser tratado como um fato. E precisa ser expandido

desde a ralé até a pretensa classe dominante, porque quem controla deve ser também controlado. O discurso do *sonho da casa própria* deve ser sussurrado em *outdoors* e propagandas claras e indutoras. “Conquiste o sonho da casa própria!” é o *slogan* preferido que acompanha uma linda imagem de família feliz.

Percebe-se, então, que a publicidade tem papel fundamental na propagação do discurso do *sonho da casa própria*, ou seja, age na difusão dos valores que devem ser assimilados organicamente. Como aduz Oliveira (2015, p. 159/160):

O papel da publicidade, vendendo ideias, valores, estereótipos e preconceitos, explorando muito mais os significados e as possibilidades de emoções do que o sentido, ou seja, do que a utilidade dos produtos em si, não pode ser desconsiderado. Dessa maneira, produz a necessidade de não consumir “apenas coisas, mas valores”, que ajuda a difundir (Padilha, 2006, p.109). Seu papel na sociedade de consumo, criando necessidades e atribuindo valor às mercadorias, é discutido por autores como Baudrillard (1995), por exemplo, para quem, “o consumo surge como conduta ativa e coletiva, como coação moral, como instituição. Compõe todo um sistema de valores, com tudo que esse termo implica enquanto função de integração do grupo e de controle social”.

Como nos ensina Aieta (2017, p.13), “*não se pode esquecer de que o sistema midiático tem a capacidade de fixação de ideologias, interferindo sensivelmente na formação da opinião pública e na construção do imaginário social*”. Por isso, o discurso do *sonho da casa própria* está subliminarmente espalhado em todas as esquinas, bares a bancas, dos classificados de jornais aos aplicativos, da sorte na contravenção até o acerto nas loterias. É estratégia da disciplina social que o *sonho da casa própria* preencha o ambiente e confunda-se com o próprio ar, sendo aspirado diária e involuntariamente (FOUCAULT, 2013, p.170):

O que permite ao poder disciplinar ser absolutamente indiscreto, pois está em toda parte e sempre alerta, pois em princípio não deixa nenhuma parte às escuras e controla continuamente os mesmos que estão encarregados de controlar; e absolutamente “discreto”, pois funciona permanentemente e em grande parte em silêncio. (FOUCAULT, 2013, p.170):

Como destaca Medeiros (2007, p.11), “*a intenção de associar à casa a condição de própria é passada à população brasileira como um imperativo social e econômico. As ações do Estado versam sobre a necessidade de ordenamento social (da população) e espacial*”. É nesse sentido que se compreende o discurso do *sonho da casa própria*.

Ao incentivar que cada indivíduo adquira sua propriedade privada, enraíze-se em um local certo, determinado e individualizado, tem-se o discurso da casa própria. Por um lado, como um exercício da utilidade econômica do indivíduo enquanto consumidor do produto mercadoria-habitação e, por outro lado, enquanto facilitador da vigilância daquele indivíduo, reduzindo ainda sua chance de desobediência porque, como muito bem sintetiza o lema da ditadura militar brasileira, “*um proprietário a mais, um revolucionário a menos*” (PERUZZO, 1984, p. 39).

A conclusão a que se chega é a de que a teoria de Foucault (2013) a respeito da disciplina praticada sobre os corpos dóceis permite explicar a assimilação orgânica do discurso do *sonho da casa própria* que, muito além de objetivar e dar concretude ao direito social de moradia, almeja estabilizar a ordem social, aumentar a utilidade econômica dos indivíduos e reduzir sua insurgência política. Logo, esse discurso do *sonho da casa própria* está associado ao controle político-social e serve de ferramenta propagandista da indústria imobiliária, utilizada para manter fiel e perene um mercado consumidor inesgotável para a construção civil, propaganda essa já organicamente incorporada ao âmago dos indivíduos e à cultura da vida nas cidades.

5 Considerações finais

As decisões judiciais analisadas escancaram os objetivos econômico e de recuperação do mercado imobiliário que o PMCMV efetivamente persegue com a facilitação da aquisição da casa própria, isto é, da mercadoria-habitação. Por um lado, o STJ claramente não conferiu status de absoluto ao *sonho da casa própria*, mas o relativizou frente a interesses econômicos e à lógica do financiamento imobiliário e da construção civil. Por outro lado, o mesmo STJ utilizou o discurso do *sonho da casa própria* para se posicionar no sentido de que apenas a aquisição de propriedade privada no âmbito do financiamento imobiliário seria legítima, negando que a aquisição originária tivesse o mesmo efeito. Verificou-se, assim, que o discurso do *sonho da casa própria*, associado à efetivação do

direito social de moradia, a bem da verdade, tem primeiramente objetivo econômico, tanto que, quando o objetivo social e o objetivo econômico parecem estar em oposição, as decisões judiciais defenderam o interesse econômico em detrimento do social.

Não obstante, na luta jurídica pela valorização e efetivação do direito social de moradia, viu-se que o discurso do *sonho da casa própria* é recorrentemente invocado para defender a facilitação da aquisição da propriedade privada, como se seu objetivo principal fosse dar (de fato) concretude ao direito social de moradia.

Uma explicação para, mesmo diante da prevalência do interesse econômico sobre o social, o discurso continuar a ser propagado como meio próprio de dar concretude ao direito social de moradia, pode ser encontrada na obra de Foucault (2013). O discurso do *sonho da casa própria* pode ser compreendido como uma ferramenta de disciplina que procura aumentar a relação de docilidade-utilidade dos corpos, majorando sua utilidade econômica e reduzindo sua insurgência política. O discurso do *sonho da casa própria* visaria à criação, através da sua propagação e assimilação, de mercado consumidor da mercadoria-habitação, sem o qual a política econômica disfarçada de social não atingiria seus efeitos.

A conclusão a que se chega é a de que a teoria de Foucault (2013), a respeito da disciplina praticada sobre os corpos dóceis, oferece uma explicação possível para a assimilação orgânica do discurso do *sonho da casa própria* que, muito além de objetivar dar concretude ao direito social de moradia, almeja estabilizar a ordem social, aumentar a utilidade econômica dos indivíduos e reduzir sua insurgência política. Logo, esse discurso do *sonho da casa própria* se associa ao controle político-social e serve de ferramenta propagandista da indústria imobiliária, utilizada para manter fiel e perene um mercado consumidor inesgotável para a construção civil, propaganda essa já organicamente incorporada ao âmago dos indivíduos e à cultura da vida nas cidades.

Lembrando-se que este trabalho não tem a pretensão de exaurir o tema, parece estar demonstrado que o discurso do *sonho da casa própria*, largamente aceito pelos indivíduos como verdade e meta de vida, pode ser interpretado como uma ferramenta de disciplina que procura aumentar a relação de docilidade-utilidade dos corpos, majorando sua utilidade econômica e reduzindo sua insurgência política. Concluiu-se, portanto, que o discurso do *sonho da casa própria* legitima medidas de facilitação da aquisição da propriedade privada sob o propósito de dar concretude ao direito social de moradia e, assim, atende interesses políticos e econômicos de geração de renda (inclusive para as construtoras) e emprego através da produção de novas unidades habitacionais. O discurso do *sonho da casa própria* é importante ferramenta de disciplina social porque permite criar, através da sua propagação e assimilação, o mercado consumidor da mercadoria-habitação, sem o qual as políticas econômicas disfarçadas de políticas de habitação não atingiriam seus efeitos.

Referências

- 1 - ADEODATO, João Maurício. Bases para uma metodologia da pesquisa em direito. **Revista CEJ**, Brasília, v. 7, p. 143-150, 1998.
- 2 - AIETA, Vania Siciliano (org.). **Direito da cidade**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015. t. 1.
- 3 - AIETA, Vania Siciliano. Cidades inteligentes: uma proposta de inclusão dos cidadãos rumo à ideia de “cidade humana”. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 08, n. 4. p. 1622- 1643, 2016. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/25427/19155>. Acesso em: 27 set. 2021.
- 4 - AIETA, Vania Siciliano. **Criminalização da política**: a falácia da “judicialização da política” como instrumento democrático. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.
- 5 - AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder**: da Fundação Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.
- 6 - BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982. p. 37-70.
- 7 - BUCCI, Maria Paula Dallari. O conceito de política pública em direito. In: BUCCI, Maria Paula Dallari (org.). **Políticas públicas**: reflexões sobre o conceito jurídico. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 1-47.

- 8 - FONTE, Felipe de Melo. **Políticas públicas e direitos fundamentais**: elementos de fundamentação do controle jurisdicional de políticas públicas no estado democrático de direito. São Paulo: Saraiva, 2013.
- 9 - FOUCAULT, Michel. **Vigiar e punir**: nascimento da prisão. Tradução: Raquel Ramallete. 41. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.
- 10 - GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa. **(Re)pensando a pesquisa jurídica**: teoria prática. 2. ed. ver. ampl. atual. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.
- 11 - HIRATA, Francini. “Minha Casa, Minha Vida”: política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana?. **Revista Aurora**, Marília, ano 3, n. 4, jul. 2009. Disponível em: <http://www2.marilia.unesp.br/revistas/index.php/aurora/issue/view/121>. Acesso em: 01 ago. 2018.
- 12 - LIRA, Ricardo Pereira. Direito formal e direito informal nos centros urbanos brasileiros. *In*: AIETA, Vania Siciliano (org.). **Direito da cidade**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015. t.1, p. 11-27.
- 13 - LIRA, Ricardo Pereira. **Acima da especulação**: mesmo privada, propriedade tem função social. Entrevistadora: Marina Ito. *Conjur*, Rio de Janeiro, 10 out. 2010. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2010-out-10/entrevista-ricardo-cesar-pereira-lira-advogado-professor-uerj>. Acesso em: 22 ago. 2019.
- 14 - MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982.
- 15 - MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **A casa própria**: sonho ou realidade? : um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal. 2007. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional; Cultura e Representações) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007. Disponível em: https://repositorio.ufrn.br/bitstream/123456789/13779/1/CasaPrópriaSonho_Medeiros_2007.pdf. Acesso em: 27 set. 2021.
- 16 - MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Direito à moradia**: direito especial de personalidade? 2009. Tese (Doutorado em Direito) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUBD-96NMX4/1/direito_marcelo_de_oliveira_milagres_tese.pdf. Acesso em: 27 set. 2021
- 17 - OLIVEIRA, Viviane Fernanda de. **Os sentidos da casa própria**: condomínios horizontais populares fechados e novas práticas espaciais em Presidente Prudente e São Carlos. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2015.
- 18 - PERUZZO, Dilvo. **Habitação e espoliação**. São Paulo: Cortez, 1984.
- SICZÚ, João. Governo faz o dever de casa. **Revista Rumos: Economia e Desenvolvimento para os Novos Tempos**, São Paulo, ano 34, n. 244, p.26-31, 2009.
- 19 - VILLAÇA, Flavio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. *In*: DEAK, C.; SHIFFER, S. R. (org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 171-243.

Recebido em: 23.06.2020

Aceito em: 23.09.2021