

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

RAFAEL FORAGI

UMA ANÁLISE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

PORTO ALEGRE

2012

RAFAEL FORAGI

UMA ANÁLISE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Trabalho de conclusão submetido ao Curso de Graduação em Economia, da Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS, como quesito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Eugênio Lagemann

Porto Alegre

2012

Rafael Foragi

UMA ANÁLISE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Trabalho de conclusão submetido ao Curso de Graduação em Economia, da Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS, como quesito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas.

Aprovado em ____ de _____ de 2012.

Prof. Eugênio Lagemann (Orientador) – UFRGS

Prof. Ário Zimmermann – UFRGS

Prof. Stefano Florissi – UFRGS

Porto Alegre

2012

Dedico este trabalho primeiramente a minha família, em especial a minha mãe Rose e ao meu irmão Rodrigo, pois sempre confiaram em mim mesmo nos momentos mais difíceis e por terem acompanhado todos os passos dessa longa caminhada ao meu lado. Sei que minha mãe jamais mediu esforços pra que este momento chegasse. Sem a confiança e ajuda deles eu não teria superado todos os obstáculos. A minha família além deste trabalho, dedico a minha vida.

À Vanessa que me apoiou e compartilhou momentos cruciais desta caminhada, dispensando à mim seu especial carinho.

Aos meus amigos, que em tom de brincadeira duvidaram que este dia fosse chegar, mas que no fundo sempre estiveram comigo durante todos esses anos.

*A vocês todos dedico este trabalho e todo meu carinho.
Muito obrigado por terem cruzado e marcado a minha vida.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por ter traçado meu destino me colocando em uma família especial, com valores, carinho, união e aos meus pais que souberam me proporcionar, ao longo dos anos, uma criação capaz de fazer de mim, acima de tudo, um homem de bem. A vocês expresseo o meu maior agradecimento.

Aos colegas que sempre me ajudaram quando solicitados. Obrigado!

Ao Professor Eugênio, meu orientador, por acreditar em mim, me ouvir, me entender, compartilhar conhecimentos e extrair de mim muito mais do que eu imaginava ser capaz de fazer. Agradeço pelo tempo à mim dispensado e pela transmissão de ensinamentos.

Agradeço também aos colegas de trabalho pela compreensão e apoio quando necessário.

Muito obrigado à vocês. Jamais esquecerei o que cada um representou para mim durante esta caminhada.

RESUMO

Este trabalho analisa o Programa *Minha Casa, Minha Vida* (PMCMV), criado pelo governo federal em 2009 com o objetivo inicial de construir 1 milhão de habitações a fim de diminuir o déficit habitacional no país, principalmente para as famílias com renda de até 3 salários mínimos. O estudo revisita o início do projeto, na década de 60, quando foi criado o Banco Nacional de Habitação, responsável pelo primeiro grande programa habitacional, que durou até 1986, quando diversos fatores econômicos contribuíram para sua extinção. Entre 1986 e 2003, o mercado imobiliário brasileiro ficou praticamente estagnado; isso porque, além da falta de incentivos do governo, não havia condições favoráveis para as construtoras venderem seus imóveis. Em 2003, a legislação dos contratos habitacionais sofreu algumas mudanças que provocaram um movimento deste mercado. Somente em 2009, com a criação do PMCMV, o mercado imobiliário retomou significativo crescimento, contribuindo, então, para aquecer a economia interna do país e para minimizar os efeitos da crise internacional. Por se tratar de um programa social constituído por recursos públicos, o PMCMV sofre diversas críticas; contudo, embora apresente falhas na sua segunda versão, o Programa tem gerado alguns resultados positivos, contribuindo para crescimento do emprego e da renda e tendo papel importante na estabilização econômica do país.

Palavras-chave: Programa Minha Casa, Minha Vida. Déficit habitacional. Habitação popular. Política habitacional. Programa social.

ABSTRACT

This paper aims to analyze the Program *Minha Casa, Minha Vida* (PMCMV – My House, My Life), created by Brazil's Federal Government to build 1 million houses in 2009 in order to diminish the country's housing deficit, especially for families with a 3-minimum-salary income at most. This study revisits the beginning of the project, in the 1960s, when the Banco Nacional de Habitação (National Bank for Habitation) was created; this was responsible for the first broad housing program which lasted until 1986, when several economical factors contributed for its termination. Between 1986 and 2003, the Brazilian real estate market became practically stagnated due to not only a lack of government incentive, but also to the unfavorable conditions for civil construction companies to sell their estates. In 2003, the legislation regarding housing contracts underwent some changes which effected a move in this market. The real estate market did not resume significant increase and was not able to contribute, then, towards the rebound of the home economy and towards the diminution of the effects of the international crisis until 2009, when the Program was created. As it is a social program constituted by public funds, the PMCMV receives a number of criticisms; however, in spite of the flaws of this second version, the Program has generated some positive results, which contribute towards an increase in employment creation and income, and which has an important role in the economic stabilization of the country.

Key-words: Program My House, My Life. Housing Deficit. Popular Housing. Housing Policies. Social Program.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Volume de Operações de Crédito Bancário (em % do PIB).....	26
Figura 2 - Volume de Operações de Crédito Bancário (em R\$ bilhões).....	26
Figura 3 - Valores dos Imóveis Disponibilizados às Famílias com Renda até 3 Salários Mínimos pelo PMCMV1	34
Figura 4 - Valores dos Imóveis Disponibilizados às Famílias com Renda até R\$ 1.600,00 pelo PMCMV2	39
Figura 5 - Fluxo Operacional com Doação de Terra pelo Estado/Município	40
Figura 6 - Fluxo Operacional para Empreendimentos Rurais	42
Figura 7 - Fluxo Operacional para Construtoras em Empreendimentos voltados às Famílias com Renda de até R\$1.600,00	44
Figura 8 - Dados Gerais da indústria da construção – Brasil – 2007-2010	45
Figura 9 - Número de Estabelecimentos na Construção Civil.....	48
Figura 10 - Composição da Cadeia Produtiva da Construção Civil – 2010	49
Figura 11 - Estoque de Trabalhadores na Construção Civil.....	50
Figura 12 - Percentual da Taxa de Desemprego nas 6 Maiores Regiões Metropolitanas* – Comparativo do Total de Outras Atividades e Construção Civil	50

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Déficit Habitacional Total – 2007 – 2008	28
Tabela 2 - Distribuição Percentual do Déficit Habitacional Urbano – 2008.....	29
Tabela 3 - Ranking das 20 Maiores Construtoras - 2008	46
Tabela 4 - Ranking das 20 Maiores Construtoras – 2012	47

LISTA DE SIGLAS

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH – Banco Nacional de Habitação
CADIN – Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público
CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuários
CADÚnico – Cadastro Único
CEF – Caixa Econômica Federal
CMN – Conselho Monetário Nacional
CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CPF – Cadastro de Pessoas Físicas
DFI – Danos Físicos do Imóvel
ESFL – Entidades Sem Fins Lucrativos
FAR – Fundo de Arrendamento Residencial
FAT – Fundo de Amparo ao Trabalhador
FDS – Fundo de Desenvolvimento Social
FGH – Fundo Garantidor da Habitação
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MIP – Morte e Invalidez Permanente
MTE – Ministério do Trabalho e Emprego
OGU – Orçamento Geral da União
ONG – Organização Não-Governamental
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PIB – Produto Interno Bruto
PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida
PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana
PRONAF – Programa Nacional de Desenvolvimento da Agricultura Familiar
RAIS – Relação Anual de Informações Sociais
SAC – Sistema de Amortização Constante
SACRE – Sistema de Amortização Crescente
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SM – Salário Mínimo

TP – Tabela Price

TR – Taxa Referencial

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
2 POLÍTICA FISCAL COMO MECANISMO DO ESTADO.....	17
2.1 ALOCAÇÃO DE RECURSOS	18
2.2 DISTRIBUIÇÃO DE RENDA.....	19
2.3 ESTABILIZAÇÃO.....	20
3 PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE 1966 À 2008	22
3.1 A CONJUNTURA ECONÔMICA E POLÍTICA NO INÍCIO DA DÉCADA DE 60 E O BNH (1966 - 1986).....	22
3.2 DO FIM DO BNH AO PMCMV	23
4 CENÁRIO ECONÔMICO, DÉFICIT HABITACIONAL E A CRIAÇÃO DO PMCMV	25
4.1 CENÁRIO ECONÔMICO	25
4.2 DÉFICIT HABITACIONAL.....	27
4.3 A CRIAÇÃO DO PMCMV	30
5 PMCMV, SEUS OBJETIVOS E REGRAS	32
5.1 O QUE É, E QUAIS ERAM OS OBJETIVOS DO PMCMV NA SUA CRIAÇÃO	32
5.2 PMCMV 1	32
5.2.1 Regras	32
5.2.1.1 Regras para famílias com renda de até 3 salários mínimos.....	32
5.2.1.2 Regras para famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos	35
5.2.1.3 Regras para empreendimentos envolvendo ESFL.....	36
5.2.1.3.1 Regras para empreendimentos urbanos envolvendo a participação de ESFL	36
5.2.1.3.2 Regras para empreendimentos rurais envolvendo a participação de ESFL.....	37
5.3 PMCMV 2	38
5.3.1 Diferenças em relação ao PMCMV 1.....	38
5.3.2 Regras	38
5.3.2.1 Regras para famílias com renda de até R\$ 1.600,00	38
5.3.2.2 Regras para famílias com renda entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00	40
5.3.2.3 Regras para empreendimentos rurais envolvendo a participação de ESFL.....	41
5.4 O PMCMV PERANTE ÀS EMPRESAS.....	43
6 IMPACTOS NA ECONOMIA BRASILEIRA	45
7 CRÍTICAS.....	52

8 CONCLUSÃO.....	56
REFERÊNCIAS	58

1 INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida foi anunciado em 2009 com o objetivo principal de reduzir o déficit habitacional, garantindo acesso à casa própria e melhorando a qualidade de vida da população brasileira.

Este programa social de política habitacional incentiva a construção de habitações destinadas às faixas de baixa renda via barateamento dos financiamentos e subsídios. Isso fez com que houvesse grandes alterações nas paisagens urbanas do país nos últimos anos.

Portanto impõem-se algumas questões que este trabalho se propõe a estudar: Como está estruturado o programa? Como opera? Ele trouxe benefícios práticos à sociedade? Quais os reflexos deste programa na construção civil, emprego e renda nas cidades brasileiras?

Ao responder a esse questionamento, o trabalho objetiva analisar o PMCMV desde sua criação, ou seja, de 2009 até hoje. Para isso, são acompanhadas as variações dos números do setor da construção civil, do emprego e da renda, além do impacto no déficit habitacional neste período. Analisa também os motivos que levaram o governo a criá-lo e as condições econômicas na qual isso ocorreu.

Há muita controvérsia sobre até que ponto o Estado deve interferir na economia. Os economistas clássicos defendem a ideia de que o mercado deve se autorregular, que as forças de mercado se ajustam através da mão invisível. Que o governo deve se limitar a fiscalizar e garantir o direito à propriedade. Quando Keynes, na década de 30, defendeu a tese de que o governo deve intervir na economia através de política fiscal provocou essa discussão. Segundo ele, o Estado tem o papel de levar à população serviços básicos que não são de interesse do setor privado. Para isso, o governo deve arrecadar tributos para, posteriormente, redistribuí-los através desses serviços e transferências.

Os economistas keynesianos afirmam que tal política deve ser utilizada para atrair investimentos e promover o desenvolvimento e a geração de empregos. No caso do estudo em questão, esta política atuaria também no propósito principal do programa que é a diminuição do déficit habitacional.

Os críticos do PMCMV afirmam que os mais necessitados acabam não sendo beneficiados e questionam se o programa beneficia a população ou as grandes empresas de construção civil. Outros vão além e afirmam que as pequenas empresas de construção foram dizimadas e eliminadas do mercado, contribuindo para um oligopólio de multinacionais.

Verificar os reflexos do programa na sociedade é de extrema importância para o Estado e para a sociedade em geral. Os incentivos do governo representam um grande volume

de recursos. Portanto, seus resultados devem ser examinados para ver se de fato é justificável subsidiar a população ou se este subsídio está sendo absorvido pelas empresas, se houve aumento de empregos e investimento e se contribuiu para a promoção do desenvolvimento da qualidade de vida dos brasileiros, via diminuição de déficit habitacional, contemplados pelo programa.

Para subsidiar esta discussão, o estudo também traz os números do setor da construção civil, além do emprego e renda de 2009 até hoje. Apesar do governo ainda não ter feito novo levantamento estatístico do déficit habitacional após a criação do programa, o trabalho também sugere interpretação para o tema.

O trabalho, além dessa introdução e da conclusão, apresenta seis capítulos. No capítulo 2 apresenta as funções da política fiscal definidas pela teoria econômica. No capítulo 3 descreve o mercado imobiliário de 1960 a 2003. No capítulo 4 contextualiza economicamente a criação do programa e o relaciona ao déficit habitacional existente no país no início do século XXI. No capítulo 5 descreve os objetivos e o regramento do programa. No capítulo 6 analisa os impactos desse programa na economia brasileira e, por fim, no capítulo 7 traz e contrapõe as avaliações críticas a seu respeito.

2 POLÍTICA FISCAL COMO MECANISMO DO ESTADO

Economistas liberais e keynesianos formam duas correntes que analisam o papel do Estado na economia de modo diferente. Para os liberais, o Estado não é eficiente e por isso deve ser responsável apenas pelas suas funções básicas como, por exemplo, segurança e ordem, e deve deixar que o livre mercado atue na regulação da economia. Por outro lado, na década de 30, Keynes apresentou uma nova interpretação para o papel do governo na economia. Ele e, posteriormente, a linha de economistas keynesianos defendem a tese de que o Estado deve intervir na economia através de políticas fiscais.

Na interpretação do que diz Richard A. Musgrave, Riani (1990) afirma que há uma incapacidade do sistema de mercado em atender e gerar benefícios e riquezas com a finalidade de melhorar o nível e a qualidade de vida da sociedade. Essa incapacidade se relaciona ao fato de haver interesses específicos nas atividades econômicas que em sua quase totalidade visa exclusivamente à obtenção de lucros.

Diante desta situação, para que a sociedade seja atendida de forma satisfatória, é fundamental que o estado interfira neste processo. Segundo Giambiagi & Além (2008), este papel é atribuído ao estado a partir do livro “Teoria Geral do Juro, do Emprego e da Moeda” em 1936, de autoria de Jonh Maynard Keynes. Até então, acreditava-se que o mercado tinha uma capacidade de se auto-ajustar ao nível de pleno emprego da economia. Keynes defende em sua obra que todo aumento de gastos na economia contribuiria para uma redução da taxa de desemprego. Portanto, estaria nas mãos do Estado, através da política monetária e, principalmente, fiscal a possibilidade de se promover um elevado nível de emprego na economia.

Sendo assim, a política fiscal que, a grosso modo, pode ser entendida como uma teoria de tributação e despesa, dá poder ao Estado de equalizar sua economia de acordo com suas necessidades.

Porém, os desafios encontrados pelos governos são, ao mesmo tempo:

- equalizar o orçamento arrecadando tributos com eficiência sem gastar excessivamente a ponto de comprometer esta conta; e
- suprir as necessidades e levar à população os serviços básicos, a fim de proporcionar bem-estar e igualdade de condições à população.

Para isso, o governo deve ser eficiente a partir da alocação dos recursos capazes de distribuir a renda também de modo eficiente entre a população. Para distribuição da renda, o governo dispõe de instrumentos como verificados logo a seguir.

A política fiscal também pode ser utilizada com a finalidade de estabilização da economia. É esta característica da política fiscal que, em momentos de crise, permite ao Estado aumentar seus gastos com o propósito de aumentar a demanda e, por consequência, aquecer a economia.

Giambiagi & Além (2008) definem que a ação do governo se dá através da política fiscal e esta abrange três funções básicas: função alocativa, função distributiva e função estabilizadora. Musgrave (1976) definiu que essas funções fazem parte de uma política orçamentária e que esta seria uma sociologia da política fiscal. Mesmo que as operações de finanças públicas envolvam fluxos monetários de receitas e despesas, os problemas básicos não são tópicos. Eles dizem respeito à moeda, liquidez ou mercados de capitais; são, isto sim, problemas de alocação de recursos, de distribuição da renda, de pleno emprego e de estabilidade do nível de preço e crescimento.

2.1 ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Segundo Riani (1990), o governo necessita alocar recursos com o intuito de ofertar determinados bens e serviços que são necessários e desejados pela sociedade e que não são providos pelo sistema privado, ofertar bens sociais em complemento à oferta pelo setor privado e ofertar bens econômicos, os quais só existem com a interferência do Estado.

Giambiagi & Além (2008) refere que o governo deve determinar o tipo e a quantidade de bens públicos a serem ofertados e calcular o nível de contribuição de cada consumidor. Ou seja, o Estado deve verificar o custo benefício na alocação dos recursos, porém sem se omitir do papel de provedor de bens públicos.

Neste estudo, a alocação está direcionada exclusivamente para a necessidade social de ofertar bens em complementação ao setor privado, no caso habitação à população de baixa renda.

Sendo assim, o governo pode, por exemplo, usar esta política como mecanismo para prover uma determinada região de uma cidade que não consegue se desenvolver por ter muita concentração de desenvolvimento em sua área central. Neste caso, o governo precisa alocar recursos que possam ser direcionados para a região em questão. Isso seria um benefício para todos os habitantes, afinal teriam uma cidade desenvolvida mais homoganeamente, com uma maior distribuição de trânsito, escolas e hospitais, desafogando assim o seu centro.

2.2 DISTRIBUIÇÃO DE RENDA

Segundo Musgrave (1976), a distribuição da renda é, em grande parte, determinada pela posse dos fatores de produção e por seus ganhos no mercado. Paralelo a isso, uma grande parte do produto nacional é destinada à satisfação das necessidades públicas, uma parte significativa da renda do setor privado tem origem no orçamento público e os impostos e pagamentos de transferências (benefícios) influenciam significativamente o estado de distribuição do setor privado. Além disso, a política orçamentária afeta o nível de preços e de emprego dentro do setor privado. Portanto, o nosso sistema é misto, incluindo uma esfera de economia estatal de considerável importância, em coexistência com o setor de mercado.

Para Musgrave (1976), a distribuição da renda e dos bens e riqueza em uma economia de mercado depende de numerosos fatores, incluindo as leis de herança, a distribuição de talentos inatos, a disponibilidade de oportunidades educacionais, a mobilidade social e a estrutura dos mercados. Como resultado desses fatores, aparece um Estado de distribuição, com um dado de grau de igualdade ou desigualdade.

Em Musgrave (1976, p. 95), o autor descreve trecho de Adam Smith que sustenta sua afirmação.

Tanto quanto possível os súditos de qualquer Estado devem contribuir para sustentar o governo, na proporção de suas respectivas capacidades; isto é, em proporção à receita que cada um desfruta sob a proteção do Estado. A despesa do governo com os indivíduos de uma grande nação é como a administração de condôminos de uma grande propriedade, os quais são obrigados a contribuir na proporção de seus respectivos interesses. Na observação ou omissão desta máxima consiste o que se chama de igualdade ou desigualdade da tributação.

Para corrigir ou amenizar essa desigualdade eventualmente criada, o governo necessita (re)distribuir a renda entre as pessoas de alguma forma. Em alguns casos utilizando o critério de igualdade de oportunidades ou, no caso deste estudo, o de bem-estar à todos os cidadãos.

Giambiagi & Além (2008, p. 13) afirmam que

A distribuição de renda resultante, em determinado momento, das dotações dos fatores de produção – capital, trabalho e terra – e da venda dos serviços desses fatores no mercado pode não ser a desejada pela sociedade. Cabem, portanto, alguns ajustes distributivos feitos pelo governo, no sentido de promover uma distribuição considerada justa pela sociedade. Para isso, o governo se utiliza de alguns instrumentos principais: a) as transferências; b) os impostos e c) os subsídios. De fato, esses três instrumentos estão estreitamente relacionados, havendo várias formas de promover uma redistribuição da renda.

Através das transferências, o governo distribui renda tributando a população mais rica para subsidiar a população mais pobre. Ou seja, o Estado recolhe impostos de todos os cidadãos de acordo com a renda e propriedades e, ao receber estes recursos, devolve, ou ao menos deveria devolver, de volta a sociedade da forma mais justa possível, através de serviços públicos, subsídios, pagamentos de benefícios, etc.

Dessa forma, o programa apresentado neste estudo é utilizado como instrumento de distribuição de renda através de subsídio e descontos em taxas de juros às famílias de baixa renda com o intuito de que estas tenham acesso à moradia, diminuindo também o déficit habitacional.

Cabe ainda enfatizar que ao combater o déficit habitacional, o Estado não está somente distribuindo renda, mas também oferecendo bem-estar social a uma camada da sociedade que talvez jamais conseguisse obter moradia digna apenas com seu trabalho.

2.3 ESTABILIZAÇÃO

Musgrave (1976), define que o papel da estabilização é manter um alto nível de utilização de recursos e um valor estável da moeda. Afirma ainda que uma economia livre, se descontrolada, tende a flutuações mais ou menos drásticas em preços e emprego, ocasionando desemprego ou inflação.

Musgrave (1976, p. 46) acrescenta que “se prevalecem o pleno emprego e a estabilidade do nível de preços, deve-se manter o nível agregado dos dispêndios monetários, a fim de prevenir desemprego e inflação”. Mais didaticamente, Riani (1990, p. 39) explica que

Quando o desemprego prevalece, o governo aumenta o nível de demanda no mercado, elevando seus gastos ou diminuindo seus tributos, recolocando a produção no pleno emprego. Por outro lado, se há inflação, o governo reduziria o nível da demanda no mercado, através de ajustamentos nos seus gastos e nos tributos, reduzindo o nível da demanda e dos preços.

Assim, em momentos de recessão, o Estado tem diversos meios de aumentar o nível de demanda agregada. Pode aumentar seus gastos aumentando o nível de subsídios, reduzindo impostos ou ainda, provocando as duas situações.

Em contrapartida, numa economia com excesso de demanda e com pleno emprego, qualquer medida anteriormente mencionada para aumento de demanda provocará aumento de inflação. Neste caso, o governo tende a agir de modo contrário, ou seja, diminuindo seus gastos e/ou aumentando os impostos.

Musgrave (1976) afirma ainda que o emprego de uma política de estabilização numa economia em expansão não necessariamente provoca a estagnação da mesma.

A política de estabilização em uma economia em crescimento não quer dizer que o nível da renda deva ser estabilizado. Ao contrário, a política deve incentivar uma expansão da procura, comensurável à crescente capacidade de produção. (MUSGRAVE, 1976, p. 48).

O programa apresentado neste trabalho também foi utilizado como um dos vários instrumentos de estabilização criados pelo governo após a crise de 2008. Isto porque ele foi criado com a finalidade de gerar e distribuir renda, aquecer setores como o da construção civil e junto com outras ações manter a economia interna aquecida e estabilizada num momento de recessão internacional.

3 PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE 1966 À 2008

3.1 A CONJUNTURA ECONÔMICA E POLÍTICA NO INÍCIO DA DÉCADA DE 60 E O BNH (1966 - 1986)

Segundo Marques (2007), o ano de 1964 começou com uma taxa negativa de crescimento do Produto Interno Bruto. Com a inflação em aceleração e taxas de juros reais negativas, o mercado não era propício a investimentos em poupança. Com isso, os investimentos públicos e privados tiveram forte declínio por consequência da reduzida oferta de crédito a longo prazo.

O presidente Castelo Branco e sua equipe econômica puseram em prática diversas medidas com o intuito de atrair novos investimentos de capital ao país. O modelo previa, dentre outras coisas, investimento pesado em indústrias de base e controle da inflação. Foi criada então a correção monetária para proteger o capital dos investidores e retê-los.

Também em 1964, foi aprovada a Lei 4.591 que regulamentava o mercado imobiliário. Essa lei impulsionou o governo a criar um cenário e também mecanismos de incentivo à produção de bens imóveis.

Em 1966 foi instalado o Banco Nacional de Habitação (BNH) para financiar imóveis em larga escala para todas as camadas da sociedade. O BNH foi capitalizado através dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço FGTS (poupança compulsória do trabalhador criada com a finalidade de financiar obras de urbanização, habitação e saneamento básico). Em 1967, foi criado o SBPE Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, que veio a ser uma nova fonte de capital para a atividade produtiva habitacional urbana.

Da segunda metade da década de 60 à primeira metade dos anos 80, o BNH propiciou a construção de milhões de unidades habitacionais, priorizando os grandes conjuntos. Por outro lado, a política do programa habitacional deixava de lado a qualidade, a localização e o planejamento de crescimento das cidades. Esses fatores contribuíram principalmente para a periferização de diversos empreendimentos além da favelização de outros tantos.

Durante a década de 80 a inflação alcançou índices exorbitantes, chegando a ser superior a 80% ao mês. Tal cenário causou estragos inimagináveis na estrutura econômica do país contribuindo também para a extinção do BNH em 1986. Afinal, os mutuários não conseguiam mais cumprir com suas obrigações, causando inadimplência e comprometendo assim a economia do banco.

3.2 DO FIM DO BNH AO PMCMV

Ainda segundo Marques (2007), o fim do BNH deixou desamparados os produtores de imóveis e os compradores. Os problemas existentes durante o período do BNH passaram a amedrontar os compradores de imóveis, pois os mesmos não conseguiam quitar seus financiamentos porque os contratos da época previam renegociação da dívida em caso de saldo residual ao final da amortização. Como esses contratos eram de longo prazo e naquela época a inflação era exorbitante, em alguns casos as prestações não eram suficientes nem para cobrir a amortização. Em outros, a amortização chegou a ser negativa, ou seja, houve aumento do saldo devedor dos proponentes.

Diante dessas circunstâncias o setor se contraiu. Entre 1990 e 2003, o Estado e as instituições bancárias deixaram essa questão em segundo plano. Os bancos não tinham interesse algum em investir no mercado imobiliário porque as taxas de juros eram altas demais para financiamentos a longo prazo. As vendas diretas passaram a ser priorizadas pelos corretores e a única saída encontrada pelos construtores para assegurar a venda de seus imóveis era financiá-los diretamente aos consumidores finais em um curto prazo, de 36 a 40 meses (com a implantação do real a inflação estabilizou e proporcionou financiamentos nestes prazos). Essa alternativa acabou tirando o foco dos mesmos que anteriormente apenas se preocupavam em construir as habitações. Foi então neste mesmo período que a quebra da maior construtora da época, a ENCOL, levou à desconfiança total no mercado imobiliário brasileiro.

Este quadro perdurou até que os prazos comesçassem a ficar impraticáveis, pois a inflação voltou a crescer no segundo governo Fernando Henrique Cardoso. O mercado passou a pressionar por prazos maiores, porém não havia investimento suficiente para estabilizar o setor.

Diante deste cenário, o governo, instituições financeiras e construtores passaram a trabalhar em busca de alternativas que deslanchasse de vez o setor. Até que em 2004 foi promulgada a Lei 10.931, a qual implementou importantes regras que estimulariam e principalmente dariam maior segurança aos negócios imobiliários. Dentre os instrumentos de segurança está a opção de Alienação Fiduciária¹, que implicaria em maior segurança ao

¹ Conforme Art. 22º da Lei Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997: A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

financiador, e o Patrimônio de Afetação² que asseguraria uma maior tranquilidade aos compradores, evitando riscos como os apresentados pela ENCOL.

A promulgação desta Lei, a estabilidade econômica, a baixa inflação, a queda dos juros e a obrigatoriedade que o governo impôs aos bancos de investirem os recursos da poupança em financiamentos imobiliários a partir de 2004 criaram um cenário favorável de crescimento do setor. O mercado imobiliário obteve então a atenção das instituições financeiras que voltaram a se interessar por esta modalidade. Os novos contratos passaram a ser amortizados pelo sistema de amortização constante (SAC)³, impedindo assim que ocorressem saldos residuais ao término do período (antes o sistema de amortização era através da Tabela Price⁴), e os prazos chegaram até 240 meses. Tudo isso contribuiu para que o setor saísse da inércia das décadas anteriores e passasse a crescer.

Em 2008, diante da crise imobiliária nos EUA, o setor teve pequeno abalo, porém o governo brasileiro agiu preventivamente, criando o Programa Minha Casa Minha Vida, e reverteu uma perspectiva de queda no setor em um crescimento ainda maior.

² Conforme Art. 1º da Lei N° 10.931, de 02 de agosto de 2004: Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. Ou seja, O terreno e as construções de um determinado empreendimento ficam separados do patrimônio da construtora até a conclusão da obra.

³ Sistema de amortização cujas parcelas são compostas por um valor fixo de amortização e um valor decrescente dos juros. Assim, a cada amortização as parcelas acabam sendo decrescentes ao longo do período.

⁴ Também conhecido como Sistema Francês de Amortização, esta modalidade possui prestações fixas. As parcelas iniciais são compostas por valores maiores de juros do que valores de amortização do saldo devedor. Conforme as prestações se aproximam do final, esta composição acaba se invertendo até que as parcelas finais contenham maiores valores de amortização do que de juros.

4 CENÁRIO ECONÔMICO, DÉFICIT HABITACIONAL E A CRIAÇÃO DO PMCMV

4.1 CENÁRIO ECONÔMICO

Para entender o que levou à criação do PMCMV em 2009, é necessário salientar as ações governamentais que já vinham sendo adotadas anteriormente.

Em 22 de janeiro de 2007, foi criado pelo governo federal o Programa de Aceleração do Crescimento, o PAC 1 (2007-2010). Segundo as medidas institucionais do PAC (Governo Federal, 2007), o programa consistia em uma série de medidas capazes de fomentar o crescimento acelerado do país nos 4 anos que seguiriam. O PAC 1 foi dividido em cinco blocos:

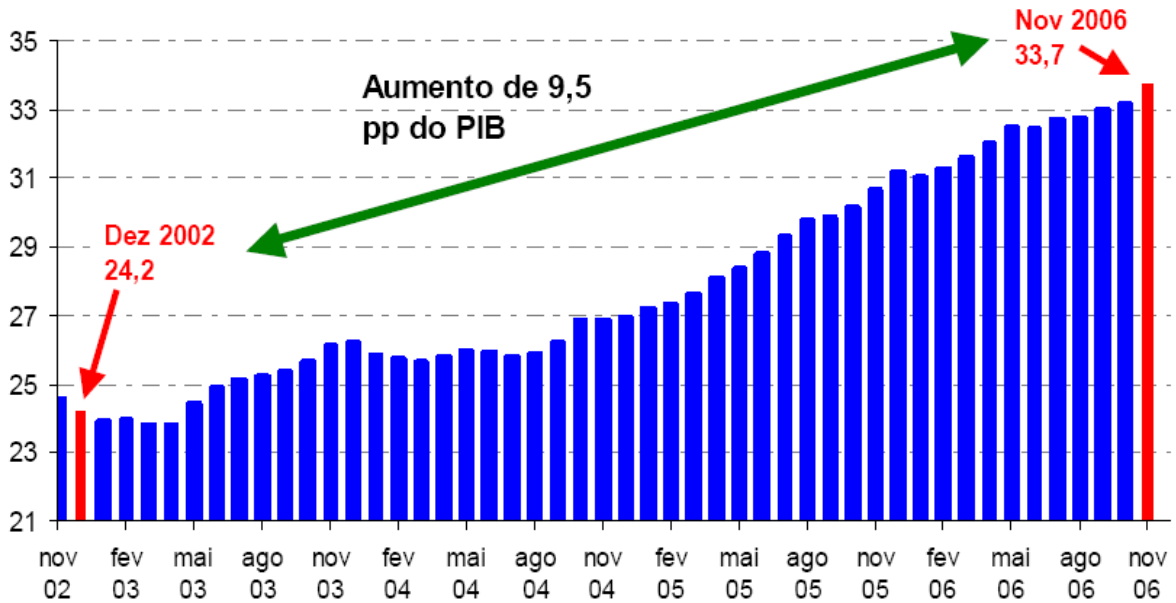
- 1) Investimento em Infraestrutura;
- 2) Estímulo ao Crédito e ao Financiamento;
- 3) Melhora do Ambiente de Investimento;
- 4) Desoneração e Aperfeiçoamento do Sistema Tributário;
- 5) Medidas Fiscais de Longo Prazo.

Ainda de acordo com a apresentação das medidas institucionais do PAC (GOVERNO FEDERAL, 2007), no bloco “Estímulo ao Crédito e ao Financiamento” temos:

O objetivo para os próximos anos é dar continuidade ao aumento do volume de crédito, sobretudo do crédito habitacional e do crédito de longo prazo para investimentos em infraestrutura. (Governo Federal, 2007, p. 10).

Como pode ser visualizado no gráfico abaixo, o crédito habitacional já estava em plena expansão desde 2002, elevando seu volume em 9,5% do PIB até novembro de 2006. O PAC incrementaria ainda mais este crescimento de crédito.

Figura 1 - Volume de Operações de Crédito Bancário (em % do PIB)

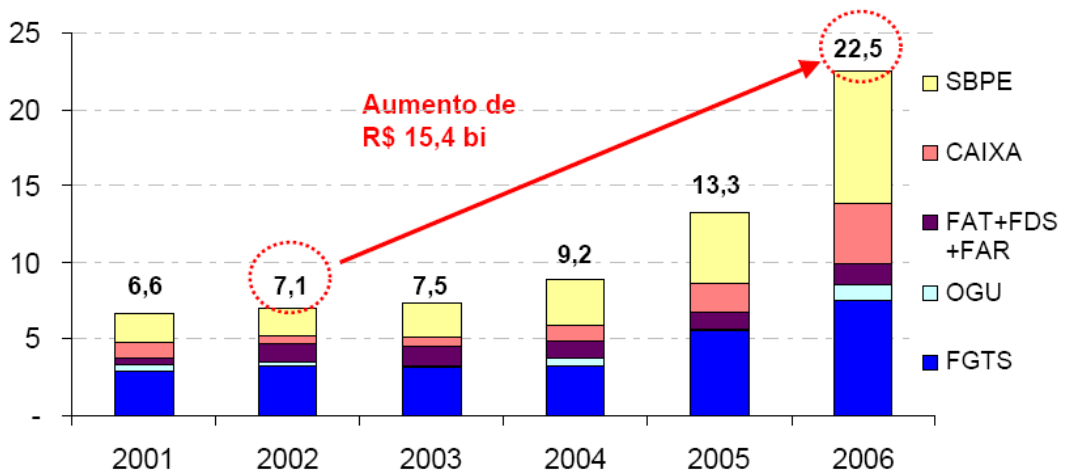


Fonte: BCB apud Governo Federal ([2007]).

Dentre as medidas estavam a concessão pela União de crédito à Caixa Econômica Federal (CEF) para aplicação em saneamento e habitação (R\$ 5,2 bilhões) e a ampliação do limite de crédito do setor público para investimentos em saneamento ambiental e habitação (R\$ 7,0 bilhões).

Estas medidas visavam a ampliação de investimentos nas operações de crédito imobiliário que também estavam em plena ascensão conforme verificado na figura abaixo. De 2002 a 2006 houve um crescimento superior a 3 vezes no volume destas operações.

Figura 2 - Volume de Operações de Crédito Bancário (em R\$ bilhões)



Fonte: Caixa Econômica Federal e BCB apud Governo Federal ([2007]).

4.2 DÉFICIT HABITACIONAL

Junto a este cenário, o país ainda vinha, há muito tempo, protelando ações no intuito de diminuir um grave problema social: o déficit habitacional.

Déficit Habitacional – Indicador que analisa o total de famílias em condições de moradia consideradas inadequadas, tais como favelas, coabitação familiar (casos em que mais de uma família mora na mesma casa), adensamento excessivo (quando mais de três pessoas dividem o mesmo quarto ou o ônus excessivo de aluguel), ou quando uma família compromete mais de 30% de sua renda com aluguel. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, [2012]).

Conforme estudo feito pela Fundação João Pinheiro para o Ministério das Cidades em 2008, o déficit habitacional no país apresentava os seguintes números:

Tabela 1 - Déficit Habitacional Total – 2007 – 2008

LOCALIDADE	ANO	
	2007	2008
Região Norte	610.354	555.130
Rondônia	45.669	31.229
Acre	20.904	19.584
Amazonas	141.294	132.224
Roraima	14.679	13.969
Pará	297.924	284.166
<i>RM Belém</i>	87.744	83.909
Amapá	28.419	14.277
Tocantins	61.465	59.681
Região Nordeste	2.095.891	1.946.735
Maranhão	458.108	434.750
Piauí	139.372	124.047
Ceará	309.058	276.915
<i>RM Fortaleza</i>	120.685	103.979
Rio Grande do Norte	115.466	104.190
Paraíba	122.788	104.699
Pernambuco	274.229	263.958
<i>RM Recife</i>	129.349	125.254
Alagoas	113.430	85.780
Sergipe	68.728	66.492
Bahia	494.712	485.904
<i>RM Salvador</i>	143.678	116.014
Região Sudeste	2.226.561	2.046.312
Minas Gerais	510.492	474.427
<i>RM Belo Horizonte</i>	130.740	115.689
Espírito Santo	93.253	84.868
Rio de Janeiro	454.530	426.518
<i>RM Rio de Janeiro</i>	353.962	320.091
São Paulo	1.168.286	1.060.499
<i>RM São Paulo</i>	607.374	510.326
Região Sul	656.796	580.893
Paraná	249.414	213.157
<i>RM Curitiba</i>	83.959	64.635
Santa Catarina	139.889	140.770
Rio Grande do Sul	267.493	226.966
<i>RM Porto Alegre</i>	127.961	97.133
Região Centro-Oeste	399.462	417.240
Mato Grosso do Sul	72.847	77.206
Mato Grosso	71.434	73.376
Goiás	150.989	162.762
Distrito Federal	104.192	103.896
BRASIL	5.989.064	5.546.310
<i>Total das RMs</i>	1.785.452	1.537.030
<i>Demais áreas</i>	4.203.612	4.009.280

Fonte: Déficit Habitacional no Brasil 2008 (Ministério das Cidades / Fundação João Pinheiro – FJP) apud CBIC ([2012]).

Tabela 2 - Distribuição Percentual do Déficit Habitacional Urbano – 2008

Por faixas de renda média familiar mensal – 2008					
LOCALIDADE	FAIXAS DE RENDA MÉDIA FAMILIAR MENSAL (em salários mínimos)				TOTAL (2) (em %)
	até 3 (em %)	mais de 3 a 5 (em %)	mais de 5 a 10 (em %)	mais de 10 (em %)	
Região Norte	88,6	7,8	3	0,6	100
Rondônia	87,3	8,5	4,2	-	100
Acre	91,8	4,7	2,3	1,2	100
Amazonas	84,3	11,5	3	1,2	100
Roraima	92	5,3	1,3	1,3	100
Pará	90,8	6,1	2,9	0,3	100
RM Belém	87,9	7,7	3,7	0,7	100
Amapá	78,4	16,2	5,4	-	100
Tocantins	91,4	4,3	3,1	1,2	100
Região Nordeste	95,6	2,8	1,2	0,4	100
Maranhão	95,3	3,4	1,3	-	100
Piauí	91,5	5,4	3,1	-	100
Ceará	95,6	2,6	1,4	0,4	100
RM Fortaleza	94,6	2,7	2	0,7	100
Rio Grande do Norte	91	3,6	4,2	1,2	100
Paraíba	97,7	1,1	0,6	0,6	100
Pernambuco	97,5	2	0,4	0,1	100
RM Recife	97	2	0,7	0,2	100
Alagoas	98,2	0,9	-	0,9	100
Sergipe	98,3	0,6	1,2	-	100
Bahia	94,9	3,5	1	0,5	100
RM Salvador	93,7	4,6	1,1	0,7	100
Região Sudeste	87,5	8,7	3,2	0,6	100
Minas Gerais	92,5	5,2	1,9	0,3	100
RM Belo Horizonte	92,1	5,4	2,5	-	100
Espírito Santo	90,1	7,4	1,9	0,6	100
Rio de Janeiro	88,9	6,6	3,6	0,8	100
RM Rio de Janeiro	87,8	7,5	3,9	0,8	100
São Paulo	84,5	11,1	3,7	0,6	100
RM São Paulo	84,2	11,3	4	0,6	100
Região Sul	83,4	11,4	4,5	0,7	100
Paraná	87	8,3	4	0,7	100
RM Curitiba	81,8	12,2	4,1	2	100
Santa Catarina	76,6	16,5	6,4	0,5	100
Rio Grande do Sul	84,2	11,3	3,8	0,8	100
RM Porto Alegre	83	10,4	5,7	1	100
Região Centro-Oeste	89,9	5,3	3,3	1,4	100
Mato Grosso do Sul	93	5,6	1,4	-	100
Mato Grosso	88,4	7,7	2,6	1,3	100
Goiás	91,7	4,5	2,9	0,9	100
Distrito Federal	86	5,1	5,5	3,3	100
BRASIL	89,6	7	2,8	0,6	100
Total das RMs	88	8	3,3	0,7	100

Fonte: Déficit Habitacional no Brasil 2008 (Ministério das Cidades / Fundação João Pinheiro – FJP) apud CBIC ([2012]).

Conforme observado nas tabelas acima, fica claro onde as necessidades brasileiras naquele momento eram maiores: o Nordeste e o Sudeste apresentavam maiores necessidades de diminuição do déficit. No Nordeste, a grande população com baixa renda, e no Sudeste, onde a densidade demográfica é maior proporcionando assim elevação dos preços de terrenos e aluguéis que pressionam os números do déficit habitacional a crescer.

De todo modo, a tabela 2 evidencia que o problema do déficit habitacional no país, como um todo, está concentrado nas famílias que ganham até 3 salários mínimos, independente da região do país. Nos estados de Sergipe e Alagoas, por exemplo, o déficit habitacional na camada mais pobre da população chega aos elevados índices de 98,3% e 98,2%, respectivamente. Números elevados como esses em déficit habitacional acabam gerando outros problemas sociais, como insegurança.

Além disso, em estudo elaborado pela Caixa Econômica Federal (2012a) sobre demanda habitacional foram apresentadas algumas alterações na sociedade brasileira nas últimas décadas que interferiram para o aumento do déficit habitacional. Dentre eles destacam-se o aumento do êxodo rural, aumento da população, aumento da expectativa de vida e a mudança da configuração familiar brasileira. A soma do êxodo rural para as áreas urbanas, do exponencial crescimento da população e do envelhecimento da população pelo aumento da expectativa de vida tornou os centros urbanos em um caos no que diz respeito à acomodação da população. As favelas e a ocupação de áreas de risco por moradias irregulares, por exemplo, se tornaram cada vez mais comuns neste centros.

4.3 A CRIAÇÃO DO PMCMV

Diante deste quadro e com a crise imobiliária que assolou os EUA, e por consequência toda economia mundial em 2008, o governo federal acabou usando essa adversidade como oportunidade para por em prática algumas estratégias. Para minimizar os efeitos dessa crise o governo adotou diversas medidas para aquecer o mercado interno. Ampliando as ações governamentais até então implantadas, em 7 de julho de 2009 foi promulgada a Lei 11.977 que criou o Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV. No seu artigo 1º está definida a estrutura e a finalidade:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta

reais) e compreende os seguintes subprogramas: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011). (BRASIL, [2009]).

5 PMCMV, SEUS OBJETIVOS E REGRAS

5.1 O QUE É, E QUAIS ERAM OS OBJETIVOS DO PMCMV NA SUA CRIAÇÃO

Conforme “Cartilha do Minha Casa Minha Vida” (Caixa Econômica Federal, 2009) o PMCMV é um programa de governo, voltado a atender uma demanda habitacional existente no país. Foi criado com o objetivo de diminuir o déficit habitacional brasileiro através da construção de 1 milhão de novas habitações.

Essas habitações seriam prioritariamente dirigidas às famílias com renda total de até 3 salários mínimos, mas o programa também contemplaria as famílias com renda familiar de até 10 salários mínimos. Consistiria basicamente em subsídios⁵ e descontos⁶ para as famílias e incentivos⁷ para as empresas envolvidas no programa. Para viabilizar o programa foi necessário mobilizar esforços de diversos setores da União (ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil⁸), estados, municípios, iniciativa privada (construtoras e demais empresas ligadas à produção à construção civil), movimentos sociais (associações, cooperativas, ONG’s, etc.).

5.2 PMCMV 1

5.2.1 Regras

Conforme “Cartilha do Minha Casa Minha Vida” Caixa Econômica Federal (2009), seguem as principais características do PMCMV1.

5.2.1.1 Regras para famílias com renda de até 3 salários mínimos

As famílias com renda de até 3 salários mínimos foram as mais beneficiadas com o PMCMV, até porque era o público alvo do governo no lançamento do programa. O governo federal priorizou, num primeiro momento, contemplar as capitais e suas regiões

⁵ No PMCMV, os subsídios são dados através do pagamento de parte do imóvel com recursos públicos.

⁶ No PMCMV, os descontos são dados nas taxas de juros. São oferecidas taxas inferiores às de mercado para as famílias enquadradas no programa.

⁷ Os incentivos dados pelo PMCMV às empresas são em forma de financiamentos com taxas, prazos e cotas bastante atraentes em comparação com as do mercado.

⁸ Embora o Banco do Brasil também opere o PMCMV, neste trabalho serão apresentados dados e procedimentos operacionais da Caixa Econômica Federal pelo fato desta ser o principal agente operacional do programa.

metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes e, dependendo do déficit habitacional, municípios com número de habitantes entre 50 e 100 mil.

Mapeadas as cidades, o governo federal alocaria recursos de acordo com a necessidade de cada município. Estados, municípios e entidades sem fins lucrativos foram encarregados de fazer o cadastramento das famílias para futura seleção, e análise de demanda. Concluída esta etapa, os mesmos agentes ficaram encarregados de providenciar os projetos juntamente com construtoras e apresentar à Caixa Econômica Federal. À esta coube o papel de analisar o projeto, conforme veremos a seguir, e em caso de aprovação este entraria em execução.

No PMCMV1, as unidades habitacionais indicadas para este público eram casas térreas (35m²) ou apartamentos (42m²) com todas as especificações previamente elaboradas e que continham sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios e área de serviço. Os empreendimentos não deviam exceder o número de 500 unidades e o tipo de empreendimento era definido de acordo com a necessidade de cada região. Os prédios não deviam conter mais de 4 apartamentos por andar, sendo permitido no máximo 4 andares. Em alguns casos, dependendo da necessidade do empreendimento, poderiam ser aprovados 5 andares. Em ambos tipos de empreendimentos não era previsto uso de elevador, pois este agregaria despesas adicionais de condomínio aos mutuários de baixa renda. Os valores máximos por unidade também foram estipulados de acordo com a tabela abaixo:

Figura 3 - Valores dos Imóveis Disponibilizados às Famílias com Renda até 3 Salários Mínimos pelo PMCMV1

Valores em R\$ 1

ESTADOS	VALORES MÁXIMOS APARTAMENTO	VALORES MÁXIMOS CASA
Acre	43.000	39.000
Alagoas	41.000	37.000
Amapá	43.000	39.000
Amazonas	43.000	39.000
Bahia – interior	41.000	37.000
Bahia – capital e RM	46.000	42.000
Ceará – capital e RM	45.000	41.000
Ceará – interior	41.000	37.000
Distrito Federal	52.000	48.000
Espírito Santo	42.000	39.000
Goiás	42.000	39.000
Maranhão	41.000	37.000
Mato Grosso	42.000	39.000
Mato Grosso do Sul	42.000	39.000
Minas Gerais – interior	42.000	38.000
Minas Gerais – capital e RM	46.000	42.000
Pará	43.000	39.000
Paraíba	41.000	37.000
Paraná	45.000	41.000
Permambuco – interior	41.000	37.000
Permambuco – capital e RM	45.000	41.000
Piauí	41.000	37.000
Rio de Janeiro – interior	42.000	38.000
Rio de Janeiro – capital	51.000	47.000
Rio de Janeiro – RM	49.000	45.000
Rio Grande do Norte	41.000	37.000
Rio Grande do Sul	45.000	41.000
Rondônia	43.000	39.000
Roraima	43.000	39.000
Santa Catarina	45.000	41.000
São Paulo – interior	46.000	42.000
São Paulo – capital	52.000	48.000
São Paulo (RM, Jundiaí, São José dos Campos e Jacareí)	52.000	48.000
Sergipe	41.000	37.000
Tocantins	42.000	38.000

Fonte: Cartilha do Minha Casa Minha Vida – Caixa Econômica Federal (2009, p. 10).

Para terem acesso aos imóveis proporcionados pelo PMCMV1, os beneficiários, além de se enquadrarem na faixa de renda, ainda deviam atender a alguns pré-requisitos:

- a) Não possuírem imóvel ou financiamento em qualquer localidade do país;
- b) Não terem sido beneficiados anteriormente por qualquer tipo de programa habitacional de cunho social.

Os benefícios para os contemplados consistiam em:

- a) As famílias só passariam a pagar as prestações na entrega das chaves;
- b) O pagamento se daria em 120 parcelas de 10% da renda mensal das famílias, limitado ao mínimo de R\$ 50,00, corrigidos pela TR;
- c) As famílias que possuíssem mulher em sua composição, teriam suas habitações registradas em nome da mesma;

- d) As parcelas são isentas de seguros por Morte e Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos do Imóvel - DFI.

5.2.1.2 Regras para famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos

Para atender a população das famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos, o governo federal direcionou recursos para o financiamento de empresas do setor da construção dispostas a produzir habitações para este público. Embora o programa englobasse a faixa de 3 a 10 salários mínimos, a prioridade era beneficiar a faixa de 3 a 6 salários mínimos. Sendo assim, houve uma pequena subdivisão deste grupo.

As famílias da primeira faixa seriam contempladas com taxas de juros bem menores que as praticadas pelo mercado e significativo subsídio oriundo do FGTS. A segunda faixa teria também taxas de juros menores que as habituais, redução nas taxas de seguro e proteção do Fundo Garantidor da Habitação FGH⁹.

As regras de contemplação do programa nesta modalidade, no que diz respeito às localidades, foram as mesmas utilizadas na modalidade anterior, das famílias com renda de até 3 salários mínimos.

Nesta modalidade, não havia gestão direta dos estados, municípios ou entidades. Os projetos deveriam ser elaborados pelas construtoras e levados à Caixa Econômica Federal para análise e aprovação. Uma vez aprovado o projeto, a construtora era autorizada a iniciar as obras e comercializar as unidades já na planta. Neste caso, as famílias proponentes deviam arcar com despesas desde a fase de obras.

Era possível também ao proponente construir sua própria residência. Neste caso, o mutuário deveria encaminhar seu projeto à Caixa Econômica Federal para aprovação. Aprovado o projeto, a Caixa Econômica Federal ficaria encarregada de acompanhar a obra liberando valores de acordo com o andamento da mesma.

Quanto aos empreendimentos, cada módulo não poderia exceder a 500 unidades, devendo proporcionar valor final de venda compatível para comercialização à faixa de renda em questão.

Para terem acesso ao financiamento, os proponentes deviam atender alguns requisitos, além de estarem enquadrados na faixa de renda de 3 a 10 salários mínimos. Os requisitos são:

- a) Aprovação de análise de crédito efetuada pela Caixa Econômica Federal;

⁹ O FGH ampara as famílias de baixa renda em caso de inadimplência ocasionada por desemprego, diminuição de renda, além de danos físicos ao imóvel ou morte e invalidez.

- b) Não ser proprietário de imóvel urbano ou rural no município, na região metropolitana do mesmo (no caso do município fazer parte de alguma região metropolitana) ou em município limítrofe (em caso de cidades não inseridas em região metropolitana) no qual pretende obter o financiamento;
- c) Não ter sido beneficiado com desconto por nenhum programa habitacional do governo desde 1º de maio de 2005.

Os benefícios que o programa proporcionava eram os seguintes:

- a) Subsídio para famílias com renda de até 6 salários mínimos;
- b) Financiamento de até 100%, conforma capacidade de pagamento;
- c) Prazo de até 30 anos;
- d) Juros nominais de 5% a.a.+TR para renda de até 5 salários mínimos, 6% a.a.+TR para renda de 5 a 6 salários mínimos e 8,16% a.a.+TR para renda de 6 a 10 salários mínimos;
- e) Tabela SACRE ou SAC;
- f) FGH.

Há que ressaltar, ainda, que os imóveis não poderiam exceder os valores estipulados pelo FGTS, os quais eram calculados de acordo com a realidade local, sendo:

- R\$ 130.000,00 para os municípios de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília;
- R\$ 100.000,00 para municípios com mais de 500.000 habitantes, capitais e regiões metropolitanas;
- R\$ 80.000,00 para as demais cidades.

5.2.1.3 Regras para empreendimentos envolvendo ESFL

5.2.1.3.1 Regras para empreendimentos urbanos envolvendo a participação de ESFL

Esse tipo de empreendimento contemplava apenas famílias com renda de até 3 salários mínimos. Os requisitos exigidos dos proponentes e as condições de pagamentos, são os mesmos já citados anteriormente para a mesma modalidade.

A diferença para a outra modalidade estava basicamente no projeto do empreendimento. As ESFL se credenciavam para habilitação junto ao Ministério das Cidades e apresentavam projeto elaborado junto com a construtora à Caixa Econômica Federal. Estes projetos também poderiam ter parceria de estados e municípios.

O Ministério da Cidades elegia os projetos de acordo com a necessidade local, as condições do empreendimento, o estudo de viabilidade e o déficit habitacional. Em caso de parceria com o poder público, as ESFL podiam participar, por exemplo, doando o terreno, ficando em contrapartida de responsabilidade dos estados e/ou municípios a urbanização da área.

Além disso, depois do projeto aprovado, ficava a cargo das ESFL fazerem o levantamento e inscrição das famílias concorrentes às unidades habitacionais.

5.2.1.3.2 Regras para empreendimentos rurais envolvendo a participação de ESFL

Esta modalidade foi criada com o intuito de beneficiar famílias de agricultores rurais em qualquer município do país e que possuíssem renda bruta máxima de R\$ 10.000,00/ano. Estas famílias seriam contempladas com subsídios, assistência técnica e trabalho social.

Este tipo de empreendimento deveria ser necessariamente organizado por ESFL devido ao difícil acesso destas comunidades.

Os proponentes primeiramente deveriam ser enquadrados no programa através da renda, que seria confrontada com as informações da Declaração de Aptidão ao PRONAF¹⁰ (Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar). Enquadrado devidamente no programa, o proponente tinha analisada sua situação junto ao Cadastro de Mutuários CADMUT¹¹ e Cadastro de Inadimplentes CADIN¹² e verificado o atendimento aos seguintes pré-requisitos:

- a) Não possuem imóvel ou financiamento em qualquer localidade do país;
- b) Não terem sido beneficiados anteriormente por qualquer tipo de programa habitacional de cunho social.

Os benefícios concedidos eram:

- a) Pagamento de apenas 4% do valor do financiamento;
- b) Prazo de no máximo 4 parcelas anuais;
- c) Parcelas só passariam a vencer a partir da entrega das chaves e sem cobrança de MIP e DFI;

¹⁰ O Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar financia projetos individuais ou coletivos, que gerem renda aos agricultores familiares e assentados da reforma agrária.

¹¹ O Cadastro Nacional de Mutuários é um banco de dados que engloba todas as pessoas que adquirem imóveis financiados ou recebem algum imóvel doado por estado ou município. Em caso de financiamento, o mutuário tem seu nome retirado do cadastro quando o financiamento do imóvel é quitado.

¹² O Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal é um banco de dados que contém os nomes de pessoas físicas e jurídicas com pendências perante órgãos e entidades da administração pública federal, direta e indireta ou ainda que estejam com CPF e CNPJ cancelados ou inaptos, respectivamente.

5.3 PMCMV 2

5.3.1 Diferenças em relação ao PMCMV 1

Em 2011, foi lançado o PMCMV2 com o objetivo principal de construir 2 milhões de habitações. A nova configuração do programa, deixou de abranger as famílias que tem renda bruta de até 10 salários mínimos para limitar em R\$ 5.000,00 o teto da renda. Continuo priorizando as famílias de baixa renda, porém a faixa mais beneficiada da população deixou de ter o limite de 3 salários mínimos para ser limitada em R\$ 1.600,00.

O PMCMV2 também procurou aprimorar alguns pontos em relação à modalidade inicial, como por exemplo, realizando alterações nos prazos para aprovação de empreendimentos, agilizando assim o processo.

A seguir, seguem as principais diferenças entre as duas fases do programa conforme “Cartilha do Minha Casa, Minha Vida 2” Caixa Econômica Federal (2011) e que estão vigentes até o momento.

5.3.2 Regras

5.3.2.1 Regras para famílias com renda de até R\$ 1.600,00

Esta faixa, no PMCMV2, corresponde à faixa de até 3 salários mínimos no PMCMV1.

De modo geral, as regras continuam as mesmas com alguns aperfeiçoamentos.

Nesta faixa, a abrangência passa a incluir também a região metropolitana de Campinas e Baixada Santista, ambas no estado de São Paulo.

Os municípios que possuem população entre 20 e 50 mil habitantes passam a ser passíveis de contemplação do programa desde que atendidas algumas exigências:

- possuírem população urbana igual ou superior a 70% da população total;
- ter apresentado, entre os anos de 2000 e 2010, taxa de crescimento populacional superior à taxa do Estado no qual está localizado; e
- ter apresentado taxa de crescimento populacional superior a 5% entre os anos de 2007 e 2010.

Para municípios que não se enquadrem em nenhum dos requisitos previstos, excepcionalmente podem ser avaliadas propostas de operações, desde que atenda demanda

habitacional oriunda de crescimento demográfico impactada por grandes empreendimentos, como o caso de Rio Grande (Pólo Naval), ou ainda por situação de emergência ou calamidade pública sofrida por determinada localidade, como nas enchentes da região serrana do Rio de Janeiro em 2011.

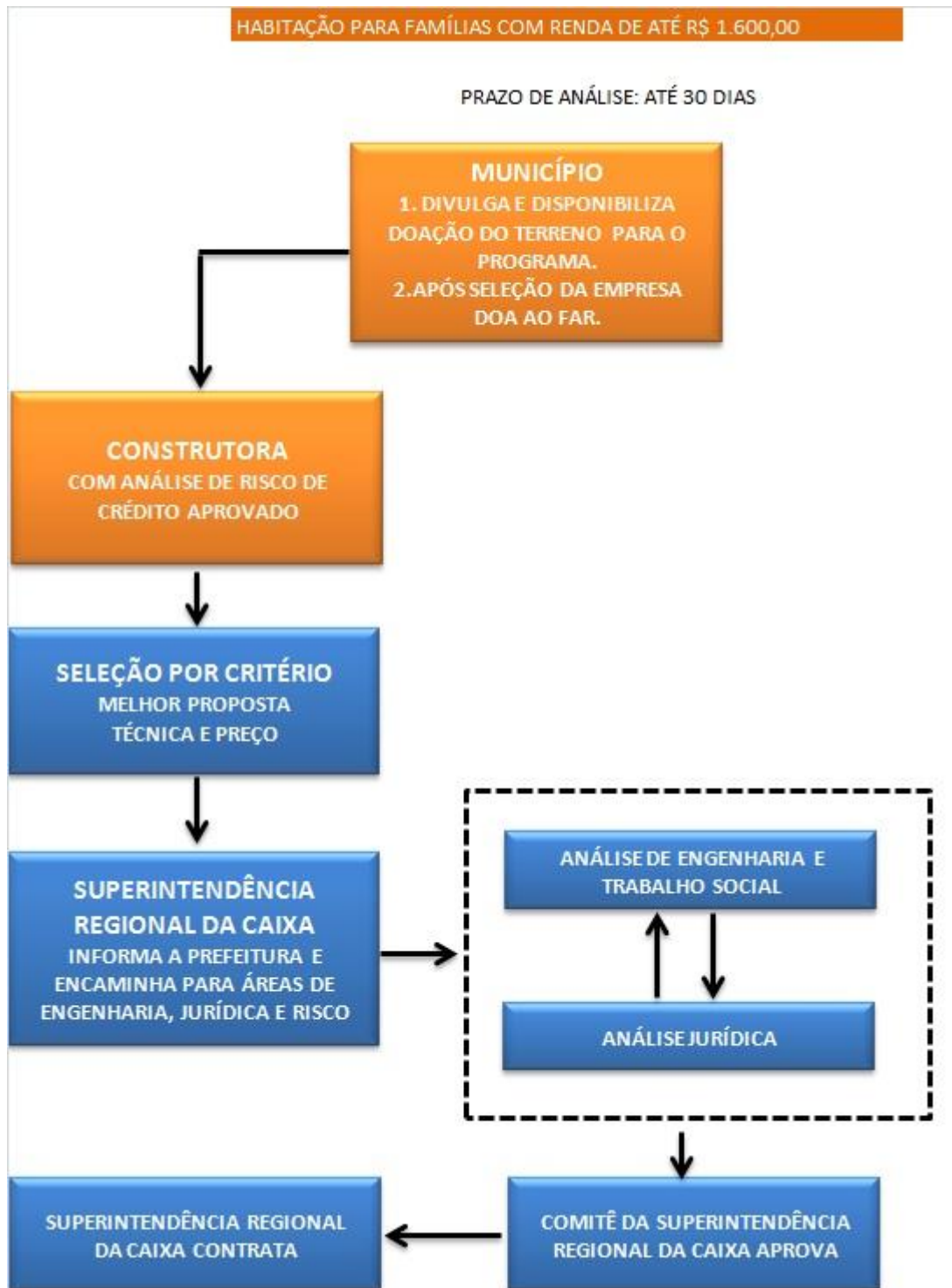
O valor máximo das habitações também foram reajustados, conforme tabela abaixo:

Figura 4 - Valores dos Imóveis Disponibilizados às Famílias com Renda até R\$ 1.600,00 pelo PMCMV2

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
SP e DF	Municípios integrantes das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP, Jacareí/SP e DF	65.000,00	63.000,00
	Demais Municípios	57.000,00	57.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		53.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	63.000,00	60.000,00
	Demais Municípios	55.000,00	55.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		51.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00
ES e TO	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		46.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR	Capital e respectiva região Metropolitana	55.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		46.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	56.000,00	54.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	53.000,00	52.000,00
	Demais Municípios	48.000,00	48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		44.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	56.000,00	55.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00

Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal ([2011]).

Figura 5 - Fluxo Operacional com Doação de Terra pelo Estado/Município



Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal ([2011]).

5.3.2.2 Regras para famílias com renda entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00

Como no PMCMV1, esta faixa também mantém a maioria parte das suas regras, inclusive uma subdivisão desta categoria em outras duas faixas. A principal diferença em

relação à modalidade anterior foi a alteração da renda para mudança de faixa. No PMCMV2, as famílias com renda de até R\$ 3.100,00 são beneficiadas com subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS. Já as famílias com renda até R\$ 5.000,00 tem acesso ao FGH.

Outras alterações foram:

- a) Alteração das faixas de renda para enquadramento nas taxas de juros nominais:
 - Renda até R\$ 2.325,00 – 5% a.a. + TR.
 - Renda de R\$ 2.325,01 a R\$ 3.100,00 – 6% a.a. + TR.
 - Renda de R\$ 3.100,01 a R\$ 5.000,00 – 8,16% a.a + TR.
- b) Subsídio para famílias com renda de até R\$ 3.100,00.
- c) Valor de avaliação limitado ao teto do FGTS para a região (de R\$ 80 mil a R\$ 170 mil).
- d) Renda familiar limitada ao teto do FGTS para a região (até R\$ 4.300,00 ou até R\$ 5.000,00).

5.3.2.3 Regras para empreendimentos rurais envolvendo a participação de ESFL

Esta categoria, apesar de manter diversos pontos comuns ao PMCMV1, foi a que mais sofreu alterações em relação à primeira fase do programa.

Como nas outras categorias de famílias, o parâmetro usado para enquadramento no programa foi alterado. No PMCMV1, as famílias contempladas com os benefícios do programa não poderiam ter renda superior a R\$ 10.000,00/ano. Na nova modalidade, este parâmetro passou a ser de R\$ 1.600,00 mensais.

Outras alterações importantes são:

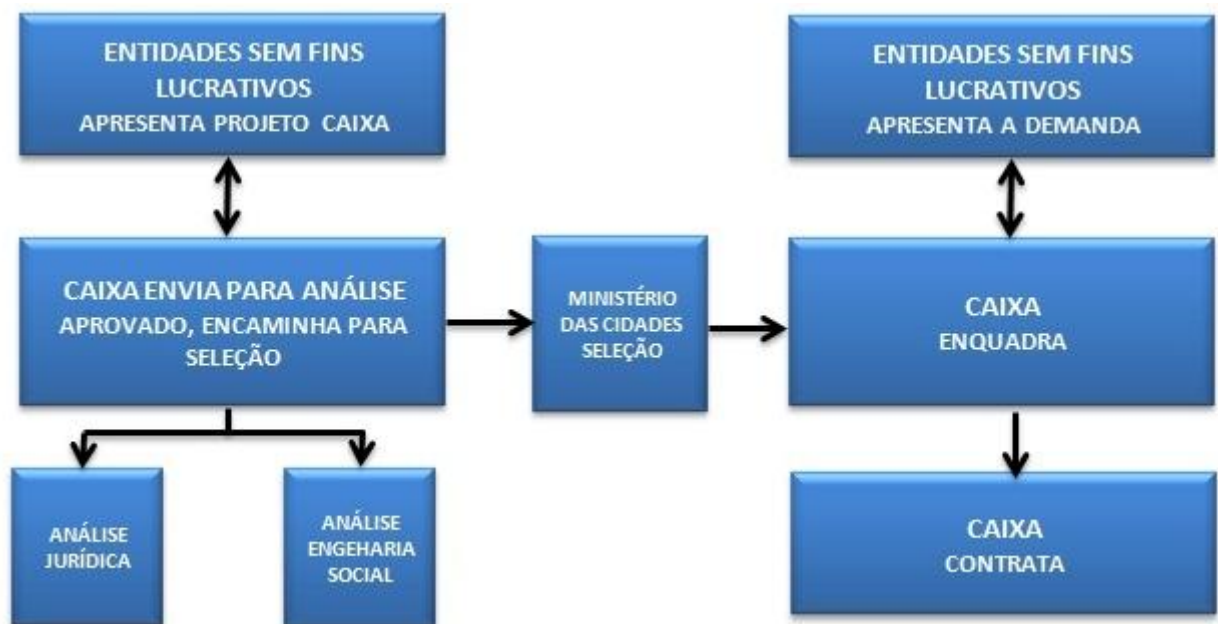
- a) subvenção econômica¹³;
- b) deixa de ser necessário que os proponentes sejam enquadrados no programa através da renda, que seria confrontada com as informações da Declaração de Aptidão ao PRONAF , porém passa a ser necessário que sejam cadastrados no CADUnico¹⁴;

¹³ A subvenção econômica é o valor decorrente da diferença entre o valor da operação definida pela região, porte do município, modalidade de financiamento, regime de construção e o somatório das cento e vinte prestações mensais assumidas contratualmente. A subvenção será concedida nas prestações mensais, ao longo de cento e vinte meses com recursos do Tesouro Nacional.

¹⁴ O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal é um instrumento que identifica e caracteriza as famílias de baixa renda, entendidas como aquelas que têm: renda mensal de até meio salário mínimo por pessoa ou renda mensal total de até três salários mínimos

- c) o valor de pagamento mínimo de prestação passa a ser correspondente a 10% da renda familiar bruta do beneficiário ou R\$ 50,00 o que for maior;
- d) O valor máximo de financiamento é definido em função da localização da unidade habitacional financiada, do regime de construção, da tipologia e do tipo de intervenção adotado, e, ainda, está limitado ao valor de avaliação do imóvel, sendo o valor máximo de R\$ 65.000,00;
- e) Prazo de construção de, no mínimo de 12 meses e no máximo de 24 meses, contados da data da assinatura do contrato;
- f) Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante ou TP - Tabela Price;
- g) Sem incidência de juros;
- h) Sem obrigatoriedade de pagamento de prêmio de seguro e, em caso de sinistro ainda existe cobertura pelo FDS¹⁵.

Figura 6 - Fluxo Operacional para Empreendimentos Rurais



Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal ([2011]).

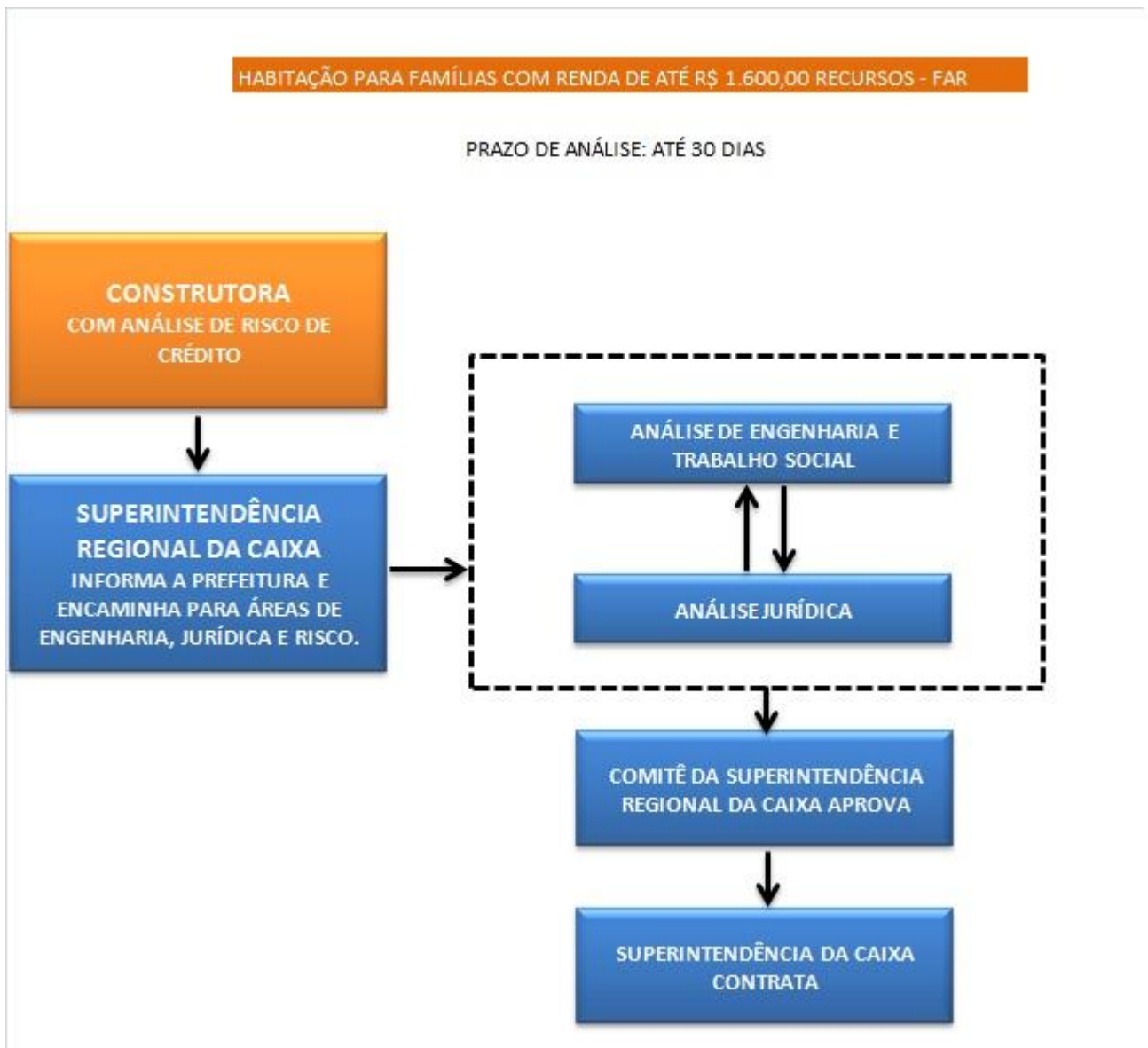
¹⁵ O Fundo de Desenvolvimento Social foi criado através da Lei Nº 8.677, de 13 de julho de 1993. Diz em seu art. 2º: O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimento de interesse social nas áreas de habitação popular, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento e infra-estrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários.

5.4 O PMCMV PERANTE ÀS EMPRESAS

Para que milhares de famílias fossem beneficiadas, o governo federal não visou apenas estimular estas famílias para diminuir o déficit habitacional. O governo atuou também como estimulador das empresas de construção civil dispostas a investirem no mercado, e por consequência no PMCMV. Tanto no PMCMV1 quanto no PMCMV2, esse estímulo veio por meio de incentivos financeiros: linhas de crédito corporativo para financiamento com recursos do BNDES com taxas e prazos atrativos e possibilidade de financiamento de até 100% do empreendimento.

Para isso, a Caixa Econômica Federal faz, primeiramente, uma análise jurídica e de risco de crédito da empresa. Aprovada nessas duas fases o empreendimento passa para a análise de engenharia. Aprovado na engenharia, o crédito passa a ser liberado de acordo com o cronograma da obra até a conclusão. Sob acompanhamento de engenheiros da Caixa Econômica Federal.

Figura 7 - Fluxo Operacional para Construtoras em Empreendimentos voltados às Famílias com Renda de até R\$1.600,00



Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal ([2011]).

É feita também análise do trabalho social dos empreendimentos destinados às famílias com renda de até R\$ 1.600,00. Para isso são destinados recursos entre 1,5% (loteamentos) e 2% (condomínios) do valor do empreendimento para promover principalmente a sustentabilidade das áreas comuns e social do mesmo.

6 IMPACTOS NA ECONOMIA BRASILEIRA

Na criação do programa, a meta do governo federal era entregar 1 milhão de unidades habitacionais à população brasileira. Segundo Pires (2010), em dezembro de 2009, haviam sido contratadas as construções de 247,9 mil unidades, embora somados aos projetos analisados este número chegasse a 1 milhão de habitações. Isso não representou fracasso do programa em seu primeiro ano. Pelo contrário, o setor da construção civil teve um forte aquecimento que acabou resultando, por exemplo, em problemas de escassez de mão de obra e esgotamento de matérias-primas como cimento.

Com o PMCMV, o governo federal foi capaz de criar um programa que englobou as três funções de política fiscal apresentadas no capítulo 2: alocação de recursos, distribuição de renda e estabilização da economia.

Como instrumento de alocação de recursos, o governo elegeu prioritariamente projetos que contemplariam regiões mais necessitadas e melhor localizadas de acordo com critérios de distribuição homogênea da população. Identificados os melhores projetos e áreas, o governo utilizou a função distributiva do programa para beneficiar famílias de baixa de renda através de subsídios e descontos. Elevando seus gastos desta maneira, o governo elevou o nível de emprego e renda na economia, ocasionando um aquecimento que se retroalimentou e deixou evidente que o programa (juntamente com outros programas sociais) também tinha caráter estabilizador. Esta característica também foi a responsável pelo aquecimento do setor de construção civil, que por sua vez ofereceu mais emprego e renda fazendo este círculo virtuoso.

Abaixo, segue tabela que subsidia essa interpretação:

Figura 8 - Dados Gerais da indústria da construção – Brasil – 2007-2010

Ano	Dados gerais da indústria da construção								
	Número de empresas ativas	Pessoal ocupado	Salários, retiradas e outras remunerações	Gastos com pessoal	Total dos custos e despesas	Valor das incorporações, obras e/ou serviços	Valor das obras e/ou serviços	Construções para entidades públicas	Receita operacional líquida
	1 000					1 000 000 R\$			
2007	53	1 576	19 359	28 979	101 472	130 093	123 797	50 968	124 455
2008	57	1 806	25 718	38 725	132 830	163 109	158 693	68 607	154 597
2009	64	2 044	31 780	48 166	156 299	196 852	190 843	83 965	186 286
2010	79	2 479	41 899	63 128	205 583	258 797	250 038	106 976	245 157

Fonte: IBGE ([2012]).

Em 2009, o crescimento da construção civil ainda foi tímido em relação aos incentivos proporcionados pelo governo. No entanto em 2010 o crescimento foi maior por conta da adequação do setor à nova realidade.

As 20 maiores construtoras do país, em 4 anos, dobraram seus patrimônios líquido e tiveram seus faturamentos multiplicados por 2,5 vezes.

Isto pode ser observado no comparativo das tabelas abaixo:

Tabela 3 - Ranking das 20 Maiores Construtoras - 2008

RANKING 2008	EMPRESA	FATURAMENTO (R\$ X 1.000)	PATRIMÔNIO (R\$ X 1.000)
1	NORBERTO ODEBRECHT	2.987.701	1.700.952
2	CAMARGO CORRÊA	2.746.269	1.125.919
3	ANDRADE GUTIERREZ	2.049.455	2.737.798
4	QUEIROS GALVÃO	1.643.134	1.349.861
5	CONTRUTORA OAS	1.161.055	682.410
6	DELTA CONTRUÇÕES	1.126.911	504.234
7	HOCHTIEF DO BRASIL	714.213	35.717
8	GAFISA	706.002	1.530.763
9	CARIOCA CHRISTIANI- NIELSEN	602.206	301.369
10	GALVÃO ENGENHARIA	538.737	134.584
11	RACIONAL	515.447	87.548
12	VIA ENGENHARIA	439.579	256.719
13	MÉTODO	434.800	80.486
14	EIT	431.072	516.143
15	SCHAHIN	426.587	548.985
16	C.R. ALMEIDA	412.381	686.463
17	A.R.G	363.003	464.175
18	TECNISA	352.132	760.641
19	CONSTRUCAO CCPS	348.218	319.603
20	WTORRE	345.612	-12
	TOTAL	18.344.514	13.824.358

Fonte: Adaptado de CBIC ([2012]).

Tabela 4 - Ranking das 20 Maiores Construtoras – 2012

RANKING 2012	EMPRESA	FATURAMENTO EM 2011 (R\$ X1.000)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 211 (R\$ X1.000)
1	NORBERTO ODEBRECHT	8.947.693	4.861.630
2	CAMARGO CORRÊA	4.703.918	2.562.023
3	ANDRADE GUTIERREZ	4.568.845	2.505.334
4	QUEIROS GALVÃO	3.276.656	1.910.131
5	CONTRUTORA OAS	2.767.145	1.190.786
6	DELTA CONTRUÇÕES	2.713.410	1.074.983
7	MRV ENGENHARIA	2.548.118	3.422.906
8	GAFISA	2.257.808	642.068
9	CARIOCA CHRISTIANI-NIELSEN	1.821.926	2.648.473
10	TECNISA	1.596.145	1.632.314
11	CONSTRUCAP	1.470.537	315.865
12	MENDES JÚNIOR	1.348.543	409.733
13	A.R.G	1.230.098	569.796
14	DIRECIONAL ENGENHARIA	1.098.448	1.232.483
15	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES	1.079.861	393.789
16	WTORRE	1.003.805	29.109
17	SCHAHIN	990.676	1.070.369
18	MÉTODO	938.500	94.502
19	EGESA	932.045	479.324
20	CARIOCA ENGENHARIA	914.755	402.542
	TOTAL	46.208.932	27.448.160

Fonte: Adapdato de CBIC ([2012]).

Outro reflexo deste aquecimento foi a evolução do número de estabelecimentos envolvidos com a construção civil por estados e regiões. Na tabela a seguir, pode-se observar facilmente que a maior expansão se deu nas regiões onde o déficit habitacional era maior em 2008. Em 2011, o setor da construção civil fechou o ano com quase 200.000 empresas, ou seja, com 44% de crescimento desde o final do ano de 2008.

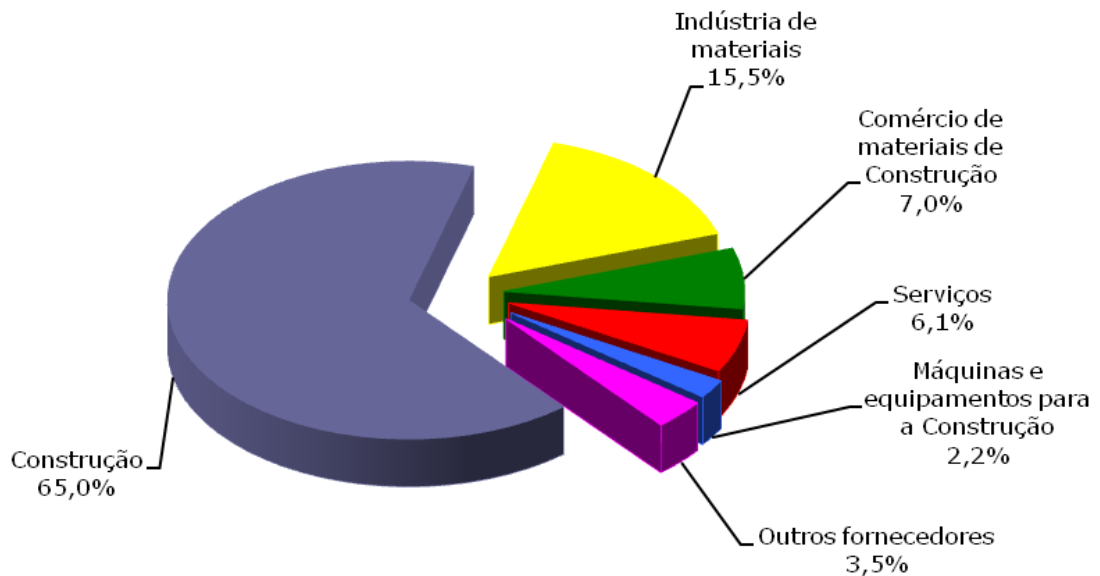
Figura 9 - Número de Estabelecimentos na Construção Civil

Brasil, Grandes Regiões, Estados e Capitais						
nº de estabelecimentos						
LOCALIDADE	ANO					
	2005*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*
Região Norte	4.667	4.775	5.602	6.093	6.916	7.725
Rondônia	906	932	1.016	1.105	1.245	1.437
Porto Velho - RO	305	335	357	416	476	548
Acre	444	420	517	590	590	632
Rio Branco - AC	400	371	457	514	486	521
Amazonas	692	705	867	916	1.017	1.200
Manaus - AM	650	669	803	857	936	1.115
Roraima	269	268	303	330	300	302
Boa Vista - RR	246	238	274	307	284	280
Pará	1.398	1.449	1.705	1.872	2.271	2.589
Belém - PA	659	624	732	804	888	921
Amapá	226	241	289	238	317	332
Macapá - AP	188	198	242	239	260	262
Tocantins	732	760	905	992	1.176	1.233
Palmas - TO	348	346	407	404	452	555
Região Nordeste	17.585	18.226	20.466	22.719	27.300	31.069
Maranhão	959	1.073	1.238	1.409	1.822	1.956
São Luís - MA	663	689	716	843	1.072	1.035
Piauí	968	992	1.186	1.329	1.567	1.697
Teresina - PI	688	675	812	1.001	1.068	1.169
Ceará	3.035	3.051	3.677	4.042	4.830	5.690
Fortaleza - CE	2.097	2.091	2.651	2.850	3.364	3.919
Rio Grande do Norte	2.096	2.076	2.284	2.697	3.011	3.399
Natal - RN	1.106	1.098	1.207	1.419	1.614	1.822
Paraíba	1.545	1.623	1.875	2.144	2.759	3.218
João Pessoa - PB	916	966	1.143	1.309	1.722	1.960
Pernambuco	2.670	2.754	2.898	3.312	3.942	4.468
Recife - PE	1.300	1.365	1.364	1.556	1.057	2.024
Alagoas	779	837	856	928	1.203	1.380
Maceió - AL	575	607	642	687	833	933
Sergipe	1.076	1.127	1.186	1.168	1.303	1.407
Aracaju - SE	608	731	715	682	724	749
Bahia	4.458	4.693	5.268	5.790	6.860	7.854
Salvador - BA	1.595	1.686	1.837	2.079	2.323	2.556
Região Sudeste	54.068	58.649	65.797	70.288	80.853	90.989
Minas Gerais	19.207	20.752	23.275	24.697	28.592	31.015
Belo Horizonte - MG	4.256	4.579	4.824	4.940	5.511	5.993
Espirito Santo	3.188	3.423	3.821	3.808	4.273	4.671
Vitória - ES	784	803	818	782	816	807
Rio de Janeiro	6.663	6.857	7.433	7.786	8.678	10.013
Rio de Janeiro - RJ	3.040	3.184	3.350	3.551	3.895	4.451
São Paulo	25.010	27.617	31.268	33.997	39.310	45.284
São Paulo - SP	7.910	8.895	9.915	10.503	11.856	13.531
Região Sul	24.793	26.664	32.046	35.009	41.621	47.637
Paraná	8.801	9.716	11.629	12.942	16.663	17.838
Curitiba - PR	1.930	2.059	2.306	2.550	3.019	3.502
Santa Catarina	6.131	6.786	8.191	9.040	10.383	12.169
Florianópolis - SC	458	462	576	657	704	772
Rio Grande do Sul	9.861	10.162	12.226	13.027	15.585	17.630
Porto Alegre - RS	1.600	1.650	1.904	1.919	2.290	2.400
Região Centro-Oeste	8.313	9.146	11.253	13.066	16.013	18.534
Mato Grosso do Sul	1.214	1.361	1.753	1.968	2.163	2.484
Campo Grande - MS	727	786	926	1.055	1.203	1.375
Mato Grosso	1.650	1.835	2.466	2.803	3.574	3.838
Cuiabá - MT	601	651	939	993	1.147	1.251
Goiás	3.578	3.826	4.394	5.079	6.313	7.270
Goiânia - GO	1.879	1.966	2.200	2.501	2.872	3.197
Distrito Federal	1.871	2.124	2.640	3.216	3.963	4.942
Brasília - DF	1.871	2.124	2.640	3.216	3.963	4.942
TOTAL BRASIL	109.426	117.460	135.164	147.175	172.703	195.954

Fonte: RAIS 2000-2011/MTE apud CBIC ([2012]).

Como a cadeia produtiva da construção civil também é formada por outros segmentos, conforme o gráfico na figura abaixo, estes também tiveram que crescer em igual proporção para atender a demanda do maior setor.

Figura 10 - Composição da Cadeia Produtiva da Construção Civil – 2010



Fonte: “Perfil da Cadeia Produtiva da Construção e da Indústria de Materias 2010 – Novembro/2011”. ABRAMAT e FGV apud CBIC ([2012]).

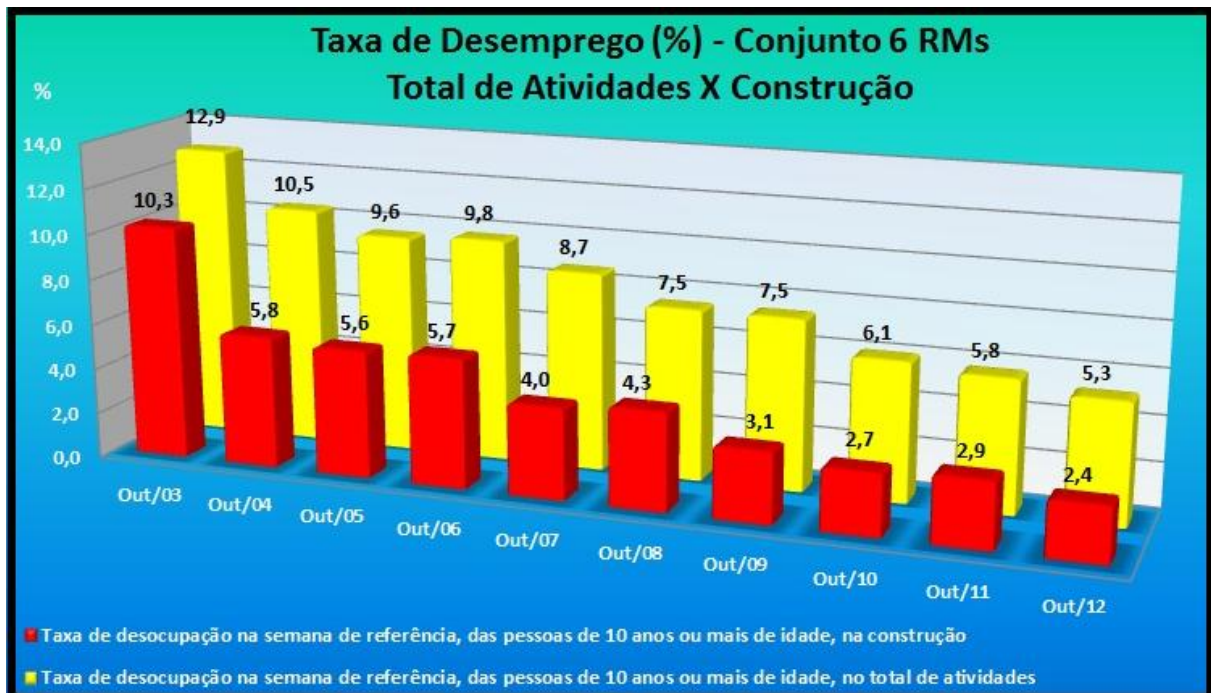
O crescimento rápido do setor provocou inicialmente uma escassez de mão de obra. Essa demanda não correspondida refletiu em aumento de preço da mão de obra. Atraídos por essa valorização, muitos trabalhadores, principalmente informais, migraram para o setor da construção civil. O setor também oportunizou a migração de mulheres, principalmente como mão de obra de acabamento, à um mercado de trabalho que até então elas não tinham chances. Com isso houve um aumento significativo no número de trabalhadores voltados a este segmento. Contudo, cabe observar que este número não é demasiado e que a grande maioria desses trabalhadores continuam sendo absorvidos pela demanda setorial. Esses dois dados podem ser observados na tabela e no figura que seguem.

Figura 11 - Estoque de Trabalhadores na Construção Civil

Brasil, Grandes Regiões, Estados e Capitais						
LOCALIDADE	ANO					
	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*
Região Norte	76.132	101.842	117.502	139.411	167.366	189.693
Região Nordeste	275.125	309.474	378.037	447.073	598.305	662.736
Região Sudeste	777.537	895.976	1.047.061	1.148.544	1.283.647	1.411.078
Região Sul	199.583	230.214	279.551	304.726	369.018	405.937
Região Centro-Oeste	110.336	136.977	164.980	181.500	215.338	239.687
TOTAL BRASIL	1.438.713	1.674.483	1.987.131	2.221.254	2.633.674	2.909.131

Fonte: RAIS 2000-2011/MTE apud CBIC ([2012]).

Figura 12 - Percentual da Taxa de Desemprego nas 6 Maiores Regiões Metropolitanas* – Comparativo do Total de Outras Atividades e Construção Civil



Fonte: PME/IBGE apud CBIC ([2012]).

(*) Conjunto das 6 maiores Regiões Metropolitanas: Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre. Nota: Período de 30 dias para procura de trabalho.

Quanto ao aumento da renda, podemos verificar o seguinte: no período entre junho de 2009, mês de criação do PMCMV1, e setembro de 2012, o INPC¹⁶ cresceu 19,14% (IBGE). O

¹⁶ A população-objetivo do INPC abrange as famílias com rendimentos mensais compreendidos entre 1 (um) e 5 (cinco) salários-mínimos, cujo chefe é assalariado em sua ocupação principal e residente nas áreas urbanas das regiões metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre, Brasília e município de Goiânia.

salário mínimo cresceu, no mesmo período, de R\$ 465,00 para R\$ 622,00 (PORTAL BRASIL, 2012), representando assim um aumento de 33,76%. Porém, no mesmo período o aumento do preço da mão-de-obra/m² foi muito superior, totalizando 37,10% (CBIC, 2012). Esse descompasso inevitavelmente provocou aumento de renda maior que a média nacional aos trabalhadores do setor.

Como resultado social, proporcionou a oportunidade de milhares de famílias adquirirem suas habitações e, embora ainda não haja estudo¹⁷ sobre diminuição do déficit no período posterior ao programa, é notório nas grandes cidades esta mudança. Em Porto Alegre, por exemplo, a vila Chocolateão foi removida e os moradores saíram de casebres precários para serem assentados em outro local, em casas construídas pelo programa.

¹⁷ Segundo o sítio da Fundação João Pinheiro, o último estudo sobre déficit habitacional feito no país foi em 2000. Porém, a Fundação João Pinheiro renovou em dezembro de 2011 convênio com o Ministério das Cidades para realização de mais uma edição do Déficit Habitacional Municipal, estudo que tem por finalidade apresentar as informações mais recentes sobre as necessidades habitacionais de cada um dos 5.565 municípios brasileiros. O estudo será concluído ainda em 2012.

7 CRÍTICAS

Programas sociais sempre são tema de grande controvérsia. Pelo fato de serem formados com recursos públicos, para os quais, em tese, todos os cidadãos contribuem de acordo com suas capacidades e dos quais devem usufruir de acordo com suas necessidades, sempre provocam discussão.

Há quem defenda a tese que esse programa não passa de um programa eleitoral. Outros afirmam que quem mais ganha com essa política são as grandes construtoras, pois estes subsídios teriam sido transferidos diretamente à elas com a valorização do mercado imobiliário.

O Programa Minha Casa é o retrato de seus autores: representantes de onze grandes empresas de construção e/ou incorporação em parceria com uma equipe do governo federal liderada pela ministra-chefe da Casa Civil, Dilma Rousseff. O mercado fez a proposta de seus sonhos, e o governo pediu uma compensação: do 1 milhão de moradias, 400 mil são dirigidas à população com renda de zero a três salários mínimos. (MARICATO, 2009, p. 45).

Como programa governamental, o PMCMV exerce as três funções definidas teoricamente por Musgrave para a política fiscal: alocação, distribuição e estabilização.

Como programa alocativo de recursos e distribuidor de renda sofreu críticas e elogios, característico de um assunto controverso.

Uma dessas discussões está no fato do PMCMV provocar eventual exclusão social de determinado(s) grupo(s). Alguns corretores de imóveis, por exemplo, afirmam que as camadas mais necessitadas, D e E não estão sendo contempladas e que somente a classe C teve este privilégio. Outros, sustentam que a classe D está sendo excluída pelo programa devido à postura das construtoras em buscar a maximização do lucro.

Segundo esta afirmação, a classe D está inserida numa lacuna que não interessa às construtoras. Isto porque, ou as construtoras investem em empreendimentos de baixo valor mas com venda garantida, pois serão “vendidos” diretamente ao governo para repassar às famílias de baixa renda (classe E), ou constroem empreendimentos com imóveis de valor máximo contemplado pelo programa e que são direcionados às famílias com maior capacidade de pagamento (classe C).

Como a classe D não se enquadra na primeira na faixa, onde o governo subsidia quase todo o imóvel, e também não possui a mesma capacidade de pagamento de financiamento, e portanto menor valor de compra, que a classe C para comprar os imóveis que estão no valor

máximo do programa, eles acabam comprando imóveis usados desta mesma classe C. Como imóvel usado não é contemplado pelo PMCMV, estas famílias estão sendo excluídas do programa por uma falha de mercado.

Diante desses argumentos podemos imaginar que, propondo essa discussão a economistas clássicos e keynesianos, os clássicos mais uma vez diriam que esta falha é provocada pela ineficiência do Estado em regular a economia. Diriam eles ainda, que o programa propõe regras que acabam excluindo a classe D do programa. Na defesa do programa, imaginemos, Keynes e seus seguidores argumentariam que sem o programa, provavelmente as classes C e muito menos a E seriam beneficiadas pela regulação do mercado, mesmo admitindo a falha para a classe D. Isso pode ser ainda mais embasado ao analisar os números de déficit habitacional antes do programa. Fica evidente que sem políticas públicas voltadas às classes mais pobres estas ficariam à margem do mercado, pois não era interessante às grandes construtoras – capazes de produzir imóveis em grande escala – produzir empreendimentos que tivessem pequena margem de lucro e que pudessem permanecer em estoque por longo período devido à fragilidade da renda desta camada social.

Em contrapartida, Cesar Felício (apud Costa, [2011]), apresenta estudo no qual o PMCMV,

[...]assim como qualquer investimento governamental em que a alocação de recursos segue determinado critério social, deverá ser *mais eficaz para reduzir as desigualdades regionais do que para proporcionar crescimento econômico nacional*. (COSTA, [2011]).

Ainda no mesmo artigo, é colocado o entendimento do professor Dr. Edson Paulo Domingues sobre os efeitos do programa. Ele afirma que o programa não é excludente.

A dicotomia entre crescimento econômico e redução de desigualdades existe em programas como esse, mas está longe de representar opções excludentes, e o próprio Minha Casa, Minha Vida é prova disso, já que diminui as diferenças e acelera a economia, ainda que em dosagens diferentes. (COSTA, [2011]).

Na opinião de Domingues, as formas de distribuição dos recursos do pré-sal são um caso clássico de investimento público que deve aumentar as desigualdades regionais, e não diminuí-las. Isto porque há concentração dos gastos apenas no Rio de Janeiro, São Paulo, Espírito Santo e Santa Catarina.

No artigo “Programas Habitacionais no Brasil: Quem Tem Acessibilidade?” Santos & Lima (2011), as autoras apresentam algumas contradições do programa.

- O lançamento do programa com o propósito de evitar que a crise financeira mundial ocorrida em 2007 tivesse força no Brasil e não com o objetivo de produzir moradia para a população que precisa.
- O programa não atendeu aos limites propostos pelo planhab, aumentando as faixas de renda familiar a serem atendidas, beneficiando a classe média e gerando mercado para o setor da construção civil.
- O programa fixa-se na produção de unidades prontas o que acaba aumentando seu custo.
- O valor do custo do imóvel apresenta-se superior ao que seria necessário para um programa que objetivasse suprir a necessidade habitacional.
- A localização dos imóveis poderá tornar-se inadequada já que, muitas vezes situam-se em locais pouco desenvolvidos e desfavoráveis a emprego, infra-estrutura e equipamentos.
- O programa beneficia, de certo modo, o setor privado, já que as obras são realizadas por construtoras contratadas pela Caixa Econômica Federal.
- Tem por meta total de atendimento a 14% do déficit acumulado, porém, o que deveria ser o seu foco principal (famílias com renda de até R\$ 1.395,00) corresponde apenas a 6% do déficit acumulado, isso se esta meta for cumprida. (SANTOS; LIMA, 2011, n.p.).

As afirmações acima sugerem que as autoras defendem a ideia de um programa habitacional, porém sem incentivos ao setor privado, à cadeia produtiva e que, sendo assim, fosse controlado pelo Estado desde a construção dos imóveis.

Completam ainda que

O programa apresenta falhas. Porém, é inegável sua contribuição na elevação do patamar de subsídios destinados a habitação, como também, sua importante contribuição no sentido de se construir políticas públicas para o setor habitacional. (SANTOS; LIMA, 2011, n.p.).

Segundo as autoras, o governo acerta ao optar em alocar recursos em habitação popular e colocar isto entre suas prioridades. Por outro lado, questionam a eficiência do programa na distribuição da renda através dos subsídios ao afirmarem que o PMCMV elevou as verbas destinadas à habitação, mas tem dúvidas sobre a chegada dos subsídios a quem mais precisa.

Maricato (2009) afirma que além da moradia, o governo precisa priorizar a infraestrutura, transporte, saúde e educação nas cercanias dos grandes aglomerados que se criam com este tipo de programa. Afinal, se isto não for observado, grandes concentrações de pessoas sem esses serviços geram outros tipos de custos à sociedade. Propõe então, que a alocação de recursos por parte do Estado não termine simplesmente na construção da moradia. Que ela se estenda aos demais serviços públicos que o governo tem obrigação de oferecer à população.

Outra crítica sofrida pelo programa é feita por Silva (2011).

O agravante nas grandes cidades é justamente que, com a grande disponibilidade de crédito e com o avanço da produção habitacional, o preço dos imóveis e dos terrenos nas capitais e regiões metropolitanas disparou. Assim, todo o crédito disponível está sendo usado no pagamento do terreno, tornando difícil para as construtoras adequarem o preço das unidades dentro da faixa estabelecida no Programa. (SILVA, [2011]).

Com base na afirmação acima, mais uma vez os economistas clássicos se defenderiam argumentando que esta discrepância nos preços foi provocada artificialmente pelo governo. Essa valorização também é um motivo pelo qual as construtoras estão lançando empreendimentos em lugares cada vez mais longe dos centros de trabalho. Para comprar um terreno mais barato e viabilizar imóveis que se enquadrem no programa elas acabam ocasionando também problemas de mobilidade urbana nas cidades.

Como instrumento governamental de estabilização da economia através de aumento ou diminuição de gastos públicos, o PMCMV também foi pauta de artigos.

Josué Setta¹⁸, em artigo publicado no Monitor Digital em 03/03/2011, destaca a importância de programas como o PMCMV como fatores de aquecimento da economia.

Programas dessa natureza estimulam toda a cadeia produtiva da construção civil, atendem à carência da população por moradia, absorvem mão-de-obra de pouca qualificação, aquecem a economia. (Setta, 2011, n.p.).

Em artigo publicado em 15 de dezembro de 2011, Ruy Barata Neto ao fazer uma análise dos gastos do governo com o PMCMV afirma que o programa ajudaria a recuperar a economia. Diz também que o programa teve papel importante contra os efeitos da crise internacional de 2008 no Brasil.

Segundo Mansueto¹⁹, diante da necessidade de aquecer a economia interna, para salvaguardar o país dos efeitos da crise internacional, o governo deve aumentar as execuções orçamentárias no primeiro semestre para diminuir os restos a pagar dos anos anteriores ao mesmo tempo em que continua fazendo execuções para o programa por meio da Caixa Econômica. (NETO, 2011, n.p.).

¹⁸ Professor da Faculdade de Engenharia da Universidade Federal do Rio de Janeiro

¹⁹ Economista Mansueto de Almeida

8 CONCLUSÃO

O PMCMV é um programa social que ataca as dificuldades do Brasil em várias frentes. Foi formulado de maneira urgente, e portanto sem planejamento, em 2009 com duas finalidades: diminuir o déficit habitacional e de minimizar os efeitos da crise internacional, juntamente com outros programas. O governo brasileiro usou experiências adquiridas com o BNH para sua formulação. Trouxe muitos aprimoramentos no que diz respeito à administração dos recursos alocados e formas de transferências de renda.

O PMCMV está longe de ser um programa social perfeito. Como todos os programas sociais que envolvem gastos públicos, é objeto de críticas. Um programa de extensa amplitude como ele tende, de alguma forma, a ser excludente mesmo não sendo esse o objetivo. Também é plenamente aceitável que o governo incentive o setor privado a *comprar* a ideia e investir no programa, pois o Estado não teria condições de estatizar este processo. Até porque, incentivando um setor como o da construção civil que possui uma cadeia produtiva complexa, o governo estaria gerando assim mais empregos.

É inegável que o PMCMV trouxe diversos benefícios à sociedade. O programa trouxe a política habitacional novamente de volta à pauta política. Usou os instrumentos da política fiscal para alocar recursos onde interessava ao Estado e distribuir renda através de transferências e descontos gerando assim mais emprego e renda. Empregos esses voltados, na sua maioria, a pessoas de baixa escolaridade, pois não exigia qualificação da mão de obra. Somado a outras ações do governo federal, como o Bolsa Família e reduções de impostos, foi capaz ainda de estabilizar a economia interna quando a economia internacional vivenciou a crise de 2008 e entrou em recessão.

Embora sem ter ainda como mensurar a diminuição do déficit habitacional, pois o governo ainda não concluiu este estudo, mas tendo como referência o cenário anterior à criação do programa, onde não havia sequer construções direcionadas às famílias de baixa renda, os resultados analisados até aqui, e levando em consideração a magnitude do mesmo, o PMCMV tem alcançado seu papel de forma satisfatória: gerar emprego e renda, proporcionar moradia às famílias de baixa renda e ajudar a estabilizar a economia interna.

Apesar dos indicativos atuais sobre o resultado do PMCMV serem promissores, é importante salientar que o programa ainda é muito recente para ser analisado como um programa de sucesso. Os resultados até aqui são de curto prazo. Para uma análise definitiva sobre o papel do PMCMV na economia e na diminuição do déficit habitacional, o mesmo

deverá ser analisado num período maior de tempo e seu comportamento em condições econômicas diferentes das atuais, se houver.

Até o momento, o PMCMV vem confirmando a tese keynesiana de que a intervenção do Estado se faz necessária para, pelo menos, diminuir a desigualdade social através da distribuição de renda e proporcionar bem-estar e oportunidades aos cidadãos da maneira mais justa possível.

REFERÊNCIAS

BLOG DO PLANALTO. **Minha Casa, Minha Vida investe na qualidade de vida das famílias, diz presidenta Dilma.** [S. I.], 16 abr. 2012. Blog do Planalto. Disponível em: <<http://blog.planalto.gov.br/minha-casa-minha-vida-investe-na-qualidade-de-vida-das-familias-diz-presidenta-dilma/>>. Acesso em: 15 set. 2012. Blog do Planalto.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade, 1999.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em: 2 nov. 2012.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 30 out. 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Habitação: Minha Casa Minha Vida.** 21 de setembro de 2012 disponível em Sítio do Ministério das Cidades: Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/index.php/minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 21 set. 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do Minha Casa Minha Vida, 2009.**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do Minha Casa Minha Vida 2, 2011.**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Demanda habitacional do Brasil. Brasília, 2012a.**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programas de Habitação.** [S. I.], 10 out. 2012b. Sítio da Caixa Econômica Federal. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/estadual/programas_habitacao/index.asp>. Acesso em: 10 out. 2012.

Camãra Brasileira da Indústria da Construção - CBIC. Banco de dados – CBIC. [S. I.], 30 out. 2012. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/home/>>. Acesso em: 30 out. 2012.

Cartilha do FGTS. [S. I.] 8 jan. 2008. Cartilha do FGTS. Disponível em: <<http://cartilhadofgts.com.br/>>. Acesso em: 29 set. 2012.

COSTA, F. N. **Impacto do programa "Minha Casa, Minha Vida" sobre desigualdade regional.** [S. I.], 28 jun. 2011. Disponível em: <<http://fernandonogueiracosta.wordpress.com/2011/06/28/impacto-do-programa-%E2%80%9Cminha-casa-minha-vida%E2%80%9D-sobre-desigualdade-regional>>. Acesso em: 31 out. 2012. Blog: Cidadania & Cultura.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2007.** Relatório de pesquisa. Belo Horizonte, 6 jul. 2009. Disponível em:

<<http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 15 set. 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Fundação João Pinheiro atualiza estudo sobre déficit habitacional dos municípios brasileiros.** [S. I.], 27 jan. 2012. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/index.php/banco-de-noticias/36-noticias-em-destaque/1619-fundacao-joao-pinheiro-atualiza-estudo-sobre-deficit-habitacional-dos-municipios-brasileiros>>. Acesso em: 15 set. 2012.

GIAMBIAGI, F.; ALÉM, A. C. **Finanças Públicas.** Rio de Janeiro: Elsevier. 2008.

GOMES, R. D.; SILVA, A. B.; SILVA, V. P.). Política habitacional e urbanização no Brasil. **Scripta Nova - Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, Universidade de Barcelona, v. 7, n. 146 (083), 1 ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(083\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(083).htm)>. Acesso em: 2 nov. 2012.

GOVERNO FEDERAL. **Programa de aceleração do crescimento 2007-2010.** [S. I.], 22 jan. 2007. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/noticias/pac/070122_PAC_medidas_institucionais.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **O sonho da casa própria.** [S. I.], 20 out. 2012. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/ibgeteen/datas/habitacao/casa_propria.html>. Acesso em: 20 out. 2012,

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **PAIC 2010:** incorporações, obras e serviços de construção chegaram a R\$ 258,8 bilhões, 23,3% a mais do que em 2009. [S. I.], 15 jun. 2012. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=2158&id_pagina=1&titulo=PAIC-2010:-incorporacoes,-obras-e-servicos-de-construcao-chegaram-a-R\\$-258,8-bilhoes,-23,3%-a-mais-do-que-em-2009](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=2158&id_pagina=1&titulo=PAIC-2010:-incorporacoes,-obras-e-servicos-de-construcao-chegaram-a-R$-258,8-bilhoes,-23,3%-a-mais-do-que-em-2009)>. Acesso em: 10 out. 2012.

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL. **“Minha casa minha vida” e o BNH: uma comparação, uma pergunta.** [S. I.], 9 maio 2012. Disponível em: <http://www.iab.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=362:minha-casa-minha-vida-e-bnh&catid=5:noticias&Itemid=5>. Acesso em: 29 set. 2012.

MARICATO, E. O nó da terra urbana. **Carta Capital**, São Paulo, n. 570, p. 45, 2 set. 2009.

MARQUES, W. História do mercado imobiliário brasileiro nos últimos 50 anos. **Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco**, Pernambuco, n. 65, jan./maio 2007. Disponível em: <http://www.ademi-pe.com.br/noticias/ademinews/n65/news04.html> Acesso em: 18 set. 2012.

MUSGRAVE, R. A. **Teoria das finanças públicas:** um estudo da economia governamental. São Paulo: Atlas, 1976.

NETO, R. B. **Governo investe R\$ 23 bi no Minha Casa, Minha Vida.** [S. I.], 15 dez. 2011. Disponível em: <<http://www.brasileconomico.com.br/noticias/nprint/110570.html>>. Acesso em: 2 nov. 2012. Matéria postada no site Brasil Econômico.

PAC. **Minha Casa Minha Vida**, 2011. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/pac/o-pac/pac-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 17 Jun. 2012.

PEREIRA, R. R.; CALLIARI, T. O. “Minha casa minha vida” atende aos pedidos das maiores construtoras imobiliárias do País. E aos sonhos das camadas mais pobres. Qual o milagre? **Retrato do Brasil**, São Paulo, n. 23, p. 15- 25, jun.2009.

PIRES, C. Fortes rebate críticas ao Minha Casa, Minha Vida. **ISTOÉ Online**, [S. I.] 7 jan. 2010. Disponível em: <http://www.istoe.com.br/noticias/data/38253_FORTES+REBATE+CRITICAS+AO+MINHA+CASA+MINHA+VIDA?pathImagens=&path=&actualArea=internalPage>. Acesso em: 22 out. 2012.

PORTAL BRASIL. **Salário mínimo brasileiro.** [S. I.], 2 e 15 nov. 2012. Disponível em: <<http://www.portalbrasil.net/salariominimo.htm#sileiro>>. Acesso em: 2 e 15 nov. 2012.

PRÁ, A. **A história do BNH.** [S. I.], 23 mar. 2011. Disponível em: <<http://andrepra.blogspot.com.br/2011/03/historia-do-bnh.html>>. Acesso em: 1 out. 2012. Blog: Habitação.

RIANI, F. **Economia do setor público: uma abordagem introdutória.** São Paulo: Atlas, 1990.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil 1964-1988.** IPEA, 1999.

SANTOS, D. B.; LIMA, M. E. **Programas habitacionais no Brasil: quem tem acessibilidade?** Crato, CE, 8 ago. 2011. Disponível em: <<http://geocienciasurca.blogspot.com.br/2011/08/programas-habitacionais-no-brasil-quem.html>>. Acesso em: 22 set. 2012. Blog: Departamento de Geociências – Urca.

SETTA, J. **Minha Casa, Minha Vida e outras reflexões.** [S. I.], 3 mar. 2011. Acesso em: 15 nov. 2012. Disponível em: <http://www.monitormercantil.com.br/index.php?pagina=Noticias&Noticia=91937>. Texto postado no site Monitor Mercantil.

SILVA, M. C. **Considerações sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.** [S. I.], 6 jan. 2011. Disponível em: <<http://www.azevedosette.com.br/sustentabilidade-ambiental/artigos/exibir/940>>. Acesso em: 2 out. 2012. Texto postado no site Azevedo Sette Advogados – Sustentabilidade Ambiental.

SOUZA, G. S.; SFREDO, M. D.; EXTERKOETTER, M. S. **Habitações populares e técnicas construtivas.** Florianópolis, SC, jul. 2008. Disponível em: <http://www.arq.ufsc.br/arq5661/trabalhos_2008-1/conjuntos_habitacionais/conjuntoshabitacionais.pdf>. Acesso em: 2 out. 2012.

VASCONCELOS, J. R.; CÂNDIDO JÚNIOR, J. O. **O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas**. In: IPEA, 1996. Disponível em <http://www.ipea.gov.br/pub/td/td_410.pdf>. Acesso em: 17 Jun. 2012.

VIDOR, G. **Gol contra - O Globo**. [S. I.], 28 mar. 2011. Disponível em: <http://avaranda.blogspot.com/2011/03/george-vidor_28.html?spref=tw>. Acesso em: 12 nov. 2012. Blog: Perca tempo - O blog do Murilo.