

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

VALDENIR FERREIRA GARCÊS

**ESTUDO SOBRE O DÉFICIT HABITACIONAL E POLÍTICAS
HABITACIONAIS NO BRASIL.**

**SÃO LUÍS
2017**

VALDENIR FERREIRA GARCÊS

**ESTUDO SOBRE O DÉFICIT HABITACIONAL E POLÍTICAS
HABITACIONAIS NO BRASIL.**

Monografia apresentada ao departamento de ciências econômicas da Universidade Federal do Maranhão para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof.º Dr. João Gonsalo de Moura.

SÃO LUÍS
2017

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Núcleo Integrado de Bibliotecas/UFMA

Garces, Valdenir Ferreira.

Estudo sobre o déficit habitacional e políticas habitacionais no Brasil / Valdenir Ferreira Garces. - 2017.

60 p.

Orientador(a): João Gonsalo de Moura.

Monografia (Graduação) - Curso de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2017.

1. Déficit. 2. Habitação. 3. Política habitacional.
I. Moura, João Gonsalo de. II. Título.

VALDENIR FERREIRA GARCÊS

**ESTUDO SOBRE O DÉFICIT HABITACIONAL E POLÍTICAS
HABITACIONAIS NO BRASIL.**

Monografia apresentada ao departamento de ciências econômicas da Universidade Federal do Maranhão para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof.º Dr. João Gonsalo de Moura.

Aprovada em: ___ de _____ de ____.

BANCA EXAMINADORA:

Prof.º Dr. João Gonsalo Moura (Orientador)
UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO

SÃO LUÍS
2017

RESUMO

No Brasil a aquisição da casa própria é um objetivo para boa parte dos agentes econômico visto que o que o imóvel próprio traz principalmente para a população de baixa renda, a sensação de segurança em especial em caso de desemprego. A aquisição da habitação sempre foi um formidável desígnio dos agentes econômicos brasileiros. Desde o início do século XX as mais diversificadas investidas foram feitas por parte dos diferentes governos tendendo dispor à população a possibilidade de acesso a sua moradia. Contudo, com o passar dos anos, o déficit habitacional brasileiro reproduz uma das maiores dificuldades a serem defrontadas pelo país. A solução de tal problema, portanto, é altamente dependente de políticas públicas, na medida em que a quase totalidade deste número (déficit) está concentrado na população de baixa renda. Por conseguinte perante o problema relacionado à habitação e o déficit habitacional que predomina no Brasil, este trabalho tem como objetivo principal investigar o referido tema na tentativa de encontrar indícios a respeito da possibilidade de que durante as duas etapas de vigência do Programa Minha Casa Minha Vida os resultados obtidos pelo mesmo tenham exercido alguma influência sobre o mesmo, contribuindo assim para a amenização do déficit habitacional brasileiro.

Palavras-chaves: Habitação. Déficit. Política habitacional.

ABSTRACT

In Brazil the acquisition of the home is a goal for many of the economic agents since what the property itself brings mainly to the low income population, the feeling of security especially in case of unemployment. The acquisition of housing has always been a formidable design of Brazilian economic agents. Since the beginning of the twentieth century the most diversified investments were made by the different governments tending to provide the population with the possibility of access to their dwelling. However, over the years, the Brazilian housing deficit represents one of the greatest difficulties facing the country. The solution of such a problem, therefore, is highly dependent on public policies, since almost all of this number (deficit) is concentrated in the low-income population. Therefore, in view of the housing problem and the housing deficit that prevails in Brazil, the main objective of this work is to investigate this theme in an attempt to find evidence about the possibility that during the two stages of the My Home My Life Program The results obtained by it have had some influence on it, thus contributing to the softening of the Brazilian housing deficit.

Keywords: Housing. Deficit. Housing policy.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 DÉFICIT HABITACIONAL	12
2.1 O Problema da moradia	12
2.2 Conceito de déficit habitacional	16
2.3 Déficit habitacional brasileiro.....	17
3 CRÉDITO IMOBILIÁRIO	24
3.1 Definições de Crédito imobiliário	24
3.2 Crescimento do crédito imobiliário	27
3.3 Política Habitacional no Brasil	31
3.4 Programa Minha Casa Minha Vida	37
3.5 PMCMV e o Déficit Habitacional	44
4 ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE O MARANHÃO	48
4.1 O desempenho do PMCMV no período de 2009-2014	48
4.2 Impactos do PMCV no mercado de trabalho.....	50
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
6 REFERÊNCIAS:	57

1 INTRODUÇÃO

A habitação é um importante fator de promoção social que possibilita condições de melhoria da qualidade de vida das pessoas. Ela é um elemento chave para o pleno exercício da cidadania, considerando-se que quem tem sua habitação tem, entre outras coisas, sua individualidade preservada e maiores possibilidades de exercer um papel digno na sociedade (SOUSA, 2006).

A aquisição da casa própria é um objetivo para boa parte dos agentes econômicos no Brasil, provavelmente em razão do histórico econômico que o país atravessou até meados da década de 1990, com períodos de elevados índices inflacionários e juros altos, além do desemprego, gerando insegurança. Pode-se dizer que o imóvel próprio traz principalmente para a população de baixa renda, a sensação de segurança em especial em caso de desemprego.

O fato de o elevado custo da moradia ultrapassar a capacidade de pagamento da população de baixa renda, bem como a ausência de um mercado de financiamento de longo prazo adequado, justifica a interferência do governo no mercado habitacional, o que pode ocorrer de duas formas, a saber: a forma direta, por meio de provisão de moradia destinada à população de baixa renda, ou da disponibilização de fundos públicos para o setor habitacional; e a forma indireta, mediante legislação incidente no mercado financeiro, definição das regras de uso do solo e dos padrões construtivos (MORAIS, 2002).

O bem moradia, de acordo com Santos (1999) possui especificidades que justificam a atuação governamental no mercado de habitações, pois, cumpre destacar que: a) a habitação é um bem muito dispendioso, de modo que sua comercialização depende muito de projetos de financiamento de longo prazo aos demandantes finais; b) A habitação é uma necessidade básica do ser humano, de modo que toda família é uma demandante em potencial deste bem; c) a habitação responde por parcela significativa da atividade do setor de construção civil, que, por sua vez, responde por parcela significativa da geração de empregos e do PIB da economia.

Sousa (2006) complementa que o subsídio da habitação para as faixas sociais com menor poder aquisitivo não é uma exclusividade de países pobres ou em desenvolvimento e, dadas as características peculiares dos bens imóveis, em decorrência de sua relevância social e de seu valor econômico, cuja aquisição exige grandes esforços,

mesmo para aqueles com melhor nível de renda, a prática da concessão de subsídios é usual, inclusive entre os países desenvolvidos.

A aquisição da habitação própria sempre foi um fundamental desígnio dos agentes econômicos brasileiros. Desde o início do século XX as mais diversificadas investidas foram feitas por parte dos diferentes governos tendendo dispor à população a possibilidade de acesso a sua moradia. Contudo, com o passar dos anos, o déficit habitacional brasileiro cursa a faixa de aproximadamente 7 milhões de unidades de acordo com dados da Fundação João Pinheiro – FJP, representando assim um dos maiores problemas a serem enfrentados pelo país. A solução de tal problema, portanto, é altamente dependente de políticas públicas, na medida em que a quase totalidade deste número (déficit) está concentrado na população de baixa renda.

O déficit habitacional é um problema social que abrange o Brasil desde os tempos do Império, e se tornou um problema estrutural grave nos tempos atuais, dadas as dimensões alcançadas pelos indicadores, o que passa a exigir expressivos esforços governamentais no sentido de revertê-lo.

Não obstante de se terem realizado, ao longo da história do país, vários tipos de políticas públicas com o objetivo de minimizar o tamanho do problema – com diferentes graus de sucesso em cada uma –, nenhuma delas conseguiu remover as causas fundamentais do problema, que é de natureza estrutural, demandando assim novos esforços e iniciativas nessa direção.

O Déficit habitacional, causado principalmente pelos baixos rendimentos, e pela conseqüente falta de acesso ao crédito imobiliário, entra no cenário dos chamados países emergentes, como no caso o Brasil, tendo em vista que tais países se assemelham exatamente por aquelas características. A dificuldade em aliar as condições de pagamento das famílias e o preço da habitação demanda a precisão de interferência do Estado por meio de políticas habitacionais que possibilitem o acesso à moradia.

O estabelecimento de um mercado ativo de crédito imobiliário em geral e o de financiamento imobiliário tem sido foco de crescente preocupação dos governos e vem fazendo parte das prioridades de políticas públicas em vários países emergentes (COSTA, 2004).

Para Virgílio (2010), no Brasil, a carência habitacional está concentrada em uma faixa de renda específica. O confronto entre a capacidade de pagamento das famílias e os custos com habitação, o processo de urbanização acelerado, em conjunto com a falta de

planejamento adequado que leve em consideração as diversas necessidades e condições econômicas da sociedade fazem com que parcelas consideráveis da população tenham dificuldades quase que intransponíveis para superar no que se refere ao acesso à moradia.

Vários fatores contribuem para a formação do déficit habitacional brasileiro; entre eles destacam-se a influência do processo de urbanização no Brasil e o crescimento demográfico. A partir da década de 1950, iniciou-se um período em que parte significativa dos brasileiros passou a migrar para os centros urbanos, sobretudo devido ao processo de industrialização que ocorria no país. Associado ao processo de migração intenso foi se formando uma tendência clara de superpopulação nos centros urbanos e, conseqüentemente, uma maior demanda por habitações, o que agravou o problema do déficit habitacional nessas regiões.

A supressão do déficit habitacional no Brasil vem a ser um dos amplos desafios do poder público. Desde o início do século XX, o governo age, por intermédio de políticas públicas habitacionais, com a finalidade de garantir aos brasileiros a aquisição à moradia.

Em 1964, com a criação do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, e posteriormente com a operacionalização da Caixa Econômica Federal - CEF, relevante progresso foi feito no que tange a oferta de crédito para a compra de imóveis. O avanço do crédito, não se mostrou inteiramente eficaz, na medida em que o mesmo ocorreu, maiormente no centro da população de média e alta renda, não abrangendo as classes menos favorecidas em termos de rendimentos. Sendo assim, a conseqüente concentração do déficit habitacional na população mais pobre, e o seu agravamento temporal, motivou, em 2009, a criação do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV (ANDRADE, 2012).

A concessão de crédito imobiliário de acordo com Mora (2015) cresceu de maneira significativa a partir de 2007. O cenário macroeconômico, com o aumento do emprego e da renda, contribuiu para criar um espaço favorável ao aumento do crédito, tendo em vista que um maior universo da população se tornou apta para a obtenção de financiamento habitacional. A autora também atribui o crescimento do crédito imobiliário às decisões deliberadas do governo de fazer uso dos bancos públicos para expandi-lo e a própria expansão do crédito direcionado à pessoa física.

Conforme apontou estudo realizado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, entre os anos de 2007 e 2012 o déficit habitacional apresentou redução sistemática, na qual passou de 5,59 milhões de domicílios em 2007 para 5,24 milhões de

domicílios em 2012. Paralelamente a esta redução, ocorreu, ao mesmo tempo, o incremento do número total de domicílios.

Portanto perante a problemática relacionada à habitação e o déficit habitacional que predomina no Brasil, este trabalho tem como objetivo principal investigar o referido tema (déficit habitacional no Brasil) na tentativa de encontrar indícios a respeito da possibilidade de que durante as duas etapas de vigência do Programa Minha Casa Minha Vida os resultados obtidos pelo mesmo tenham exercido alguma influência sobre o mesmo, contribuindo assim para a amenização do déficit habitacional brasileiro.

Para o desenvolvimento do conteúdo necessário ao alcance do objetivo proposto no presente trabalho foram realizados procedimentos tais como: pesquisa bibliográfica; análise documental e; a partir de dados colhidos de fontes secundárias (como Banco central, IBGE, CAIXA, FJP e IPEA). Durante o processo de tratamento dos dados obtidos junto aos órgãos e instituições mencionadas, foram construídos alguns indicadores que estarão expostos em gráficos e quadros ao longo do texto.

Portanto, além deste capítulo de introdução, foi elaborado um segundo capítulo destinado a abordar temas como: a problemática da moradia; o conceito e classificação do déficit habitacional; além de uma seção específica se referindo ao comportamento mais recente do déficit habitacional brasileiro, mostrando como o mesmo se manifestou nas unidades federativas e nas regiões metropolitanas. Os dados indicaram que se deu uma redução do mesmo entre 2007 e 2012, em concordância com estudo realizado pelo instituto de pesquisa econômica aplicada – IPEA.

Em um terceiro capítulo foi desenvolvida uma abordagem sintetizada sobre comportamento do crédito imobiliário a partir de 2007, assim como uma breve análise do crédito em geral. Após isto também foi elaborada uma breve exposição do histórico das políticas habitacionais no Brasil como mecanismo de combate ao déficit habitacional, tomando como ponto de partida a criação do SFH em 1964. Em duas seções posteriores deu-se ênfase à abordagem sobre as metas e os resultados do Programa Minha Casa Minha Vida e as suas prováveis relações com o déficit habitacional brasileiro.

No quarto capítulo foram apontadas algumas considerações a respeito do Estado do Maranhão, tais como: o quantitativo de unidades habitacionais contratados através do PMCMV; os valores que foram orçados; além das suas consequências sobre o mercado de trabalho local, mais especificamente sobre o setor da construção civil. Por fim no quinto capítulo foram expostas as considerações finais, onde, além de uma breve

retrospectiva sobre os aspectos mais importantes deste trabalho, também foram apontadas as principais conclusões que puderam ser extraídas do conteúdo tratado.

2 DÉFICIT HABITACIONAL

2.1 O Problema da moradia

A habitação pode ter a definição de um bem em que seu acesso ocorre de maneira seletiva sendo que uma parcela da população vive em péssimas condições socioeconômicas e logo essa parcela não tem acesso a esse bem em questão.

Para Maricato (1997) a moradia torna-se um bem seletivo devido ao seu custo ser muito elevado quando comparado a outros bens e também por seu custo estar acima das condições de pagamento dos trabalhadores assalariados.

Siqueira (2006) ressalta que a moradia além de ser um bem imprescindível a todo indivíduo, é em um grande número de países um direito social constitucionalmente assegurado. Por ser um bem de produção e distribuição complexas, a moradia precisa ser financiada. A autora complementa sua abordagem distinguindo que o custo para a aquisição da moradia é acentuado no orçamento de qualquer pessoa ou família.

Então como a citado anteriormente a habitação segue o conceito de um bem seletivo, para que sejam supridas as frações dos agentes econômicos desvinculados do direito a moradia, as soluções encontradas para atender essa necessidade possuem relação com as iniciativas individuais, coletivas, quando estes têm condições financeiras e ações do Estado em conceber moradia.

A moradia é um processo que tem como o fundamento de sua lucratividade a apropriação dos benefícios gerados pela extrema diferenciação do espaço urbano em termo de equipamentos, serviços e amenidades, diferenças que são reproduzidas e aprofundadas pelo processo de produção (BOHRER; CABISTANI, 2007).

Introduzida essa abordagem quanto a temática moradia Lima (2011, p. 5) ressalta a importância que a moradia tem para o indivíduo:

Entendida como produto de uma necessidade humana básica de onde e como morar, a problemática da habitação constitui-se em um dos elementos fundamentais para a produção e reprodução do espaço socialmente construído. Assim a habitação não se compõe como um meio isolado, ela faz parte de um contexto no qual e com o qual mantém relações, um rol de elementos básicos como a educação, saúde, lazer, renda, dentre outros tantos subsídios fundamentais a vida humana. Ela possibilita aos indivíduos e aos grupos sociais desenvolverem suas capacidades, realizarem escolhas e as inserirem de forma ativa na sociedade. Assim o direito a moradia tem como componentes a disponibilidade de serviços e infraestrutura, acessibilidade, nesse caso, refere-se à implementação de políticas habitacionais que atendam as necessidades dos

grupos mais vulneráveis. Que o cidadão tenha seus direitos inerentes aos seres humanos respeitados nos aspectos sociais, políticos, econômicos, culturais e ambientais.

De tal modo a habitação possui distintas características dependendo do nível de renda da população, pois a estrutura dos lugares e a condição da moradia estão associadas à classe social dos indivíduos que lá residem. Como aponta Rodrigues (1989) a diferença entre os lugares e as possibilidades de habilitar está associadas ao peso que o mercado imobiliário teve e tem na produção de moradias, e ainda vão ter aqueles indivíduos não possuem moradia.

A moradia vem a ser uma base fundamental para que os agentes econômicos possam estruturar a vida e ter condições de acessar outros serviços essenciais como saúde, educação, trabalho, segurança e lazer.

A moradia não significa para o agente exclusivamente um abrigo, significa também que o agente deve residir próximo do trabalho e de aparelhamentos públicos como escola, creche, posto de saúde, além de ter acesso a opções de lazer. Deste modo, todos os agentes devem ter uma moradia com boa estrutura física e que para a mesma seja disponibilizada toda uma infraestrutura urbana.

A ênfase mostrada anteriormente também possui sustento no apontamento de Maricato (1997) na qual a autora menciona que a moradia é resultante de um conjunto de práticas sociais acumuladas historicamente, e simultaneamente, é um local onde se realizam etapas indispensáveis para a produção social. A moradia também precisa está agregada, aos serviços essenciais de infraestrutura e serviços urbanos fundamentais, pois a moradia não se resume a termos quantitativos como é discutida habitualmente pelo Estado e pelo setor privado.

No entanto precariedade nas condições de moradia traz prejuízo social não apenas ao agente, mas também à comunidade e à sociedade, como por exemplo, danos causados por questões climáticas o que faz este fato em algumas ocasiões se tornar um problema de ordem pública, vindo a justificar a intervenção do Estado neste tema.

A problemática da moradia tem passado por relevantes transformações através do processo de globalização e da conseqüente evolução do mesmo. O problema da moradia é visto como um tema peculiar e depende principalmente da intervenção do Estado na economia e das suas obrigações sociais no que diz respeito às políticas de habitação.

O problema habitacional está diretamente atrelado ao fornecimento de bens de consumo coletivo, no qual a ação do estado tem ganho crescente importância, pois os investimentos públicos são cada vez mais responsáveis por esse componente básico da reprodução da força de trabalho. (KOWARICK, 1993, p. 61).

A moradia possui especificidades que justificam a atuação governamental no mercado habitacional, de acordo com Santos (1999) podemos destacar as seguintes particularidades:

- 1) A habitação é um bem muito caro, de modo que sua comercialização depende muito de esquemas de financiamento de longo prazo aos demandantes finais.
- 2) A moradia é uma necessidade básica do ser humano, de modo que toda família é uma demandante em potencial do bem moradia.
- 3) A moradia responde por parcela significativa da atividade do setor de construção civil, que, por sua vez, responde por parcela significativa da geração de empregos e do PIB da economia.

As características 1 e 2 citadas acima mostram que os governos classicamente atuam na provisão de moradias destinadas às camadas menos favorecidas da população. Ao contrário da primeira forma de intervenção citada, nesse caso o governo não auxilia o mercado, mas o substitui, uma vez que atua em um segmento que não é atendido, mesmo que o mercado funcione com padrões satisfatórios de eficiência.

A característica número 3 mostra que os governos de forma clássica atuam no sentido de disponibilizar recursos para o financiamento do setor, seja de modo direto (isto é, por meio da utilização de fundos públicos) e/ou indiretamente (por meio da legislação incidente sobre o mercado financeiro). É formidável ressaltar que nesse caso, trata-se de concertar uma falha do mercado, levando-o a funcionar melhor ao gerar mais investimentos e, conseqüentemente, mais empregos na economia.

Estas características citadas anteriormente sobre o problema da habitação também possuem sustento no fato de que o déficit habitacional qualitativo tem sua maior concentração nas famílias com uma menor faixa de renda. Tal fato faz com que haja um

relativa consonância na literatura de que as políticas públicas na área de habitação devem buscar atender prioritariamente a essas camadas mais pobres.

A ênfase no lado social da política habitacional não deve ofuscar a importância da atuação do governo sobre o segmento de mercado do setor habitacional, dado que tal setor responde por parcela significativa da atividade econômica e do número de empregos gerados na economia.

E a política para habitação de interesse social para Kowarick (1993), se refere aos programas desenvolvidos pelo estado para a construção de unidades de moradia para as famílias de baixa renda, que objetiva viabilizar o acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de renda familiar mensal de até três salários mínimos. O conceito de habitação de interesse social é complementado com o oferecimento de acesso aos bens e serviços urbanos a essas pessoas de tal maneira a assegurar-lhes condições de vida saudáveis e dignas.

Portanto, sem esse pressuposto a moradia fica compendiada à garantia de um teto para que o agente possa se reproduzir, mantendo, no entanto condições de exclusão e miséria. Assim sendo quando se fala em habitação de interesse social, faz-se referência a políticas e ações do poder público para assegurar a esse segmento a moradia apropriada.

Conforme Silva (1999) quanto ao tema moradia é de grande importância abordar a natureza urbana da questão habitacional. Esse assunto que segundo o autor é de caráter central em qualquer estratégia de desenvolvimento urbano e a legislação que incide sobre questões tipicamente urbanas, como uso do solo, padrões de edificação etc., vindo a influenciar os mercados habitacionais locais e, portanto, as condições de habitabilidade da população.

Motta (1998), em estudo realizado indica que a rigidez da legislação sobre o uso do solo pode ser responsável pela rigidez da oferta de habitações nas cidades e o consequente aumento do número de habitações informais. Os impactos da legislação que incidem sobre o solo urbano e os mercados habitacionais locais, em princípio, são passíveis de mensuração e deveriam orientar a formulação dos planos diretores das cidades.

Portanto esta seção abordou que a moradia torna-se um bem seletivo devido ao seu custo ser muito elevado quando comparado a outros bens e também por seu custo estar acima das condições de pagamento dos trabalhadores assalariados. Também foi abordada a relação da moradia com os problemas sociais que no geral habitua ser observada e

analisada quantitativamente e desvinculada de outros serviços, mostrando que a habitação não se resume ao domicílio, mas também as relações que a cercam como a promoção de serviços públicos, redes e equipamentos sociais.

2.2 Conceito de déficit habitacional

Dentre os indicadores utilizados na política habitacional, o déficit habitacional é aquele que informa à sociedade e aos gestores públicos sobre a necessidade de reposição do estoque de moradias existentes, bem como sobre a necessidade de incrementar o estoque de moradias, especialmente para atender famílias que estão em situação de coabitação forçada, isto é, compartilhando uma unidade habitacional sem que isto seja seu desejo (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

O conceito de déficit habitacional está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba moradias sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções e que, por isso, devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque.

De acordo com a Fundação João Pinheiro - FJP (2005), por déficit habitacional entende-se o conhecimento mais adjacente e intuitivo de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em um determinado momento.

O déficit habitacional pode ser entendido como a necessidade de reposição total de unidades precárias e ao atendimento à demanda não solvável nas condições dadas de mercado.

Dentre as condições que caracterizam o déficit habitacional, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro - FJP, estão: habitações precárias (domicílios improvisados), coabitação familiar, dispêndio elevado com aluguel e excesso de moradores em domicílios alugados. A inadequação de domicílios é caracterizada por: excesso de residentes em domicílios próprios, infraestrutura precária (luz, água, esgoto e coleta de

lixo), inadequação fundiária urbana, ausência de sanitário exclusivo ao domicílio e cobertura inadequada contra intempéries (FRANCO DE OLIVEIRA, 2012).

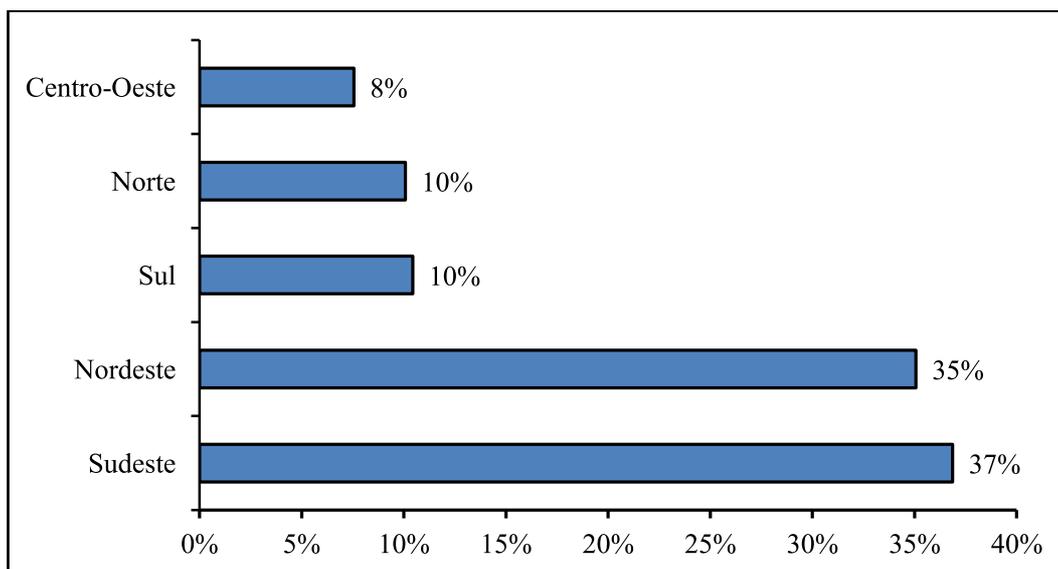
A metodologia utilizada pela FJP amplia o conceito de déficit habitacional em déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque. No primeiro caso, contempla a necessidade de se repor um imóvel após o término de sua vida útil. No segundo caso, contempla a necessidade de novas moradias em função da habitação em moradias impróprias e da formação de famílias dispostas a possuir domicílio exclusivo.

O objetivo do indicador do déficit habitacional vem a ser, portanto, orientar os agentes públicos responsáveis pela política habitacional na construção de diversos programas que sejam capazes de suprir essas necessidades nas esferas de governo dos municípios, do Distrito Federal, dos estados e da União (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

2.3 Déficit habitacional brasileiro

De acordo com a Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios (PNAD) de 2008, utilizada pelo Ministério das Cidades, mais de 5,5 milhões de moradias precisariam ser construídas para que o déficit habitacional brasileiro fosse eliminado. A região sudeste revela a maior deficiência por habitação, com necessidade de construção de mais de 2,05 milhões de moradias, ou 37% do total, com o Estado de São Paulo encabeçando a lista com déficit de 1,06 milhão de moradias. A Região Nordeste vem em seguida, com a necessidade de construção de cerca de 1,95 milhão de moradias, valor que corresponde a 35% do total, seguida pela Região Sul (580.000), Norte (560.000) e Centro-Oeste (420.000), conforme a exposição feita no gráfico 1.

Gráfico 1: Déficit habitacional nas regiões brasileiras.

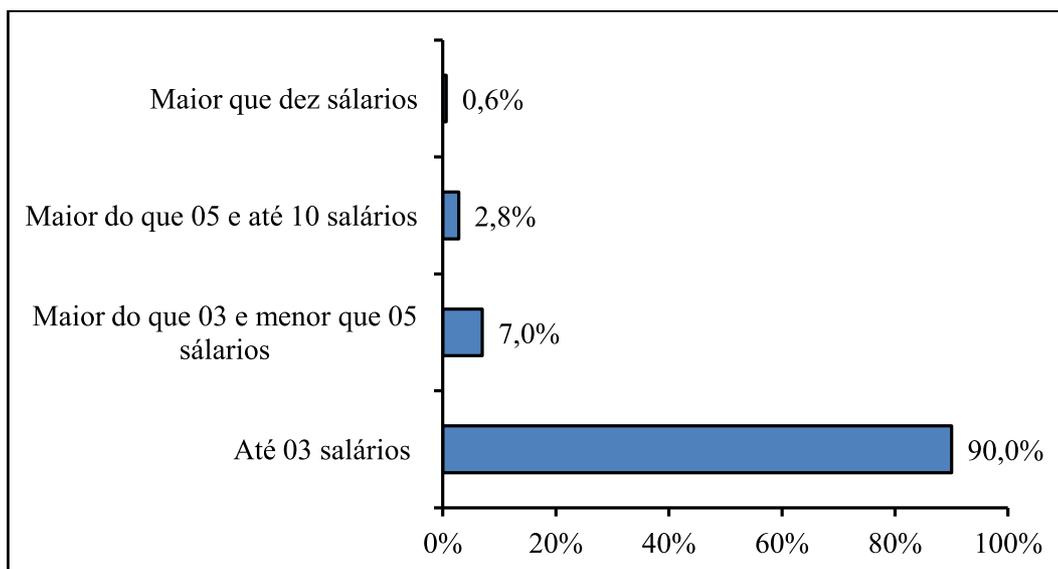


Fonte: IBGE, PNAD 2008. Elaboração do próprio autor.

Conforme o trabalho de Franco de Oliveira (2012), mais de 80% do déficit habitacional brasileiro, ou 4,6 milhões de moradias, localiza-se nas áreas urbanas. Há grande heterogeneidade na distribuição do déficit entre as regiões. Na Região Sudeste, mais de 95% do déficit é situado em zonas urbanas, e ao todo responde por 8% do total de domicílios. Na Região Nordeste, a zona rural responde por 30% da necessidade total de moradias, e o déficit integral corresponde a 35% do total de moradias.

Segundo o IBGE, aproximadamente 90% das famílias que se enquadram na situação de déficit habitacional encontram-se na faixa de renda de até três salários mínimos. Na faixa de renda imediatamente superior, que compreende as famílias que possuem renda maior do que três e menor do que cinco salários mínimos, o déficit habitacional corresponde a 7% do total, ou cerca de 320 mil moradias. Seguindo para as famílias que possuem renda maior do que cinco a até dez salários mínimos, o déficit habitacional corresponde a 2,8% do déficit total, enquanto as famílias com renda maior que dez salários mínimos representam apenas 0,6% do déficit habitacional total conforme o exposto no gráfico 2.

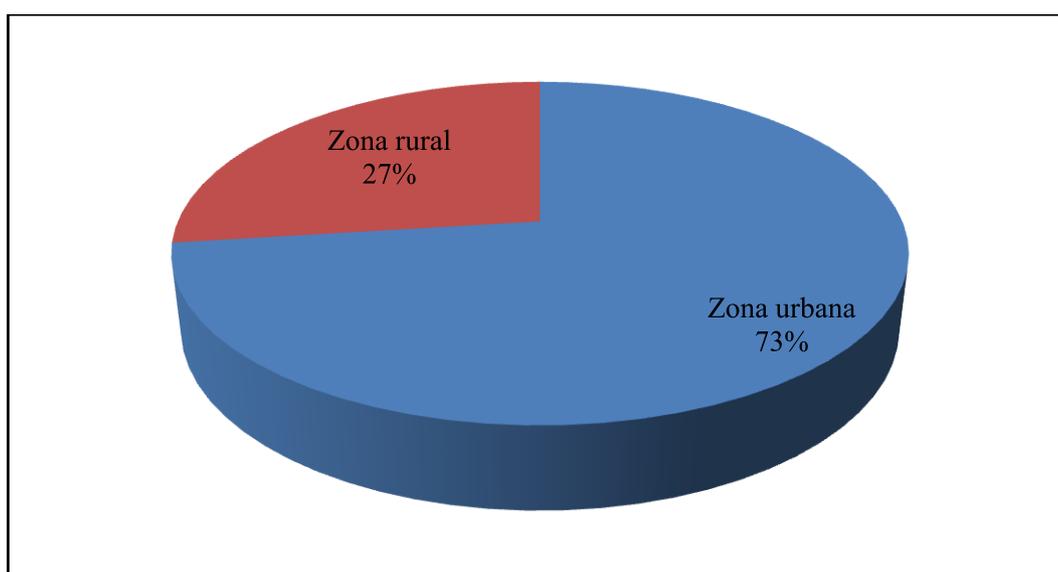
Gráfico 2: Faixa de renda de famílias na situação de déficit habitacional.



Fonte: IBGE, PNAD 2008. Elaboração do próprio autor.

Contrário a grande necessidade brasileira de moradias em condições adequadas de habitação, a PNAD 2008 identificou no país mais de 7,5 milhões de imóveis vagos, dentre os quais 6,3 milhões, ou 84% deles, em condições de serem ocupados (incluindo os que estão em construção), estando o restante em ruínas ou em reforma. Dentre estes domicílios vagos e próprios para habitação como podem ser visualizados no gráfico 3, 73% encontra-se em áreas urbanas e 27% na zona rural.

Gráfico 3: Domicílios vagos e próprios para habitação por zona geográfica.



Fonte: IBGE, PNAD 2008, Elaboração do próprio autor.

Segundo o CENSO de 2010, o número de domicílios vagos no país é de 6,07 milhões de moradias, já excluídas desta conta as moradias destinadas a ocupação ocasional e aquelas que estavam temporariamente desocupadas pelos moradores.

De acordo com estudo realizado pelo instituto de pesquisa econômica aplicada (IPEA) entre os anos de 2007 e 2012, houve redução sistemática do indicador do déficit habitacional, que passou de 5,59 milhões de domicílios em 2007 para 5,24 milhões de domicílios em 2012. Esta redução ocorreu ao mesmo tempo em que houve incremento do número total de domicílios. Em 2012, o déficit total caiu para 5,24 milhões de habitações (8,53% do total). Mostrando que, em termos absolutos, houve uma queda de 6,2% do déficit total habitacional. Em termos relativos (proporção do déficit em relação ao total de domicílios no país), a queda foi 14,7% (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

Entre os componentes do déficit, o único que apresentou elevação no mesmo período foi o relativo ao peso que o pagamento de aluguel tem em relação à renda domiciliar. O estudo considera nesta situação domicílios cujo aluguel corresponde a no mínimo 30% da renda domiciliar. O número de domicílios cujo valor do aluguel se enquadrava nesta situação subiu de 1,75 milhão em 2007 para 2,29 milhões em 2012 (PEDUZZI, 2013).

No entanto ressalta-se que o mercado de locação de imóveis urbanos pode ter sofrido da mesma alta que foi observada no mercado de compra e venda de imóveis, explicando, assim, que uma maior parcela de famílias tenha comprometimento superior a 30% de sua renda familiar (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

A maior redução no período 2007-2012 deu-se no componente habitação precária (30%), seguida da coabitação familiar (26%). O último componente – adensamento excessivo em domicílios locados - teve em 2012 uma leve redução se comparado com o valor obtido em 2007, mas transpõe sua estabilidade no período (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

Na análise da distribuição do déficit habitacional por faixa de renda, os dados apontam que houve uma menor queda na faixa de renda mais baixa. Em 2012, 73,6% do déficit possuía em sua composição habitações com famílias com renda mensal de até três salários mínimos, perante 70,7% registrado no ano de 2007. Portanto, houve aumento de três pontos percentuais nessa faixa em particular, porém ainda assim, foi anotada queda do déficit em números integrais, na qual passou de 3.954.386 domicílios em 2007 para

3.859.970 em 2012 entre as famílias com renda de até três salários mínimos. As demais faixas de renda passaram a representar menos o déficit habitacional (IPEA, 2013).

O déficit brasileiro é predominantemente urbano (85% do total), restando à área rural cerca de 742mil (15% do total) famílias que vivem em domicílios em condição de déficit em 2012. Um aspecto relevante consiste na diferença da evolução do déficit em cinco anos, segundo a tipologia das zonas urbana e rural. Enquanto o déficit urbano praticamente manteve-se estável neste período, o rural caiu aproximadamente 25% (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

O déficit habitacional rural representa 15% do total e caiu em torno de 25%, tanto em termos absolutos quanto relativos, entre 2007 e 2012. A diferença para o déficit urbano é que na área rural as habitações precárias representam cerca de 70% do déficit total (ante 10% nas áreas urbanas). Em termos absolutos houve queda expressiva nos domicílios precários na área rural de 552 mil em 2007 para 367 mil em 2012 (CONCEIÇÃO, 2013).

Em relação aos estados, se tratando do total houve queda, porém esta queda ocorreu em diferentes níveis. Na região Centro-Oeste com exceção ao Estado do Mato Grosso do Sul, o déficit apresentou aumento em volume absoluto. Em São Paulo o déficit permaneceu de forma estável, com pequeno acréscimo de 0,6% em valores integrais. No Nordeste, apenas os estados do Rio Grande do Norte e Sergipe sustentaram índices crescentes, ao mesmo tempo em que na região Norte, os estados de Roraima, Acre, Amazonas e Rondônia apresentaram alta no déficit em habitações.

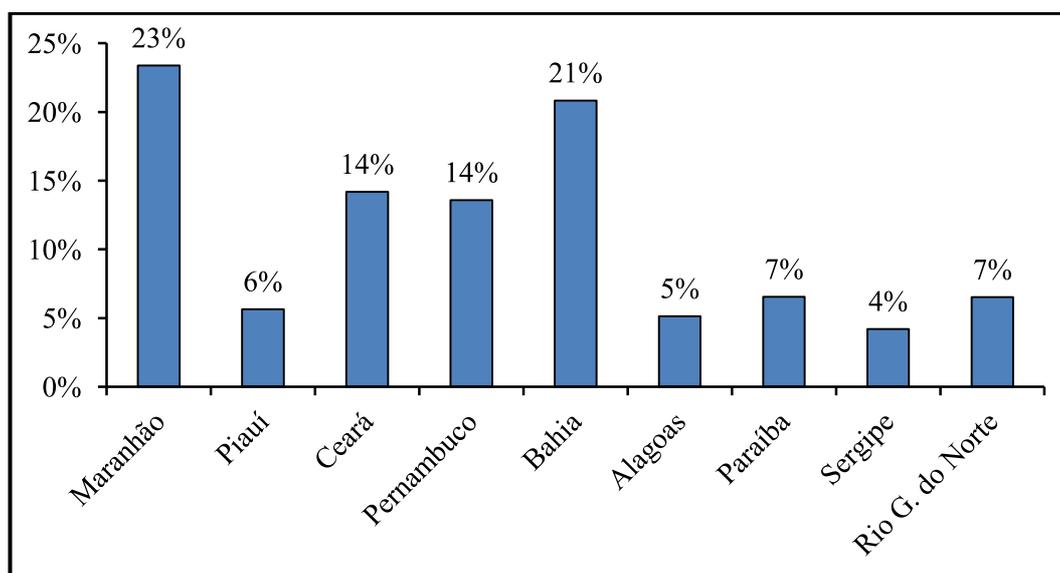
A Unidade da Federação com maior número de domicílios em situação de déficit em termos absoluto foi o estado de São que em 2012 registrou um déficit de 1,12 milhão de moradias. Em 2007, o déficit era 1,10 milhão de residências. Nesse estado, apesar do aumento de 0,6% do déficit total, houve uma redução do déficit relativo, que passou de 8,8% em 2007, para 7,9% em 2012 (PEDUZZI, 2013).

Foi observada uma tendência geral de redução do déficit relativo ao total de domicílios em praticamente todos os estados à exceção de Acre, Roraima, Mato Grosso e Distrito Federal na região centro-oeste. Nos demais estados do Norte e do Centro-Oeste, assim como em todos os estados das demais regiões, houve redução ou manutenção do déficit relativo ao total de domicílios (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

No Nordeste do país, o déficit atingiu aproximadamente 1,61 milhões de domicílios, concentrados principalmente nos estados do Maranhão (23% do total) e Bahia

(21%), além do Ceará e de Pernambuco, ambos com aproximadamente 14% do total da região. O Maranhão também foi destaque no déficit relativo, com cerca de 21% do total de domicílios no estado, sendo o estado que apresentou a situação mais preocupante, segundo os pesquisadores no Maranhão o déficit habitacional é de praticamente 400 mil domicílios, o que corresponde, em termos relativos, a 21% do total de domicílios do estado conforme os dados descritos no gráfico 4.

Gráfico 4: Déficit habitacional nos Estados da Região Nordeste.



Fonte: IBGE, PNAD 2012. Elaboração do próprio autor.

Ponderando o comportamento das regiões metropolitanas, foi constatado que somente o Distrito Federal e Fortaleza tiveram pleno aumento de seus déficits respectivamente. Em Fortaleza, entretanto, o avanço absoluto do déficit não ocasionou elevação em termos concernentes, devido um acréscimo do total do número de domicílios. Outro aspecto importante que foi notado faz citação ao fato da participação do déficit metropolitano no déficit total dos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo ter concentrado mais que 50% do total estadual registrado nos dois.

A participação das metrópoles no déficit total do país praticamente manteve-se estável nos últimos cinco anos, correspondendo a cerca de 31% do total brasileiro. Em termos absolutos, o déficit metropolitano concentrou-se, em 2012, nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Fortaleza e Distrito Federal, nessa ordem (KRAUSE; BALBIN; LIMA NETO, 2013).

Quanto a sua evolução, o comportamento das regiões metropolitanas foi semelhante ao observado para os estados, apresentando tendência geral de queda. Contudo, nas regiões metropolitanas de Fortaleza e Belo Horizonte houve aumento do déficit absoluto de 10,84% e 10,44% no período, respectivamente, em contraponto ao decréscimo do déficit absoluto de 14% no Ceará e de 1% em Minas Gerais, não seguindo, portanto, o comportamento dos respectivos estados.

Entretanto esta seção expôs que conforme dados referente a 2008 mais de 5,5 milhões de moradias deveriam ser construídas para que o déficit habitacional brasileiro viesse a ser suprimido, também foi mostrado que grande parte do déficit habitacional brasileiro estava concentrado nas áreas urbanas, assim como também sua concentração de forma relevante nas famílias enquadradas na faixa de renda de até três salários mínimos. Contudo Entre os anos de 2007 e 2012, houve redução metódica do déficit habitacional, efetivando queda de 6,2% em seu total. Nas próximas etapas o estudo abordará o crédito imobiliário em seus aspectos teóricos, seu contexto nas políticas habitacionais do Brasil e sua dinâmica nos dias atuais.

3 CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nas economias de mercado, a produção e o acesso à moradia estão relacionados à disponibilidade do crédito. O crédito é o mecanismo pelo qual o consumo imediato é viabilizado através da diluição do pagamento no tempo, pois o crédito permite a concretização de uma demanda por um bem de determinado valor em troca de um comprometimento de parte da renda futura do devedor por um longo período. No caso da moradia, o crédito é necessário sempre que a capacidade de consumo e a poupança acumulada das famílias não sejam equivalentes ao custo da habitação. Assim, quanto mais baixa a renda corrente das famílias, maior vem a ser a dependência do crédito para a aquisição de imóveis.

Devido ao fato de as famílias de baixa renda formar a base da demanda em potencial por habitação, conclui-se que, o crédito é um determinante fundamental do nível da atividade imobiliária.

3.1 Definições de Crédito imobiliário

Assim como as operações do crédito rural e as operações do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, o financiamento habitacional se compõe como outra derivação pertencente ao conceito de crédito com recursos direcionado.

O crédito imobiliário vem a ter a utilidade de um facilitador na compra de um imóvel residencial ou comercial. Ele pode ser visto com uma solução para os agentes que querem ou necessitam da posse de um imóvel, mas não disponibilizam de recursos financeiros necessários para a aquisição. No mercado de crédito, existem diversas instituições financeiras que oferecem este tipo de financiamento, seja o imóvel novo, usado ou a ser construído.

O crédito imobiliário vem a ser uma linha de crédito que o Banco aprova ao seu cliente/comprador para a aquisição de imóvel novo ou usado sendo residencial ou comercial e, para término de construção ou ainda para aquisição de lotes urbanos para fins residenciais (BRADESCO, 2016).

O crédito imobiliário de acordo com Rocha (2008) apresenta algumas diferenças com relação ao crédito tradicional por se referir a imóveis que geralmente são

de valores altos e demandam um maior prazo para pagamento. Assim sendo o crédito imobiliário é considerado uma modalidade de crédito direcionado, pois todo o crédito de origem específica é destinado exclusivamente à compra de imóveis, sejam eles residenciais, comerciais ou industriais.

Mattos (2013) complementa a definição de crédito imobiliário afirmando que o mesmo é um instrumento fundamental no processo de desenvolvimento econômico de um país. A autora reforça a afirmação enfatizando que o desenvolvimento do setor habitacional é estratégico seja para manter um ritmo forte de crescimento de crescimento da economia, seja para alcançar níveis mais altos de qualidade de vida da população.

Quanto à caracterização do mercado de crédito imobiliário no Brasil, existem duas estruturas básicas que o caracterizam. Inicialmente tem-se o mercado primário composto de diversas entidades que se relacionam entre si, que corresponde ao principal montante de oferta do crédito atualmente, sob dois regimes, o Sistema Financeiro de Habitação - SFH e o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI.

Conforme Bussinger (2012) atualmente existem dois sistemas que regem os financiamentos imobiliários no Brasil. O Sistema Financeiro Habitacional - SFH criado na década de 60 com um forte arcabouço regulamentar e dependente de recursos e de financiamentos públicos. E o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI instituído pela lei número 9.514/97, mais moderno e com o objetivo de desenvolver o mercado de securitização imobiliária no Brasil.

Costa (2004) ressalta sobre as duas estruturas citadas explicando que o SFH tem regras austeras, condicionada da captação por depósitos em caderneta de poupança e recursos extra orçamentários da União, o SFI possui regras mais flexíveis e normas avançadas que permitem a criação de um mercado secundário para operações de crédito destinado ao setor imobiliário, o que vem a sustentar o progresso do mercado de crédito de longo prazo.

No Brasil o Sistema Financeiro da Habitação - SFH tem como suas principais fontes de recursos o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos -SBPE e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE engloba tradicionalmente todos os bancos públicos e privados que não são especializados no segmento rural. O Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS atualmente é empregado em uma multiplicidade de objetivos tais como fornecer assistência para

trabalhadores com doenças terminais, investimentos na infraestrutura do país e como um facilitador para os trabalhadores na aquisição da moradia, mostrando sua relação com crédito imobiliário.

Em relação à composição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), o mesmo possui a integração entre o mercado financeiro primário (originador dos contratos hipotecários) e o secundário (onde são negociadas as apólices resultantes do processo de securitização), ou seja, no SFI é aceita a operação de securitização.

Bussinger (2012) aponta que a operação de securitização no SFI é composta por três etapas:

- i)** Compra e venda de um imóvel novo com financiamento (entre o mutuário e o incorporador, com financiamento realizado por uma agência originadora).

- ii)** Cessão de Créditos originados neste financiamento (entre a agência originadora e a companhia de securitização).

- iii)** Emissão e distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI no mercado de valores mobiliários (entre a companhia securitizadora e os investidores).

Portanto o financiamento à moradia se compõe como numa derivação pertencente a definição de crédito com recursos direcionado. O crédito imobiliário vem a ter a utilidade de um facilitador na compra de um imóvel residencial ou comercial. Ele pode ser visto com uma solução para os agentes que querem ou necessitam da posse de um imóvel, mas não disponibilizam de recursos financeiros necessários para a aquisição. Quanto à distinção do mercado de crédito imobiliário no Brasil, existem duas estruturas básicas que o distinguem. E que corresponde ao principal montante de oferta do crédito, sob dois regimes, o Sistema Financeiro de Habitação - SFH e o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI.

3.2 Crescimento do crédito imobiliário

Posterior à apresentação de alguns aspectos teóricos sobre o crédito imobiliário, nesta seção será feita abordagem sobre seu comportamento assim como o das operações de crédito no geral apartir do ano de 2003.

Inicialmente cabe sublinhar que o sistema financeiro brasileiro com a implantação do plano real passou por acentuadas mudanças em todo o seu procedimento e arranjo, alterando a forma de atuação dos agentes e das instituições financeiras.

Conforme abordagem feita por Costa (2015), as operações de crédito no Brasil apresentaram um considerável aumento em seu volume após o advento do plano real, na qual as mesmas passaram a ser a principal fonte de receita das instituições bancárias, diferente do ocorrido na época em anterior ao plano em que o país apresentava alta inflação, pois devido ao Brasil estar experimentando a estabilização econômica, a fonte de rendimento bancário procedido da própria inflação teve o seu fim.

Este período inicial após o início do plano real de acordo com Braga (1998) também foi marcado por relevantes modificações no sistema financeiro e bancário do Brasil como os processos, de fusões, aquisições e, principalmente, pela entrada de algumas instituições estrangeiras. Também é de fundamental importância observar que diversos bancos privados foram liquidados, e alguns grandes bancos privados foram colocados em regime de administração especial temporária (RAET) e vendidos a outros bancos.

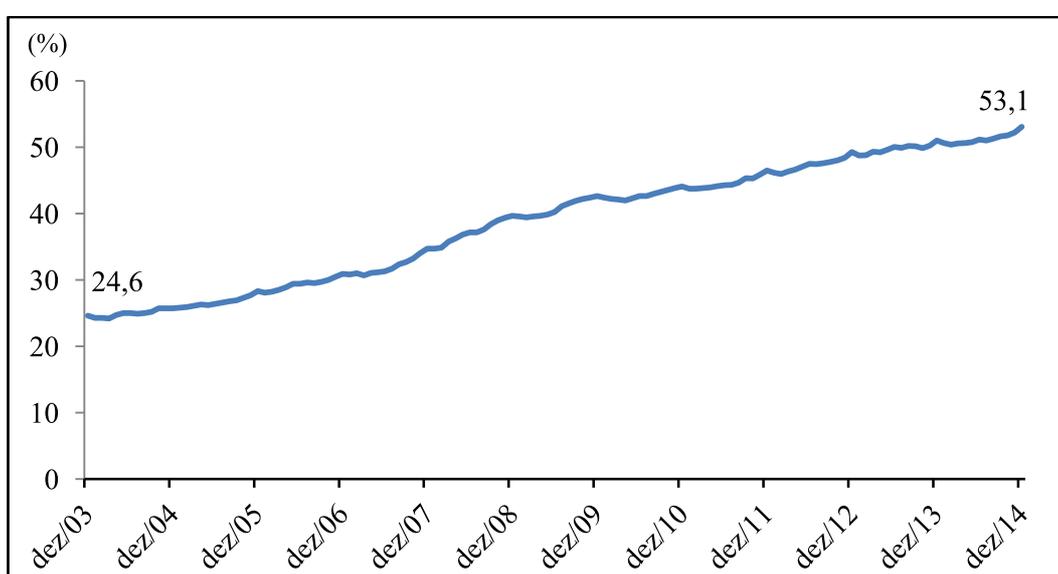
Harbache (2009) aborda que devido à estabilização de preços que ocorreu posterior ao plano real e as diversas modificações que houve no sistema financeiro nacional os bancos nacionais, privados e públicos, ficaram expostos a concorrência de bancos estrangeiros. .

Entre os anos de 1994 e 1999, Costa (2015) sublinha que o percentual de participação do crédito em relação ao PIB brasileiro caiu de 36,6% para 32,0%. O autor também observa que no período compreendido entre 1999 e 2003 a relação da participação do volume de operações de crédito em relação ao produto da economia brasileira permaneceu a uma média 24,9% ao ano.

Passado o início da reestruturação do sistema financeiro nacional devido a implantação do plano real, a partir de 2004 as operações de crédito no Brasil, tiveram início a um acentuado processo de crescimento.

O crédito aumentou de forma expressiva e continua a partir de 2003 inclusive após a crise de 2008. Assim, o volume de crédito, que representava 24,6% do produto interno bruto (PIB), em 2003, atingiu 53,1% do PIB, em dezembro de 2014, conforme o gráfico 5 logo abaixo. Essa elevação do volume do crédito, em um contexto macroeconômico caracterizado por elevadas taxas de juros (ainda que descendentes), inicialmente foi conduzida pelos bancos privados e ocorreu tanto no âmbito da pessoa física quanto jurídica (MORA, 2015).

Gráfico 5: Participação (%) das operações de crédito no PIB.



Fonte: BCB, 2016. Elaboração do próprio autor.

Em geral, houve expansão contínua das operações de crédito em relação ao PIB, fundamentalmente em função do crescimento do crédito destinado às pessoas físicas: crédito consignado em folha de pagamentos, financiamento a aquisição de veículos e leasing (SANT'ANNA; BORÇA JUNIOR; ARAUJO, 2009).

A modalidade crédito consignado com o aumento de suas operações foi um dos fatores que impulsionaram o crescimento do montante de empréstimos. Contudo, não somente houve crescimento do crédito à pessoa física. O crédito às empresas também cresceu, tanto para a produção, para atender o crescimento do consumo, quanto para o investimento.

Tal fato deveu-se, por um lado, à rápida disseminação das operações consignadas em folha de pagamento e, por outro, à ampliação significativa dos

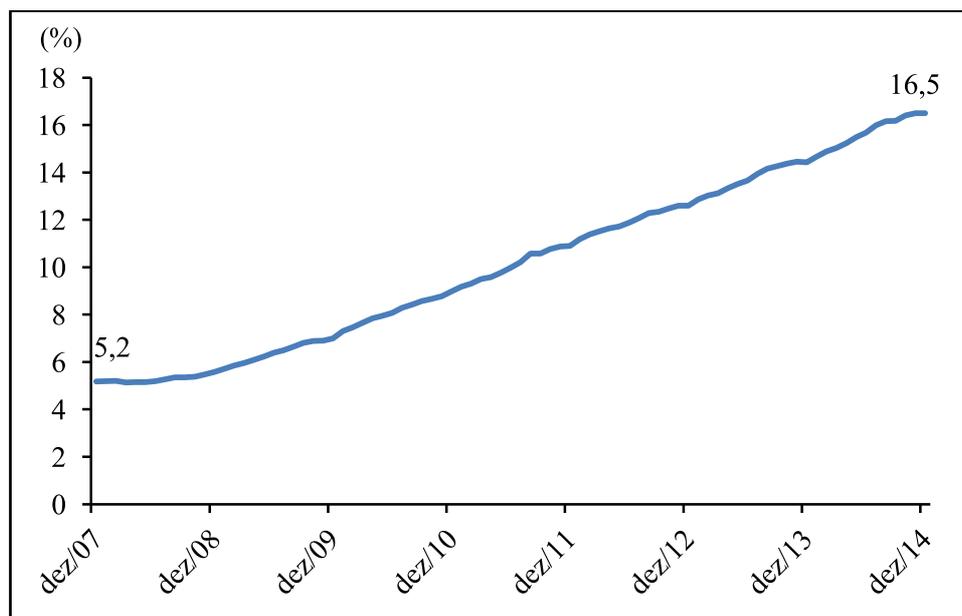
financiamentos a automóveis, que vieram acompanhados do alongamento dos prazos e da redução dos juros (SANT'ANNA; BORÇA JUNIOR; ARAUJO, 2009).

Até 2007, a expansão do crédito era mais expressiva nos bancos privados. Mas, desde o início da crise financeira mundial, em 2008, os bancos privados reduziram a oferta de crédito, que passou a ser sustentada pelos bancos públicos, notadamente nos financiamentos aos setores industrial, agrícola e habitacional, como parte da estratégia do governo federal para enfrentar a crise econômica internacional (DIEESE, 2014).

O apontamento citado anteriormente é reforçado quando (SANT'ANNA; BORÇA JUNIOR; ARAUJO, 2009) enfatizam que esse quadro alterou-se em 2008, quando o crédito às empresas (indústria, comércio e outros serviços) apresentou uma taxa de crescimento superior à do crédito às famílias. Além disso, o crédito industrial foi o principal responsável pelos novos empréstimos efetuados, contribuindo com 29,2% da variação do saldo das operações do crédito privado no ano.

Além do crédito à indústria, cabe destacar a variação expressiva do crédito à habitação, que cresceu 38,0% em 2008. Esses resultados estão associados, por um lado, ao aumento recente verificado no investimento residencial e, por outro, ao forte ciclo de investimentos vivenciado pela economia brasileira nos últimos anos. No que tange ao crédito habitacional, foram relevantes, também, algumas melhorias institucionais introduzidas, particularmente alienação fiduciária e patrimônio de afetação (NASCIMENTO; COUTINHO, 2006).

Em linhas gerais os aspectos mostrados sobre o comportamento do saldo das operações de crédito imobiliário ganham sustento quando é enfatizado que o mesmo apresentou aumento relevante no seu percentual de participação no volume total de operações de crédito que ao final de 2007 era 5,2% e no final de 2014 representava 16,5%, conforme mostra o gráfico 6.

Gráfico 6: Participação (%) do crédito imobiliário no total de operações de crédito

Fonte: BCB, 2016. Elaboração do próprio autor.

O crédito imobiliário foi uma das modalidades que mais se expandiu a partir de 2007, tornando-se uma das modalidades mais importantes para o crescimento do crédito no país. O volume do saldo da carteira de crédito direcionado para aquisição e financiamento imobiliário apresentou crescimento real de 584% entre os anos de 2007 e 2014, com média de 130% de crescimento ao ano, de acordo com dados do Banco Central (BCB). Esse crescimento assim como sua participação no volume total de crédito, também se refletiu na maior participação da carteira de crédito imobiliário no total dos recursos direcionados, que era de 15,7%, em janeiro de 2008 e passou a ser de 33%, em dezembro de 2014.

De acordo com estudo realizado pelo DIEESE (2014), vários fatores instigaram esse crescimento substancial do crédito imobiliário, como o aumento da renda das famílias, a estabilidade econômica, a entrada e maior atuação dos bancos privados nessa modalidade de crédito, uma vez que grande parte destes financiamentos era realizada pelos bancos públicos, principalmente a Caixa Econômica Federal - CEF, que detém atualmente 68,5% de participação no crédito imobiliário total, além do incentivo do governo aos programas de aquisição da casa própria, como o “Minha Casa, Minha Vida”. O estudo também nota que o governo teve participação ativa na expansão do crédito imobiliário, sendo um dos principais agentes de fomento ao setor por meio do direcionamento do crédito a taxas de juros reguladas.

Bussinger (2012) complementa a ênfase sobre os fatores favoráveis ao crescimento do crédito imobiliário citando que houve condições favoráveis ao setor de construção civil, com ampliação do financiamento, maior acesso ao crédito, grandes projetos de infraestrutura introduzidos com o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC e, os investimentos em programas habitacionais como o Minha Casa, Minha Vida - MCMV.

Portanto neste tópico foi feita toda uma abordagem sobre as mudanças e reestruturação que o sistema de crédito brasileiro vivenciou após o advento do plano real, onde as operações de crédito passaram a ser a principal fonte de receita das instituições bancárias. A partir de 2004 foi observado um relevante crescimento do crédito, crescimento este que até 2008 teve como fator fundamental as operações com recursos livres. A partir de 2008 a elevação do crédito foi sustentada por ações deliberadas do governo, focalizadas primeiramente no crédito direcionado e ampliadas em direção ao crédito livre com taxas referenciais, por intermédio dos bancos federais. Assim neste contexto cabe destacar a dinâmica que o crédito imobiliário apresentou, tanto em seu percentual de participação nas operações totais como no crescimento real que foi observado.

3.3 Política Habitacional no Brasil

No fim do século XIX, no Brasil, há um contexto de acontecimentos que influenciaram terminantemente a ampliação e o desenvolvimento dos espaços urbanos no país. O fim da escravidão fez com que milhares de negros fossem expulsos do campo e migrassem para a cidade. Respetivamente, imigrantes europeus chegaram ao Brasil para trabalhar no campo e também na emergente indústria brasileira. Esses fatores provocaram o aumento da população nas cidades, especialmente em grandes centros como São Paulo e no Rio de Janeiro, fato este que ocasionou uma demanda por moradia, transporte e demais serviços urbanos, até então incomum (MARICATO, 1997).

O déficit habitacional é um problema social que atinge o Brasil desde os tempos do Império, quando surgiram as primeiras favelas nos morros do Rio de Janeiro, e se tornou um problema estrutural grave, que tem minado os esforços governamentais na promoção do desenvolvimento socioeconômico do país.

Desde o início do século XX a implexa questão da habitacional sempre foi assunto manifesto nos diferentes governos que passaram pelo Brasil. A pressão para gerar formas de financiamento, extensão dos prazos e *funding* com custos acessíveis são pauta até os dias atuais.

Juntamente com a falta de acesso ao crédito habitacional o déficit habitacional tem sido especificamente para a população de baixa renda um problema acentuado dos países emergentes, em peculiar no Brasil. A dificuldade em aliar as condições de pagamento das famílias e o preço da habitação demanda a necessidade de intervenção do Estado por meio de políticas de subsídio.

A construção de moradias no Brasil de acordo com a fundação Getúlio Vargas - FGV (2007) foi de encargo da iniciativa privada durante todo o período anterior à década de 1930. Com a intensificação do processo de industrialização e urbanização, o Estado brasileiro passou a intervir de forma direta na infraestrutura e na construção dos primeiros conjuntos habitacionais.

No Brasil, os governos historicamente tem abordado o problema com diferentes medidas incluindo a Lei do Inquilinato e a Fundação Casa Popular, implementadas em 1942 e 1946 respectivamente. Tais medidas, embora bem intencionadas acabaram por ser pouco efetivas na eliminação do déficit de residências no Brasil. Em 1964, ocorreu a instituição do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que trouxe maior disponibilidade de recursos para o financiamento habitacional escolhendo o extinto Banco Nacional da Habitação e posteriormente a Caixa Econômica Federal como seu gestor operacional. A instituição do SFH, apesar de importante, não conseguiu acessar de forma efetiva a população de baixa renda. (ANDRADE, 2012, p. 11).

O Decreto-Lei do Inquilinato de 1942 introduziu as políticas públicas de habitação no Brasil, impedindo o aumento dos preços dos aluguéis dos imóveis, mas também tornando regulamentada a relação entre inquilinos e proprietários. Seguindo a prerrogativa de que a habitação era um produto específico e, portanto, de veemência social, o Decreto-Lei do Inquilinato veio a extrair por completo o direito de propriedade por parte dos proprietários.

O Decreto-Lei de 1942 ao estabelecer a limitação do preço do aluguel dos imóveis e regulamentando as relações entre proprietários e inquilinos, mostrou-se uma medida de grande alcance e que gerou amplas consequências na produção, distribuição e consumo de moradias populares.

O congelamento dos aluguéis em 1942 e suas sucessivas renovações, que faziam as novas construções cair nas mesmas condições das demais, num período de inflação crescente criaram uma situação absolutamente desfavorável ao investimento em moradias de aluguel, forçando, ao contrário, a venda das casas então alugadas, como forma de reaver o capital desvalorizado por aluguéis desatualizados. Assim, o investimento em casas de aluguel, até então atraente, deixa de ser rentável, liberando recursos e estimulando a aplicação de capitais na indústria. (BONDUKI, 1994, p. 720).

A Lei do Inquilinato se ratificou como uma medida ineficaz sob o enfoque da habitação, uma vez que, operou sobre o equilíbrio natural do mercado, promoveu o desinteresse no arrendamento das residências, e exauriu a produção de novas moradias. Do mesmo modo, a população de baixa renda foi desacomodada e obrigada a deslocar-se para as periferias das grandes cidades ou áreas impróprias nas encostas de morros. Neste cenário começam a surgir as favelas do país.

O governo no período com a conclusão das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência (IAPs) e em 1946 a criação da Fundação Casa Popular (FCP) ilustrou algumas investidas na questão da política habitacional. .

A Fundação Casa Popular (FCP) foi ordenada para abastecer à população que não possuía acesso aos Institutos de Aposentadoria e Previdência e o ingresso à moradia. A FCP financiava a construção ou compra do imóvel popular tanto em área rural como em área urbana; financiava as prefeituras para obras de empreendimentos habitacionais ou de infraestrutura; além de também financiar a indústria de matérias primas e de materiais de construção.

A proposta da Fundação da Casa Popular revelava objetivos surpreendentemente amplos, demonstrando até mesmo certa megalomania (ela se propunha financiar, além de moradia, infra-estrutura, saneamento, indústria de material de construção, pesquisa habitacional e até mesmo a formação de pessoal técnico dos municípios); no entanto, sua fragilidade, carência de recursos, desarticulação com os outros órgãos que, de alguma maneira, tratavam da questão e, principalmente, a ausência de ação coordenada para enfrentar de modo global o problema habitacional mostram que a intervenção dos governos do período foi pulverizada e atomizada, longe, portanto, de constituir efetivamente uma política. (BONDUKI, 1994, p. 717).

A medida Fundação casa Popular teve um desfecho mal sucedido, pois a elaboração do programa previa o repasse dos Estados de 1% sobre o que fosse arrecadado sobre os acordos imobiliários para tal medida, o que devido a interesses políticos e regionais não se consolidou. A proibição da utilização dos recursos dos

Institutos de Aposentadoria e Previdência (IAPs) veio a ser outro fator que determinou o desfecho mal sucedido da Fundação Casa Popular.

Durante todo o período anterior a 1964 – ano em que foi criado do Sistema Financeiro de Habitação –, não havia um mecanismo de crédito habitacional estruturado capaz de articular a oferta e a demanda de recursos necessários para a realização de investimentos habitacionais. Na maioria das vezes, o crédito era obtido de maneira isolada, através do esforço individual.

Em 1964 foi criado o Banco nacional da habitação (BNH), com o desígnio de financiar a aquisição da casa própria para as populações de baixa renda. Com essa política, o governo almejava contrapor e manter sob seu controle as pressões populares por habitação, pois o déficit habitacional naquele período já apresentava níveis altos e crescia paralelamente com o processo de urbanização acelerado.

Sendo o primeiro órgão de alcance nacional a instituir uma política habitacional para todo o país, o BNH tinha como base o Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Esse sistema captava recursos advindos de duas fontes principais: i) do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), um tipo de poupança compulsória constituída por depósitos correspondentes a 8% dos salários dos trabalhadores formalizados para financiar moradias destinadas à população de baixa renda; e ii) do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), fundo de poupança voluntária, para financiar o setor de classes média e alta. (LOUREIRO; MACARIO; GUERRA, 2013, p.8).

O principal objetivo do SFH foi o de subsidiar as famílias de renda mais baixa através de um instrumento que consistia em cobrar taxas de juros diferenciadas e crescentes, de acordo com o valor do financiamento e como resultado a combinação dessas taxas produziria uma taxa média capaz de remunerar os agentes que atuavam no sistema.

Na conjuntura das reformas bancárias e do mercado de capitais, de acordo com trabalho da FGV (2007), esse foi um fundamental instrumento de captação de recursos para habitação e continua até os dias de hoje como sustento do crédito imobiliário. Este sistema apresentou relevantes inovações, quais foram: (i) a correção monetária dos ativos e passivos, a qual garantia a rentabilidade real das aplicações dos poupadores; e (ii) a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), que se tornou o órgão central, orientando e disciplinando o sistema no País e propiciando a formação de uma rede de agentes financeiros especializados na intermediação da captação e na aplicação desses recursos.

Outra inovação apresentada pelo SFH se refere ao prazo de financiamento do imóvel que poderia chegar a 30 anos.

O prazo de financiamento de imóveis poderia chegar a 30 anos, prazo de validade de uma hipoteca, constituindo um grande avanço em relação ao arranjo anterior. As cadernetas de poupança, e os serviços de intermediação financeira eram remunerados pelos juros auferidos nos financiamentos. Tanto os saldos devedores quanto as prestações, eram corrigidos por um indexador do sistema. (MATTOS, 2013, p. 15).

De acordo com Vasconcelos (1996), em 1967, foi criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) para equilibrar o descompasso entre a evolução dos saldos devedores e das prestações. O sucesso desse instrumento pressupôs um ambiente econômico de crescimento e inflação estável, que caracterizou a década de 70 quando a inflação não alcançava a cifra anual de 45%. Porém, na década de 80, os desequilíbrios atingiram proporções consideráveis, resultado da aceleração inflacionária.

O Fundo de Compensação de Variações Salariais, o FCVS, conforme Andrade (2012) asseguraria, tanto aos mutuários quanto aos credores, o pagamento do saldo residual ao final do contrato de financiamento. Os recursos do FCVS viriam de um aporte inicial do BNH e da contribuição dos financiados.

De acordo com a FGV (2007) o SFH foi um sistema, avançado para as condições econômicas e financeiras da época, gerou considerável volume de fundos para o financiamento habitacional. Em poucos anos de operação, entre 1965 e 1980, o número de unidades habitacionais financiadas passou de 8 mil por ano, em 1964, para 627 mil, em 1980.

A respeito do elevado ritmo de crescimento do número de famílias e, por conseguinte, de moradias, a notável expansão do crédito permitiu que parcela considerável das novas moradias criadas no país contasse com o financiamento habitacional. A taxa de cobertura do sistema, definida como a parcela das novas moradias criadas no período que foram atendidas com financiamento, chegou a 70%, em 1980. Também em seus 15 primeiros anos de operação, a participação dos saldos de financiamentos habitacionais no total dos empréstimos bancários (públicos e privados) para o setor privado saltou de algo em torno de 2% para mais de 20% (FGV, 2007).

Com o crescimento acelerado da inflação, o movimento entre dívida e prestação ficou elevado de tal forma que o Fundo só conseguisse cumprir com suas prerrogativas até certo ponto. Em 1986 o BNH foi agrupado pela Caixa Econômica Federal (CEF) sendo o prejuízo absorvido pelo Tesouro Nacional de valores próximos a 50 bilhões de reais (FJP, 2007).

O BNH, não obstante extinto, não foi um desapontamento no que tange a sua principal finalidade de financiar a aquisição de imóveis residenciais, sendo endossador pelo financiamento de 4,3 milhões de unidades domiciliares, e o seu legado, o SFH, responsável por 6,8 milhões de residências até o ano de 2000 (FERREIRA, 2009).

A expressiva quantidade de unidades habitacionais financiadas durante este período foi quase unicamente de moradias para famílias de média e alta renda, ficando assim o déficit habitacional cada vez mais centralizado nas camadas mais pobres da população (ANDRADE, 2012).

Com a sua extinção e posterior incorporação pela Caixa Econômica Federal, o Banco Nacional da Habitação desempenhou parcialmente os seus objetivos, indicando em terminante a preocupação oficial diante do problema do déficit habitacional brasileiro. Ao agrupar tal instituição, a Caixa Econômica Federal foi nomeada o agente operador da habitação e responsável pelos recursos do FGTS, competindo ao Banco Central do Brasil a regulamentação e fiscalização do Sistema Financeiro da Habitação e de todas as aplicações em poupança.

Diante desse cenário bastante desfavorável, buscaram-se mecanismos para contornar a crise, reformando o modelo de financiamento habitacional no Brasil. A principal medida nesse sentido foi a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Criado em 1997, pela lei nº 9.514 (20/11/1997), como complemento ao Sistema Financeiro da Habitação.

O segundo marco conta com a criação, em 1997, do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) que estrutura, pela primeira vez, a idéia de estabelecer um mercado secundário de crédito imobiliário no Brasil e viabilizar uma maior liquidez de recursos para a originação no mercado primário. A partir dessa concepção, apoiada na captação de recursos no mercado de capitais e no protagonismo do mercado na alocação de recursos, o financiamento habitacional viria a reboque dos avanços institucionais do SFI, integrado ao remanescente SFH. (FERRAZ, 2011, p.47).

Em meio as principais medidas que o SFI trouxe para a regulamentação do setor de habitação no Brasil conforme a FGV (2007) podemos destacar três: a instituição da hipoteca, a cessão fiduciária de direitos creditórios de contratos de venda de imóveis e a instituição da alienação fiduciária do bem imóvel.

Ferraz (2011) aponta que o SFI também apresentou novos mecanismos de financiamento. Os principais instrumentos para a securitização são os Certificados de

Recebíveis Imobiliários (CRI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI).

Em seus nove anos de existência, SFI teve como grande êxito estar conexo ao financiamento de edificações comerciais. Na área habitacional, o sistema não logrou expressivos avanços, o que de acordo com a FGV (2007) se deveu, em grande parcela, às altas taxas de juros e aos entraves institucionais e jurídicos que permearam a política habitacional, muitos deles ligados à baixa satisfação dos direitos de propriedade e ao elevado custo de execução de hipotecas. Sendo assim com as instituições financeiras sujeitas a regras estritas do SFH, o direcionamento de recursos para financiamento habitacional acabou por limitar a participação dos bancos nesse mercado.

O SFI teve sua instituição em um período de mudança não somente no contexto político-habitacional como também nos aspectos macroeconômico do Brasil sendo um progresso importante que permitiu o acesso das incorporadoras, construtoras e instituições financeiras originadoras de financiamentos imobiliários ao mercado de capitais.

Mattos (2013) ainda complementa que a quantidade de unidades financiadas cresceu de forma bastante relevante entre 1997 e 2005, tendo alcançado cerca 332,6 mil unidades em 2005, um aumento de 16% em relação a 2000 ou quase o dobro das unidades financiadas em 1997. Com a recuperação e o incremento das operações de financiamento com recursos do FGTS, que começou no início da década de 2000.

3.4 Programa Minha Casa Minha Vida

A criação do Sistema Financeiro Habitacional em 1964 e a posterior operacionalização da Caixa Econômica Federal resultaram em expressivo avanço no que tange a oferta de crédito para a compra de imóveis. O avanço do crédito, não se mostrou absolutamente eficaz na medida em que principalmente as populações de média e alta renda tiveram acesso a tais financiamentos, diferente do que veio acontecer com o acesso à população de baixa renda. A resultante concentração do déficit habitacional na população de baixa renda acarretou, em 2009, a criação do Programa Minha Casa Minha Vida.

O programa habitacional MCMV, lançado no Brasil nos últimos anos dentro do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) para dinamizar a economia e gerar empregos, mediante produção de moradias populares subsidiadas pelo

governo, representou uma mudança significativa no padrão decisório vigente nas políticas desenvolvimentistas do passado e, em especial, na política habitacional contida no chamado “modelo BNH”. (LOUREIRO; MACARIO; GUERRA, 2013, p. 7).

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) surgiu, inicialmente, como uma ferramenta “anticíclica” do governo frente à crise econômica internacional, destacando-se também pela sua proposta social. Com a meta de construir 1 milhão de moradias, sendo parte destas destinada à população de baixa renda (historicamente um dos principais gargalos da política habitacional) e considerável aporte de recursos do próprio Orçamento Geral da União (OGU), o Programa ganha relevância e representatividade para a política habitacional como um todo (ROMAGNOLI, 2012).

Com o déficit habitacional brasileiro se concentrando de forma majoritária nas populações de baixa e baixíssima renda e em que o crédito habitacional beneficia as populações de maior poder aquisitivo, em 2009 foi iniciado o programa habitacional nacional com valores orientados às populações das classes menos abastadas.

Entre as suas principais diretrizes estavam reduzir em 14% o déficit de moradias no Brasil atuando em municípios com mais de 100 mil habitantes além de dinamizar o setor de construção civil, responsável por 5,7% do PIB nacional, e por empregar mais de 1,9 milhões de pessoas, segundo a Pesquisa Mensal do Emprego do IBGE feita nas regiões metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre (ANDRADE, 2012).

Em 2009 o programa passa a ser executado. Com investimentos da ordem de R\$ 34 bilhões (sendo R\$ 25,5 bilhões do Orçamento Geral da União, R\$ 7,5 bilhões do FGTS e R\$ 1 bilhão do BNDES), o programa prevê a construção de um milhão de moradias no prazo de dois anos, além da promessa de geração de emprego, renda e sustentação econômica.

Como destacado pelo próprio Governo, o foco do programa está na população de baixa renda. Através de subsídios, o Programa teve a promessa de atingir essa faixa da população, responsável por cerca de 90% do déficit habitacional do país.

O objetivo declarado do programa de acordo com Marques e Rodrigues (2013) foi a redução do déficit habitacional nacional. Para os autores a principal inovação do programa está situada nas condições para o atendimento das famílias mais pobres, prevendo elevado subsídio para as famílias enquadradas na faixa 1 (entre 0 e 3 salários

mínimos mensais de renda familiar), subsídio moderado para famílias da faixa 2 (entre 3 e 6 salários mínimos) e ausência de subsídio para as famílias da faixa 3 (entre 6 e 10 salários mínimos de renda) e além disso, as três faixas têm acesso ao Fundo Garantidor da Habitação (FGHab), o qual torna viável um sistema de compensação no caso de instabilidade de renda dos mutuários.

Romagnoli (2012) aborda que o foco de atuação do programa se dará através de melhores taxas de juros em financiamentos, além da utilização do Fundo Garantidor que cobrirá possíveis inadimplências justificadas. O autor continua sua abordagem, enfatizando que o programa apresenta a seguinte classificação de subsídios por grupos de atendimento:

a) Famílias com renda até 03 salários mínimos (S.M.): subsídio máximo (a maior possibilidade de auxílio fornecida pelo programa com recursos do próprio orçamento), com isenção do seguro, além de pagamento de prestações mensais limitadas a 10% da renda por um período de dez anos.

b) Famílias com renda entre 3 e 6 S.M.: aposta no incentivo ao crescimento do mercado imobiliário por meio do SFH. Com subsídio parcial (complementação de renda) nos financiamentos, redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor, os financiamentos podem chegar ao máximo de 30 anos com comprometimento de renda de 20%. Foram alocados para este grupo R\$ 7,5 bilhões do FGTS e R\$ 2,5 bilhões do OGU.

c) Famílias com renda de 6 a 10 S.M.: receberão estímulos à compra da moradia com redução dos custos do seguro (danos físicos ao imóvel, morte e invalidez permanente) e acesso ao Fundo Garantidor.

Sendo diferente de programas anteriores o PMCMV, apresenta uma composição que prevê atender famílias com renda de zero a dez salários mínimos, componentes tanto do grupo vulnerável da sociedade e incluído no atendimento de Interesse Social, como também permite auxílio àqueles que podem ser beneficiados pelas linhas de crédito oferecidas pelo mercado. Um único Programa.

Em sua primeira fase o programa Minha Casa Minha Vida subsidiou famílias com rendimento de até três salários mínimos através da meta de construção de 1 milhão de

unidades habitacionais. As famílias aptas ao programa foram então decompostas em três diferentes faixas e para cada uma delas haveria uma meta de unidades a serem contratadas como já abordado anteriormente e, ilustradas no Quadro 1 abaixo.

Quadro 1: Meta Programa minha casa minha vida por faixa de renda.

Faixa salarial	Percentual do déficit	Unidades
0 a 3	90,90%	400.000
3 a 6	6,70%	400.000
6 a 10	2,40%	200.000
Total	100%	1.000.000

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2016. Elaboração do próprio autor.

Além das metas escalonadas por faixas de renda familiar, para cada região do país foi conferida uma meta de quantidade de imóveis contratados, conforme o que é demonstrado no Quadro 2.

Quadro 2: Meta Programa Minha Casa Minha Vida por região geográfica.

Região	Unidades Habitacionais	Percentual
Norte	103.018	10,3%
Nordeste	343.197	34,3%
Centro-oeste	69.786	7,0%
Sul	120.016	12,0%
Sudoeste	363.983	36,4%
Total	1.000.000	100,0%

Fonte: Caixa econômica federal, 2016. Elaboração do próprio autor.

Para o alcance dos seus objetivos, recursos foram movimentados e direcionados à população elegível ao programa de forma que através do financiamento com taxas de juros reduzidas, prazos estendidos e subsídios, essa população tivesse acesso à aquisição da primeira moradia.

Conforme Andrade (2012) os recursos destinados ao Minha Casa Minha Vida foram originários do Governo Federal, Orçamento Geral da União (OGU), e do Fundo de Garantia pelo Tempo de Serviço (FGTS). Por meio da Caixa Econômica Federal o montante disponibilizado chega não somente às famílias como também aos incorporadores que são financiados para a construção das unidades e para a implantação de infraestrutura,

quando necessário. O montante disponibilizado foi de 34 bilhões de reais sendo 25,5 bilhões de reais de origem Federal e 8,5 bilhões de reais provenientes do FGTS. Seus usos e fontes se dão como mostrado no Quadro 3.

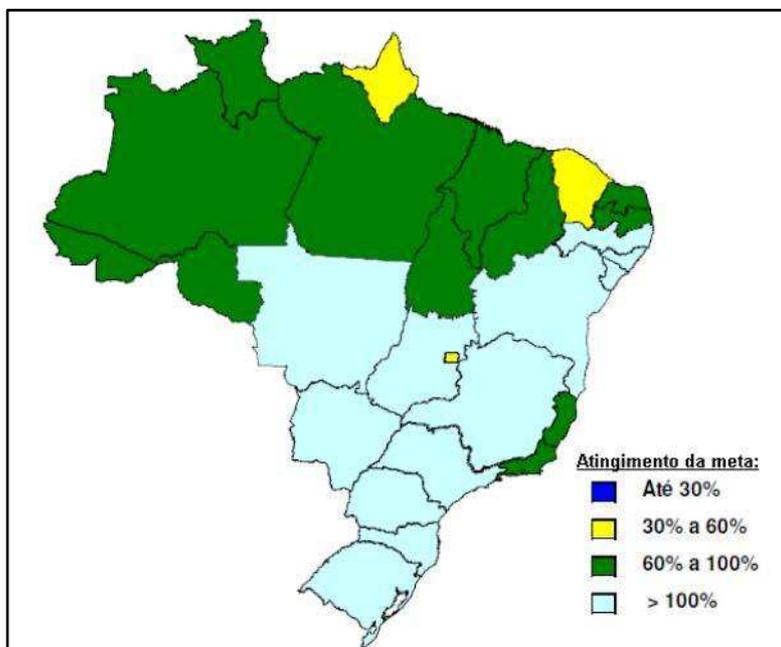
Quadro 3: Fonte e aplicação de recursos (R\$ bilhões) Programa minha casa minha vida.

Rubrica	Gov. Federal (OGU)	FGTS	Total
Subsidio para moradia	16,0	0,0	16,0
Subsidio em financiamento do FGTS	2,5	7,5	10,0
Fundo Garantidor em financiamento do FGTS	2,0	0,0	2,0
Financiamento à infraestrutura	5,0	0,0	5,0
Financiamento à cadeia produtiva	0,0	1,0	1,0
Total	25,5	8,5	34,0

Fonte: Caixa econômica federal, 2016. Elaboração do próprio autor.

Principalmente a partir do ano de 2009 o programa habitacional, obteve em sua etapa inicial resultados visivelmente satisfatórios, sendo que a meta de contratação foi alcançada ou superada em doze Estados da Federação. O atingimento da meta por Estado está ilustrado na Figura 1.

Figura 1: Atingimento de meta de contratação PMCMV I por unidade federativa.



Fonte: Extraído de ANDRADE (2012).

A meta integral do governo de contratação de um milhão de unidades habitacionais foi excedida atendendo dentro de certos desvios as dimensões por faixa de renda, cidade e região geográfica. Conforme dados oficiais da Caixa Econômica Federal, os números contratados durante o MCMV I foram de 1.005.128 residências divididas entre capitais, regiões metropolitanas e outras cidades. Dados apresentados no Quadro 4.

Quadro 4: Unidades contratadas por faixa minha casa minha vida I

Região geográfica	Faixa 1	Faixas 2 e 3	Unidades contratadas
Capitais	74.644	103.898	178.542
Regiões metropolitanas	136.517	199.214	335.731
Outras cidades	271.580	219.275	490.855
Total	482.741,0	522.387,0	1.005.128,0

Fonte: Caixa econômica Federal (2016). Elaboração do próprio autor.

Em 2011, foi iniciada a segunda etapa do Programa Minha Casa Minha Vida. Na nova etapa do MCMV, que terá duração de três anos, o programa prevê mudanças visando reajustar as faixas de renda elegíveis, aumentar o número total de unidades residenciais a serem contratadas, assim como melhorarias na qualidade dos imóveis e promover o maior interesse das grandes empresas em atuar na finalidade do programa. De acordo com o Quadro 5, as faixas de renda atendidas nesta segunda fase não foram mais distinguidas por salários mínimos, mas sim por valores absolutos em reais.

Quadro 5: Metas de contratação PMCMV II.

Renda	Unidades	Unidades
Até R\$1.600,0	1.200.000	60%
1.600,00 a 3.100,00	600.000	30%
3.100,00 a 5.000,0	200.000	10%
Total	2.000.000	100%

Fonte: Caixa econômica Federal (2016). Elaboração do próprio autor.

Os recursos dirigidos ao MCMV II também foram ampliados somando o montante de 125 bilhões de reais, sendo 72 bilhões de reais orientados aos subsídios e 53 bilhões de reais para os financiamentos.

Os valores máximos dos imóveis abrangidos também foram modificados e as cidades com população inferior à cem mil habitantes e superior à cinquenta mil habitantes foram atendidas, não mais sendo avaliadas caso a caso. Os valores máximos dos imóveis do PMCMV II estão apresentados no Quadro 6.

Quadro 6: Valores máximos dos imóveis PMCMV II

Faixa 1	MCMV I	MCMV II
Regiões metropolitanas	52 mil	65 mil
Cidades com mais de 100 mil hab.	37 mil	57 mil
Cidades de 50 a 100 mil hab.	37 mil	51 mil
Faixas 2 e 3	Até 130 mil	Até 170 mil

Fonte: Caixa econômica Federal (2016). Elaboração do próprio autor.

De acordo com a Secretaria Nacional de Habitação, em dados divulgados até outubro de 2013 o PMCMV chegou ao seu 4º ano, tendo contratado mais de 2,9 milhões de unidades habitacionais e entregue mais de 1,4 milhão de unidades habitacionais às famílias de baixa renda, totalizando um investimento de mais de R\$ 192 bilhões como pode ser observado no Quadro 7 logo abaixo.

Quadro 7: Resultados PMCMV I e II até outubro/2013.

Região	PMCMV I		PMCMV II		UH contr. total	Investimento total (R\$)
	UH Contratada	Investimento (R\$)	UH Contratada	Investimento (R\$)		
Centro-oeste	92.596	5.440.341.670	233.338	16.748.494.744	325.934	22.188.836.414
Nordeste	329.909	14.548.076.057	522.266	31.218.235.600	852.175	45.766.311.657
Norte	67.933	3.258.850.322	156.377	8.809.758.045	224.310	12.068.608.367
Sudeste	349.444	21.886.896.184	710.859	54.870.473.771	1.060.303	76.757.369.955
Sul	165.246	9.978.643.250	352.209	25.478.700.037	517.455	35.457.343.287
Total	1.005.128	55.112.807.483	1.975.049	137.125.662.197	2.980.177	192.238.469.680

Fonte: Secretaria nacional de habitação (2016). Elaboração do próprio autor.

Como demonstrou o Quadro 7, a região sudeste foi a região que obteve o maior número de unidades contratadas assim como o volume de investimento nas duas fases do

programa, ambos correspondendo a 36 e 40% de seus totais respectivamente conforme os dados demonstrados até a data citada. A região nordeste correspondeu a 29% das unidades contratadas e com um percentual de 24% no total de investimento, seguida pela região Sul, Centro-oeste e Norte, esta última que obteve a menor participação em ambos os quesitos.

Quando comparadas as fases I e II do programa observa-se que a faixa 2 foi a que apresentou uma maior variação quanto ao volume de imóveis contratados, assim como o valor do investimento aplicado a ela, conforme demonstra o Quadro 8.

Quadro 8: Resultados PMCMV I e II por faixa até outubro/2013.

Faixa	PMCMV I		PMCMV II		UH contr. total	Investimento total (R\$)
	UH Contratada	Investimento (R\$)	UH Contratada	Investimento (R\$)		
Faixa 1	482.741	17.999.655.637	897.237	45.796.891.734	1.379.978	63.796.547.371
Faixa 2	375.764	26.091.431.597	885.566	74.679.112.368	1.261.330	100.770.543.965
Faixa 3	146.623	11.021.720.250	192.246	16.649.658.094	338.869	27.671.378.344
Total	1.005.128	55.112.807.484	1.975.049	137.125.662.196	2.980.177	192.238.469.680

Fonte: Secretaria nacional de habitação (2016). Elaboração do próprio autor.

Embora não apresente grande discrepância em relação ao percentual de tempo de programa transcorrido, a maior parte das contratações ocorreram nas faixas de renda superiores (ou seja, faixas 2 e 3), o que pode representar um aspecto negativo dos resultados visto que a faixa 1, de menor renda, concentra o maior volume de unidades.

3.5 PMCMV e o Déficit Habitacional

O PMCMV tem sua relação com a Habitação de Mercado dada principalmente, a partir de duas principais iniciativas: o aumento da concessão de benefícios e a possibilidade de utilização do Fundo Garantidor.

Quanto à relação do PMCMV com a redução do déficit habitacional, em trabalho realizado a FGV (2014) enfatiza que os investimentos em habitação social são importantes, pois os mesmos geram impactos econômicos e sociais com efeitos multiplicativos sobre a economia brasileira (renda, emprego, tributos); efeitos qualitativos

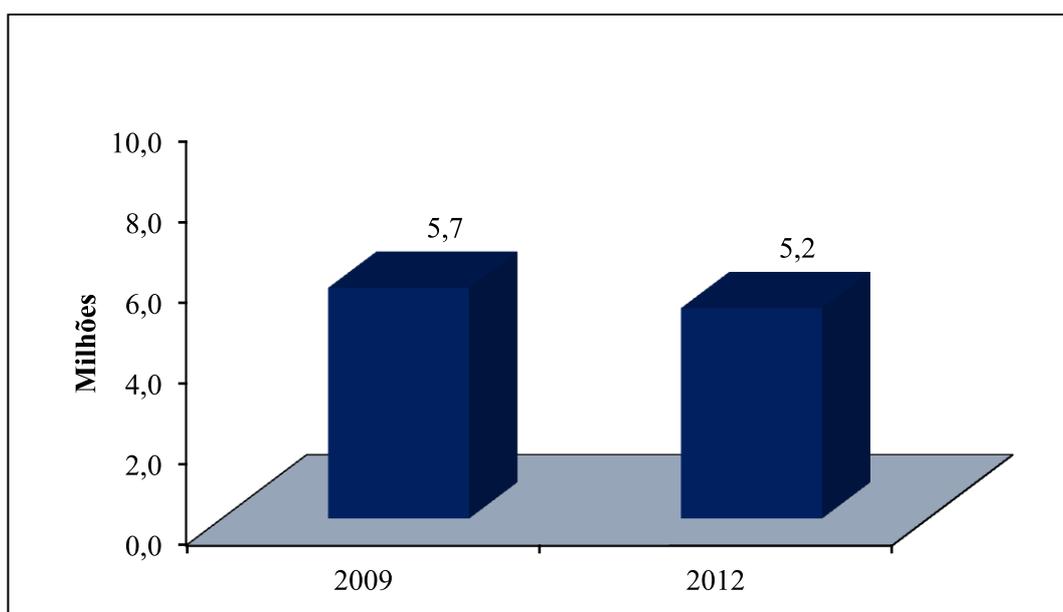
com melhorias na saúde e qualidade de vida; redução do déficit e atendimento das necessidades habitacionais das novas famílias

A avaliação do programa em sua primeira fase pode ser considerada como bem-sucedida quanto à redução do déficit de moradias, conforme relatório do Tribunal de contas da união (TCU), indicando que até dezembro de 2010, mais de 1 milhão de unidades foram contratadas, em um total de mais de R\$ 53 milhões financiadas e, portanto, alcançando a meta estabelecida (LOUREIRO; MACARIO; GUERRA, 2013).

Na segunda fase do PMCMV, que teve início em 2011, foram concedidos financiamentos subsidiados para 953,6 mil unidades habitacionais. Esse total representa quase a metade de 1,96 milhão de unidades residenciais que tiveram o financiamento contratado por meio do programa habitacional (LOUREIRO; MACARIO; GUERRA, 2013).

De acordo com Elias (2014), o quantitativo de famílias morando em condições impróprias teve uma redução de 8% entre 2009, ano em que o programa Minha Casa, Minha Vida entrou em vigor, e 2012. Em 2009 o déficit habitacional era estimado em 5,7 milhões de domicílios, e em 2012, esse numero havia caído para 5,2 milhões, como demonstra o Gráfico 7.

Gráfico 7: Comportamento do Déficit habitacional brasileiro.



Fonte: IBGE, 2016. Elaborado pelo próprio autor.

Em algumas frentes, a redução foi ainda mais acentuada. É o caso da coabitação (situação em que vários membros da família dividem a mesma casa por falta de opção), que teve redução de 24,1% no período, e da habitação precária (que não possui infraestrutura básica como água ou esgoto) a redução foi de 19%.

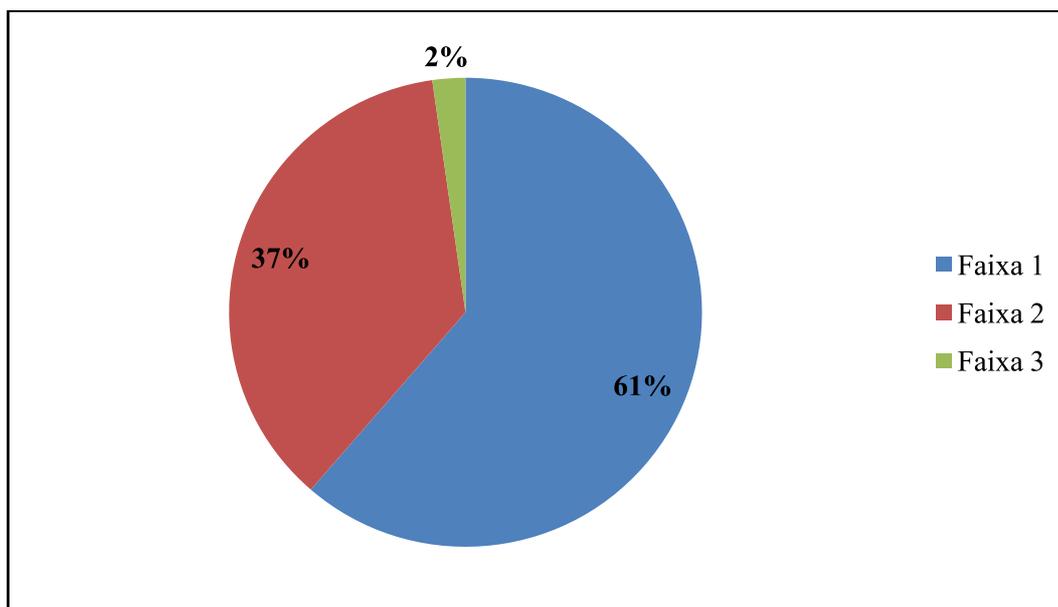
Continuando a abordagem sobre a redução do déficit habitacional de acordo com publicação feita pelo jornal Valor econômico (2013) o progresso do Programa Minha Casa, Minha Vida ajuda a explicar a redução de parte do déficit habitacional brasileiro constatado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) para o período 2007/2012, que foi de 6,2%. Fazendo a relação do desempenho do programa governamental entre 2009 e 2012 por estrato de renda com os resultados da pesquisa, constata-se que houve recuo mais rápido do déficit habitacional nas faixas de renda onde o ritmo de entregas foi mais forte.

No corte por estrato de renda, o déficit nas famílias com renda mensal entre três e seis salários mínimos, de acordo com a pesquisa realizada pelo Ipea recuou 21%, entre 2009 e 2012. No mesmo período, nas famílias com renda de até três salários mínimos a diminuição do déficit ficou em 5%, abaixo do total de 8,1%. Com isso o Brasil registou déficit habitacional de 5,2 milhões de casas em 2012.

Ao mesmo tempo, na faixa 2 o programa entregou 688 mil unidades das 1 milhão contratadas entre 2009 e 2012. Na faixa 1, que possui trâmite envolvendo mais agentes públicos como Estados e municípios, as entregas não passaram de 290 mil unidades das 977 mil contratações no período.

De acordo com estudo realizado por Castelo (2014) juntamente com a FGV continuando abordagem sobre o MCMV e a redução do déficit, a Faixa 1 (voltada a famílias com renda mensal até R\$ 1.600) passou a ser, no período de janeiro a julho de 2013, a principal responsável pela alavancagem do MCMV. A autora citou dados oficiais que mostram que no período de janeiro a julho de 2013 foram contratadas cerca de 327 mil unidades habitacionais da Faixa 1 o que correspondeu a 61% do total, o que foi equivalente ao dobro do mesmo período do ano anterior. As contratações da Faixa 2 atingiram 194 mil unidades nos primeiros sete meses de 2013 correspondendo a 37%. Já na faixa 3 houve um aumento de 12 mil unidades em um ano o que correspondeu a 2% do total conforme é demonstrado no Gráfico 8.

Gráfico 8: MCMV distribuição por faixa de renda jan a jul/13.



Fonte: Ministério das Cidades, 2016. Elaboração do próprio autor.

Mesmo com o PMCMV cumprindo o seu desígnio de criar três milhões de unidades habitacionais, o déficit habitacional brasileiro tende a permanecer evoluindo e, assim, dependerá de novas políticas governamentais que devem passar por uma condição de aprimoramento contínuo. Adicionalmente, a alta participação do setor da construção civil no Produto Interno Bruto brasileiro resulta em investimentos no setor habitacional com forte impacto no crescimento econômico do país, o que adiciona importância aos estudos sobre o problema habitacional, sobretudo diante de um déficit habitacional persistente.

4 ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE O MARANHÃO

4.1 O desempenho do PMCMV no período de 2009-2014

O Estado do Maranhão com a efetivação das duas etapas do Programa Minha Casa Minha Vida obteve um total de 125.417 imóveis contratados com o programa conforme demonstra o Quadro 9.

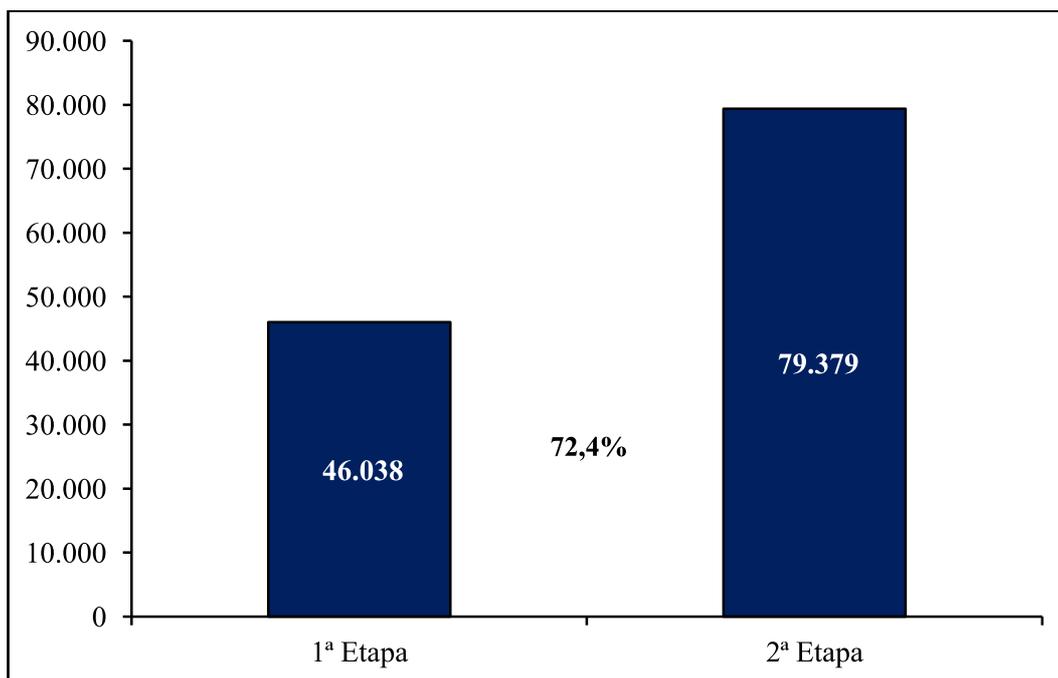
Quadro 9: Aquisição de unidades habitacionais PMCMV I e II no Maranhão.

Ano	Unidades
2009	24.195
2010	21.843
2011	6.707
2012	27.176
2013	30.524
2014	14.972
Total	125.417

Fonte: CEF, 2016. Elaboração do próprio autor.

Com um total de 46.038 unidades habitacionais contratadas em sua primeira fase nos anos de 2009 e 2010 o programa conseguiu atingir o crescimento 72,4%, tendo a segunda do programa entre 2011 e 2014 efetuando a contratação de 79.379 unidades de acordo com o Gráfico 9.

Gráfico 9: Crescimento contratação de imóveis PMCMV no Maranhão.



Fonte: CEF, 2016. Elaboração do próprio autor.

Quando enfatizado o desempenho do programa em relação ao déficit habitacional no Estado no período de 2009 a 2013, podemos verificar que no Maranhão as contratações seguiram o direcionamento déficit habitacionais assim como nos Estados da Bahia, e Pernambuco. Entretanto apesar de apresentar um percentual de 27% na relação entre a quantidade de imóveis contratados e o déficit habitacional, o Estado do Maranhão teve um volume de contratações que seguiu o déficit habitacional no período como mostra o Quadro 10.

Quadro 10: Contratações PMCMV x Déficit habitacional na região NE 2009-2013.

Estado	UH 2009-2013	Déficit H	Relação (%)
Bahia	208.028	417.026	49,9
Maranhão	110.445	407.965	27,1
Pernambuco	94.780	236.658	40,0
Alagoas	83.217	95.040	87,6
Ceará	58.259	255.250	22,8
Rio G. do Norte	56.453	112.800	50,0
Piauí	53.858	112.269	48,0
Paraíba	48.598	125.417	38,7
Sergipe	34.640	81.716	42,4
Nordeste	748.278	1.844.141	40,6

Fonte: CEF, 2016. FJP 2009-2013. Elaboração do próprio autor.

Portanto o Estado do Maranhão seguindo o ritmo de contratações conforme os demais Estados da região nordeste apresentou crescimento 72% no total de contratações de unidades na segunda etapa do programa em relação à primeira. Como também foi apontado o total de contratações no período de 2009 a 2013 no Maranhão seguiu o quantitativo do déficit habitacional absoluto assim como nos Estados da Bahia e Pernambuco, mostrando assim que o programa teve sua relevância na redução do déficit.

4.2 Impactos do PMCV no mercado de trabalho

Nesse contexto do programa minha casa minha vida cabe mencionar a questão de seus impactos no mercado de trabalho, especificamente no setor de construção civil.

De acordo com Vieira e Pereira (2013) o governo estando consciente de que a construção civil é um setor da economia que tem a capacidade de gerar muitos empregos com o PMCMV, o mesmo setor ganhou um papel de destaque nos últimos tempos onde vários fatores contribuíram para o melhor desempenho do setor. O incremento na oferta de crédito imobiliário, o aumento do emprego formal, o crescimento da renda per capita e a estabilidade macroeconômica foram alguns desses fatores.

A construção civil possui importância para o desenvolvimento econômico e social do País, pois ao se expandir, todos os setores que a compõe elevam seu número de postos de trabalho, contribuindo para reduzir o índice de desemprego, além de atender as necessidades impostas pelo crescimento demográfico e pelo déficit habitacional acumulado ao longo da história.

Desde a criação do PMCMV, em 2009, de acordo com os dados do Ministério das Cidades o investimento total do programa foi de R\$ 71,8 bilhões de reais, destinados a Região Nordeste. Destes recursos destinados, em média, 9,4% ao ano, foram destinados ao Estado de Alagoas; 23,7% ao ano ao Estado da Bahia; 11,7% ao ano foram destinados ao Estado do Ceará; 11,9% ao ano destinado ao Estado do Maranhão; 10,8% ao ano foram destinando ao Estado da Paraíba; 12,1% ao ano foram destinados ao Estado de Pernambuco; 5,9% ao ano destinado ao Estado do Piauí, 9,6% ao ano foram destinados ao Estado do Rio Grande do Norte e 4,8% ao ano foram destinados ao Estado de Sergipe, conforme detalha o Quadro 11.

Quadro 11: Investimento PMCMV na Região Nordeste.

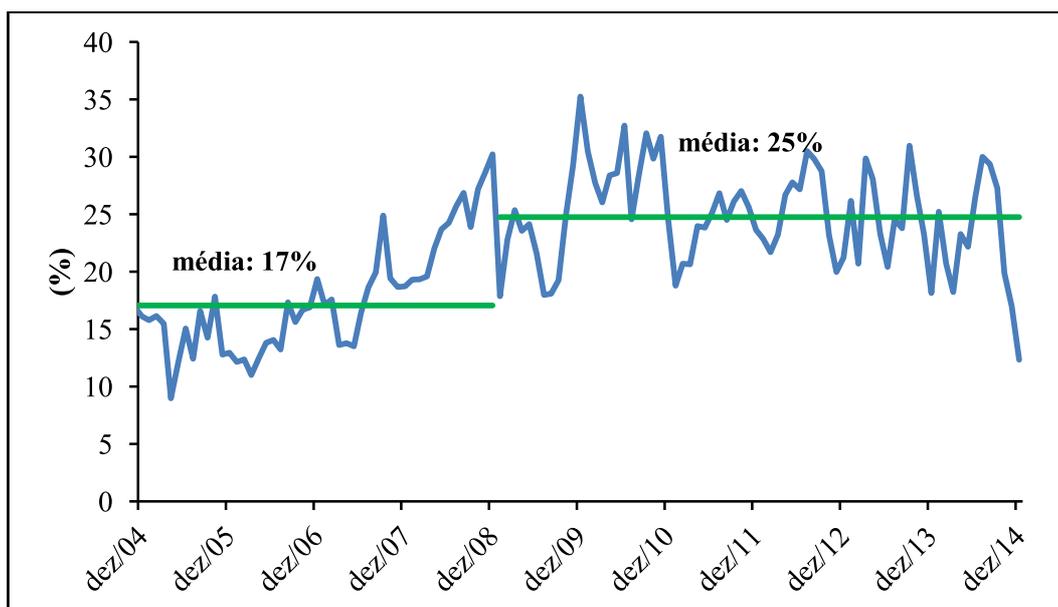
Estado	Investimento R\$ (bilhões)	Part. (%)
Alagoas	6,776	9,4
Bahia	17,002	23,7
Ceará	8,390	11,7
Maranhão	8,579	11,9
Paraíba	7,785	10,8
Pernambuco	8,714	12,1
Piauí	4,216	5,9
Rio G. do Norte	6,919	9,6
Sergipe	3,421	4,8
Nordeste	71,802	100,0

Fonte: Min. das cidades, 2016. Elaboração do próprio autor.

Portanto conforme demonstrou o quadro 11 o Estado do Maranhão foi o Estado com o terceiro maior percentual de participação no total do volume de investimento aplicado pelo programa na região nordeste o de acordo com abordagem anterior resulta em

impactos no setor da construção civil com geração de renda e emprego, um exemplo desse impacto podemos observar na evolução da participação que as admissões no setor da construção civil teve no quantitativo total de admissões durante as duas etapas do programa que vão de 2009 a 2014 sua média de participação aumentou de 17% para 25%, conforme mostra o Gráfico 10.

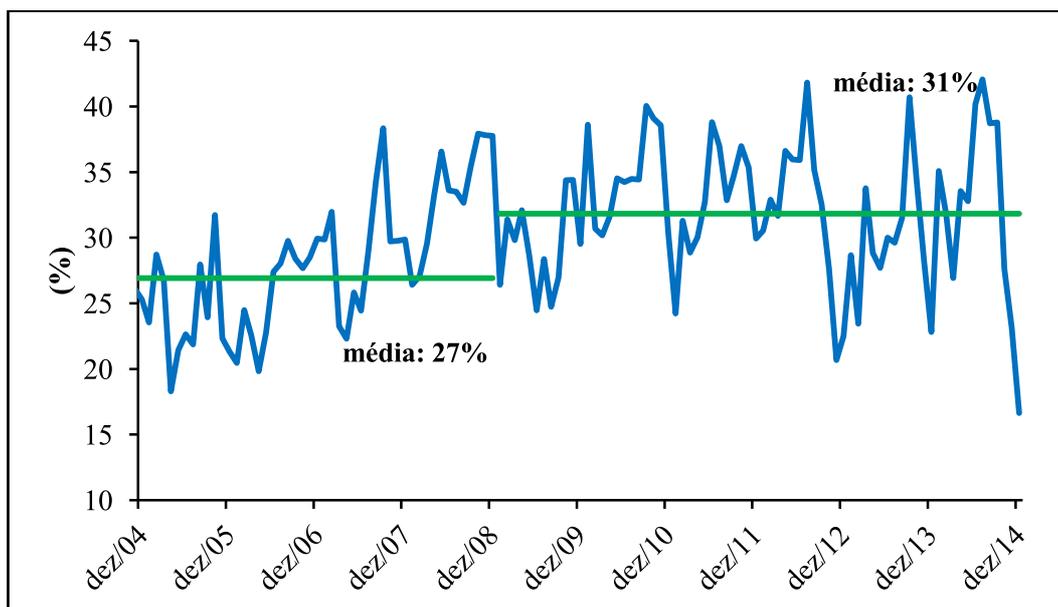
Gráfico 10: participação (%) da c. civil no total de admissões no MA.



Fonte: CAGED – MTE, 2016. Elaboração do próprio autor.

A política habitacional do PMCV também teve relevante impacto na dinâmica do mercado de trabalho em São Luís, que durante o período das duas etapas do programa aumentou sua média de participação no total das admissões no município como mostra o gráfico 11.

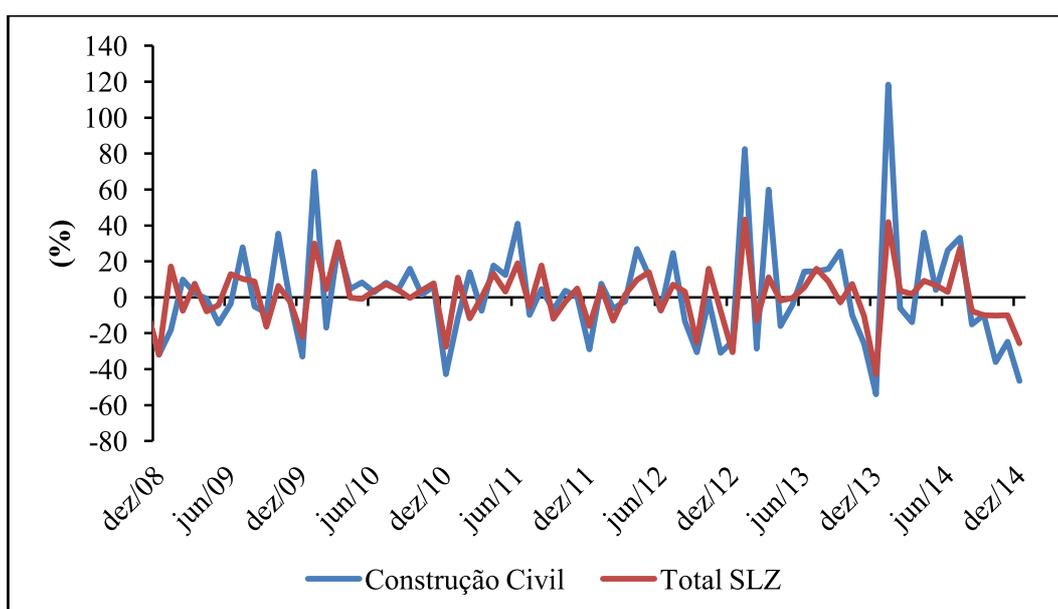
Gráfico 11: Participação (%) da c. civil no total de admissões em SLZ



Fonte: CAGED – MTE, 2016. Elaboração do próprio autor.

Assim como sua participação no total de admissões o quantitativo de admissões no setor de construção civil em São Luís manteve uma média de crescimento mensal de 13,5%, valor esse superior ao quantitativo total de admissões que teve média de 9,1% no período em que as duas etapas do programa foram efetivadas, conforme o Gráfico 12.

Gráfico 12: Crescimento (%) admissões da construção civil em São Luís.



Fonte: CAGED – MTE, 2016. Elaboração do próprio autor.

Portanto o Estado do Maranhão durante o programa minha casa minha vida veio tendo um número relevante de aquisições de imóveis, tendo participado de 14,6% do total de aquisições na região Nordeste estando somente atrás do Estado da Bahia que teve participação de 27% no total, ambos Estados com maior déficit habitacional na Região. O PMCMV durante suas duas etapas também teve impactos no setor de construção civil no Estado. Este setor, durante as duas etapas do programa, aumentou sua participação no total de admissões no mercado de trabalho, tanto quando se considera o estado como um todo, como também quando se considera apenas a capital, São Luís.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme ficou evidenciado ao longo deste trabalho, o déficit habitacional é um indicador social que está relacionado diretamente às deficiências do estoque de moradias, englobando também aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções, as quais devem ser repostas. A mensuração do indicador déficit habitacional é fundamentada em quatro itens: domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel urbano, e adensamento excessivo de domicílios alugados.

O trabalho também ressaltou que em relação ao déficit habitacional a Política Habitacional Federal do Brasil, desde 1964, demonstrou-se incapaz de reduzir o déficit da população de baixa renda, a qual chegou a representar 85% do déficit habitacional. A partir da análise dos resultados das políticas habitacionais praticadas desde 1964, comparando-se a destinação dos recursos do SBPE, do FGTS e do OGU, constatou-se que até o início do PMCMV, foi insuficiente a destinação de recursos à Habitação de Interesse Social.

Conforme foi demonstrado em 2008 mais de 5,5 milhões de moradias deveriam ser construídas para que o déficit habitacional brasileiro pudesse ser suprimido, também foi mostrado que grande parte do déficit habitacional estava concentrado nas áreas urbanas, assim como também sua concentração de forma relevante nas famílias de baixa renda. Devido a esse elevado déficit habitacional em 2009 o governo deu início ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) com o objetivo de construir um milhão de moradias em dois anos. Alocando um total de 34 bilhões de reais na primeira fase do programa o governo impulsionou o mercado imobiliário de baixa renda.

Tendo em vista os resultados e as metas que o programa alcançou, o governo lançou a segunda fase do programa Minha Casa Minha Vida em 2010 com o objetivo de construir mais dois milhões de moradias até 2014. Esta segunda etapa do programa previa que o governo investiria um total de 72 bilhões de reais. O que representaria um novo impulso para o setor imobiliário e para a eliminação do déficit habitacional.

Entretanto, pôde ser visto que os esforços do governo para eliminação do déficit habitacional no Brasil continuarão após o anúncio do lançamento da terceira etapa do Programa minha casa minha vida, na qual a meta do governo federal é de entregar 2 milhões de residências até 2018 com a previsão de investir cerca de R\$ 210 bilhões nesta nova etapa do programa.

Esta nova etapa do PMCMV indica muito claramente que, embora esforços tenham sido feitos para eliminar o déficit habitacional, e mesmo considerando que o mesmo tenha sofrido alguma redução no período, trata-se de um problema persistente, pois, mesmo em um programa como o que aqui vem sendo tratado, a parcela mais carente da população parece não se enquadrar nos pré-requisitos necessários à habilitação de receber uma moradia digna.

Estes esforços da política habitacional assim como o expressivo crescimento real do crédito imobiliário podem ser vistos como fator a ser considerado na redução sistemática que o indicador déficit habitacional apresentou entre os anos de 2007 e 2012 obtendo queda de 6,2% em seu total. Mas se trata de um número pouco expressivo diante da dimensão do problema. Talvez haja uma carência de uma política mais direcionada ao déficit propriamente dito, abrangendo assim a massa de cidadãos excluídos do direito à moradia.

Analisando alguns aspectos sobre o déficit habitacional no Estado do Maranhão foi constatado que o mesmo possui este indicador em elevados níveis, sendo que, quando comparado com o restante dos estados da região Nordeste tem seus valores superados somente pelo estado da Bahia. Após o advento das duas etapas do PMCMV, pode ser verificado que o volume de investimento do programa e a quantidade de unidades contratadas tiveram o direcionamento ao déficit habitacional. Também foi verificado que o setor de construção civil aumentou sua participação no total de contratações no mercado de trabalho, mostrando que o programa também teve efeitos no mercado de trabalho. De qualquer modo, mesmo com efeitos positivos, ainda é pouco para a dimensão e a natureza do problema e, também, diante de tanto tempo que o problema foi constatado e passou a ser conhecido pelas autoridades.

6 REFERÊNCIAS

ANDRADE, G. V. M. **Política Habitacional Brasileira: Críticas ao Programa Minha Casa Minha Vida**. 2012. 86p. Projeto de Graduação (Graduação em Engenharia de Produção) - Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

BOHRER, C. C. F.; CABISTANI, L. H. Delimitação do Conceito de Moradia: o Atendimento aos Desígnios do “Mínimo Existencial” e a Questão dos Custos de Produção Habitacional em Porto Alegre. *Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico: Caderno imobiliário, Rio grande do Sul*, v. 14 (out./nov.), p. 58-74, 2007.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil**. *Análise Social*, v. XXIX, n. 127, p. 711-732, 1994.

BRADESCO. **Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física**. 2016 (On line). Disponível em: <<https://banco.bradesco/assets/classic/pdf/imoveis/cartilha-credito-imobiliario.pdf>>. Acesso em: 08 de mar. 2016.

BUSSINGER, P. **Mercado imobiliário e formas de financiamento**. 2012. 45p. Monografia (Graduação em Economia) – Departamento de Economia, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

CASTELO, A. M. PMCVM: Impactos e benefícios. **86º ENIC**. 2014. Disponível em: <http://www.cbic.org.br/sites/default/files/apresentacao-ana-castelo-fgv.pdf>. Acesso em: 05 de abril 2016.

CONCEIÇÃO, A. Déficit habitacional cai no geral, mas cresce na baixa renda, diz Ipea. **Valor (On line)**, 26 nov. 2013. Disponível em: <www.valor.com.br>. Acesso em 04 de mar. 2016.

COSTA, A. C. A. Mercado de Crédito: Uma Análise Econométrica dos Volumes de Crédito Total e Habitacional no Brasil. **Trabalhos para discussão n.87** – Departamento de Estudos e Pesquisas Banco Central do Brasil. Brasília, 2004.

COSTA, L. S. **Relação crédito/PIB no Brasil: uma avaliação do período 2003-2010**. 2015. 75 f. Monografia (Graduação em Ciências Econômicas) – Departamento de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2015.

DIEESE - DEPARTAMENTO INTERSINDICAL DE ESTATÍSTICAS E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS. A evolução do crédito na economia brasileira 2008-2013. **Nota técnica nº. 135**. São Paulo, 2014. Disponível em: < <http://www.dieese.org.br/>>. Acesso em 07 de jul. 2016.

ELIAS, J. Programa minha casa minha vida reduziu déficit habitacional em 8% até 2012. **Valor econômico**. 2014. Disponível em: www.valor.com.br. Acesso em 09 de abril 2016.

FERRAZ, C. A. **Crédito, exclusão financeira e acesso à moradia**: Um Estudo sobre Financiamento Habitacional no Brasil e o Programa Minha Casa Minha Vida. 2011. 127p. Dissertação (Mestrado em Economia). Programa de Pós-Graduação em Economia, UFRJ. Rio de Janeiro, 2011.

FERREIRA, A. R. **Programas de combate ao déficit habitacional brasileiro**. 2009. 71p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação). Departamento de Ciência Econômicas, UFRS, Porto Alegre, 2009.

FRANCO DE OLIVEIRA, Diego. **Evolução e Financiamento do Setor da Construção Civil Residencial nos anos de 2001 a 2011**. 2012. 50 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV). **O Crédito Imobiliário no Brasil: Caracterização e Desafios**. FGV Projetos. São Paulo: 2007. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/download?file=trabalho-fgv.pdf>. Acesso em: 04 de abril de 2016.

_____. **Políticas permanentes de habitação: a importância do programa minha Casa minha Vida**. FGV Projetos. 2014. Disponível em: http://www.cbic.org.br/sites/default/files/Estudo%20FGV%20-%20MCMV_0.pdf. Acesso em: 08 de abril 2016.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil, municípios selecionados e microrregiões geográficas**. Convênio PNUD/Ministério das Cidades, Belo Horizonte, Belo Horizonte, 2005.

HARBACHE, R. **O impacto da política monetária sobre os juros e crédito bancário**. 2009. 76 p. Dissertação (Mestrado em finanças e economia empresarial) – Escola de pós-graduação em economia, Fundação Getúlio Vargas. Rio de Janeiro, 2009.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONOMICA APLICADA (IPEA). **Estudo aponta redução no déficit habitacional no país**. Em 26 de nov. de 2013. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/portal/>> . Acesso em 04 de mar. 2016.

KRAUSE, C.; BALBIM, R.; LIMA NETO, V. C. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: onde fica a política habitacional?** Brasília: Ipea, Texto para Discussão, n. 1.853, 2013

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. 2 ed. Rio de Janeiro; Paz e Terra, 1993.

LIMA, Z. B. A questão da habitação. In: VIII Encontro Baiano de Geografia/X Semana de Geografia da UESB, 2011, vitória da Conquista. Questões Epistemológicas: a prática social da geografia atual, sua relevância e contribuição para a Bahia contemporânea, 2011.

LOUREIRO, M. R.; MACÁRIO, V.; GUERRA, P.. Democracia, arenas decisórias e políticas públicas: o Programa Minha Casa, Minha Vida. Rio de Janeiro: IPEA, 2013. **Texto para discussão 1886**. Rio de Janeiro, 2013.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. Série Espaço & Debate. 3ªed., São Paulo, Atual Editora, 1997.

MARQUES, E.; RODRIGUES, L. O Programa Minha Casa Minha Vida na metrópole paulistana: atendimento habitacional e padrões de segregação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais** V.15, N.2 / novembro 2013. Disponível em: <http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/4740/4580>. Acesso em 04 de abr 2016.

MATTOS, A. G. **O Crédito Imobiliário no Brasil e o Novo Cenário Econômico**. 2013. 48p. Dissertação (Mestrado em Economia) - Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

MORA, M. A evolução do crédito no Brasil entre 2003 e 2010. **Texto para discussão – IPEA**. n.º 2022. P. 1-66. Rio de Janeiro, Jan/2015.

MORAIS, M. P. **Breve diagnóstico sobre o quadro atual da habitação no Brasil**. São Paulo, Mimeo, 2002.

MOTTA, D. (org.) **Gestão do uso do solo e disfunções do crescimento urbano: avaliação e recomendações para a ação pública**. IPEA, 1998.

NASCIMENTO, M.; COUTINHO, L. “Crédito habitacional acelera o investimento residencial no país”. BNDES, **Visão do Desenvolvimento**, n. 18, 2006. Disponível em: <http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galeria/s/Arquivos/conhecimento/visao/visao_18.pdf>. Acesso em: 08 de jul 2016.

PEDUZZI, P. Déficit habitacional teve redução entre 2007 e 2012, segundo estudo do IPEA. **Agência Brasil**, 25 de novembro de 2013. Disponível em: <<http://www.ebc.com.br/noticias/economia/2013/11/deficit-habitacional-teve-reducao-entre-2007-e-2012-segundo-estudo-do-ipea>>. Acesso em 03 de março de 2016.

ROCHA, F. P. **O sistema de Financiamento Imobiliário no Brasil: Uma análise da oferta de crédito imobiliário do período 1994-2006**. 2008. 99p. Monografia (Graduação em Economia) – Centro Socioeconômico – UFSC, Florianópolis, 2008.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 2ª ed. São Paulo, Contexto, 1989.

ROMAGNOLI, A. J. O programa “minha casa, minha vida”: continuidades, inovações e retrocessos. **Revista Temas de Administração Pública** (Online). Edição Especial, v. 4, n. 7, 2012. Disponível em: <http://seer.fclar.unesp.br/temasadm/article/view/6181/4646>. Acesso em 04 de abr. de 2016.

SANT’ANNA, A. A.; BORÇA JUNIOR, G. R.; ARAUJO, P. Q. Mercado de Crédito no Brasil: Evolução Recente e o Papel do BNDES (2004-2008). **Revista do BNDES**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 31, p.41-60, 00 jun. 2009. Disponível em: <<http://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home>>. Acesso em: 07 de jul de 2016.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. IPEA. Brasília, julho, 1999.

SIQUEIRA, A. L. **Quem tem Direito à Moradia?** Uma análise da política nacional de habitação e dos programas de habitação de interesse social (2003-2005). 2006.139p. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes da UFRN. Natal, 2006.

SOUSA, Aline Amaral de. **O papel do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional brasileiro.** São Paulo: ABECIP, 2006.

VALOR ECONÔMICO. Minha casa minha vida ajuda a reduzir déficit habitacional. **Valor econômico.** 2013. Disponível em: www.valor.com.br. Acesso em 06 de abril 2016.

VASCONCELOS, J. R. Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas. 1996. IPEA, **Texto para discussão 410.** Brasília, 1996.

VIEIRA, F. O.; PEREIRA, R. A. C. Distribuição dos impactos de investimentos em construção civil no nordeste: Programa Minha Casa Minha Vida. 2013. **Revista Brasileira de Economia de Empresas.** 2013; 13(2): 97-117. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rbee/article/view/4627/3553>. Acesso em 01 de jun 2016.

VIRGILIO, L. M. **Financiamento para habitações populares no Brasil e no México:** uma análise comparada. 2010. 98p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.