

ANÁLISE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A RELEVÂNCIA DO PROGRAMA NO DÉFICIT HABITACIONAL

Julia Xavier Lima¹

Milena Rosa²

RESUMO

O déficit habitacional é uma das adversidades estruturais presente cenário socioeconômico brasileiro, fazendo-se necessário que o Governo intervenha através de políticas pública efetivo sendo um agente intermediador entre necessidades e recursos. Dessa forma, o presente estudo introduz sobre o financiamento imobiliário no Brasil, iniciado em 1964 através da criação do Sistema Financeiro Habitacional, sendo um instrumento de suma importância para o combate ao déficit habitacional brasileiro, realizando acesso às moradias e facilitando o financiamento para a população de baixa renda. O Programa Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009 também foi um forte instrumento do Governo Federal em parcerias com instituições privadas, para tentar suprir a demanda habitacional. Deste modo, este trabalho tem como objetivo analisar a relevância do Programa Minha Casa Minha Vida no déficit habitacional, avaliando a diligência que o programa gerou nas famílias de baixa renda, salientando se a proposta governamental do programa foi atingida no déficit habitacional.

Palavras-chave: Déficit habitacional. Programa Minha Casa Minha Vida. Sistema Financeiro Habitacional. Política habitacional.

ABSTRACT

The housing deficit is one of the adversities that exist in the current Brazilian socioeconomic scenario, making it necessary for the Government to intervene through effective public policies, acting as an intermediary agent between needs and resources. Thus, this study introduces real estate financing in Brazil, which began in 1964 through the creation of the Housing Finance System, which is an extremely important instrument for combating the Brazilian housing deficit, providing access to housing and facilitating financing for the population low-income. The Minha Casa Minha Vida Program, started in 2009 was also a strong instrument of the Federal Government in partnerships with institutions, to try to meet the housing demand. Thus, this work aims to achieve the Minha Casa Minha Vida Program without housing deficit, evaluating the diligence that the program generated in low-income families, highlighting whether the governmental proposal of the program was reached in the housing deficit.

Keywords: Housing deficit. Minha Casa Minha Vida Program. Housing Finance System. Housing policy.

¹ JULIA XAVIER LIMA – 818233971

² MILENA ROSA - 818233404

1. INTRODUÇÃO

No histórico conjuntural do Brasil, até os dias atuais, são notórios os problemas enfrentados em relação à escassez e inapropriação de moradias. As denominações para o enquadramento na situação de déficit habitacional é de responsabilidade da Fundação João Pinheiro (FJP), sendo a principal metodologia utilizada para calcular e compreender a proporção do déficit no país. Segundo a FJP, no país, há um déficit habitacional de 5,876 milhões de domicílios, em relação ao ano de 2019.

O conceito de déficit habitacional, independente das nuances metodológicas, refere-se à estimativa de deficiências no estoque de moradias frente às necessidades básicas das famílias (ABRAINC, FGV, 2018, p.7). Nesse âmbito, revelasse que a insuficiência de domicílios não está relacionada apenas a falta de moradia, mas também relacionadas às habitações insalubres e de difícil acesso.

Diante desse cenário, foi lúdima a necessidade da intervenção pública para atuar nos expressivos resultados de deficiência habitacional do país, dado que a moradia digna é um direito constitucional de todos os cidadãos.

Por conseguinte, foi criado no dia 07 de julho de 2009, durante o Governo Lula, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O Congresso Nacional Brasileiro sancionou a Lei Nº 11.977, outorgando o funcionamento do Programa. Intitulado a atenuar o déficit habitacional quantitativo do País, o MCMV era o principal instrumento do Governo Federal em parceria com as instituições privadas, com objetivo de estimular a construção de novos empreendimentos habitacionais, visando suprir a demanda da população e do mercado através da acessibilidade da concessão de crédito imobiliário.

Segundo a Exposição de Motivos Interministerial (EMI) nº 33³, anunciada em 24 de março de 2009, a finalidade do PMCMV, que seria promover o acesso à moradia digna nas áreas urbanas e rurais, para aos cidadãos de menor poder aquisitivo, abrangendo famílias de até 10 salários mínimos.

O presente artigo inicia-se abordando sobre Sistema Financeiro Habitacional, que foi o primeiro modelo usado pelo governo, para expandir o financiamento imobiliário destinado ao público baixa renda, sendo de suma relevância, fortalecendo futuramente o PMCMV.

³ E.M. Interministerial nº 33 /2009/MF/MJ/MP/MMA/MCidades. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/Exm/EMI-33-MF-MJ-MP-MMA-Mcidades-09-Mpv-459.htm

Posteriormente, discorre sobre o déficit habitacional do país, ressaltando a metodologia da Fundação João Pinheiro, uma das principais instituições de pesquisa do Brasil, com base no último relatório divulgado pela FJP.

Em seguida, explica a estrutura do Programa Minha Casa Minha Vida e seus componentes durante seu período de vigência (2009 – 2020), tendo em vista que o programa foi uma das principais políticas habitacionais atuantes no país. Buscamos elucidar suas principais fases e qual o efeito do programa para população de baixa renda e sua expressividade diante do déficit habitacional.

Por fim, o artigo buscou compreender a problemática dos altos índices do déficit e qual foi o papel e os impactos que do Programa Minha Casa Minha Vida dentro desse cenário.

2. REFENCIAL TEÓRICO

2.1 Crédito imobiliário - Origem (SFH e SFI)

Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), a origem do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) iniciou-se em 1964 junto com o surgimento do Banco Nacional de Habitação (BNH) através da Lei nº 4.380, “[...] que institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), as sociedades de crédito imobiliário, as letras imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências”.

Com a finalidade de estabelecer um novo padrão à política habitacional do país, esta lei criaria uma política nacional de habitação e planejamento territorial direcionada a construção de habitação de interesse social e o financiamento da casa própria, para a população de menor renda, ou seja, através da correção monetária, o mercado expandiria para a colocação de títulos do governo e viabilizaria os financiamentos de longo prazo. Sendo um instrumento relevante para o combate ao déficit habitacional brasileiro, gerando acesso à moradia, para população de baixa renda.

De acordo com a ABECIP o ajuste monetário foi extremamente relevante para o financiamento habitacional, pois as operações naquele período eram limitadas e exclusivas a uma pequena parcela da população, operações essas realizadas através da Caixa Econômica e Institutos de Previdência existente no período. Em meio a uma reforma de todo o sistema financeiro do país e em resposta a necessidade de maiores

investimentos habitacionais, tornou-se o principal instrumento de captação de recursos para a habitação (ROCHA, 2017 apud. FGV, 2007).

De um lado, possibilitou a criação de instrumentos de captação de recursos de prazos mais longos e os depósitos em caderneta de poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ⁴(FGTS). Por outro lado, viabilizou o crédito imobiliário (ABECIP, 2021). O FGTS, as cadernetas de poupança e os serviços de intermediação financeira eram remunerados pelos juros estabelecidos nos contratos dos financiamentos (ROCHA, 2017 apud. FGV, 2007).

Conforme defende o administrador Tiago Reis fundador da Suno Reserarch⁵, as funcionalidades dos recursos do SFH tornaram dependentes dos depósitos em caderneta de poupança e do FGTS, sendo usufruída para compra, construção e também de aquisições de bens enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida.

Segundo a ABECIP o Sistema Financeiro de Habitação passou por três importantes fases:

A primeira fase ocorreu entre os anos de 1964 até 1970, sendo um período oportuno, devido os depósitos em caderneta de poupança tornando-se prioritário do haver financeiro e não monetário. Os recursos do FGTS também expandiram como resultado do aumento do nível de emprego e do salário nacional (ABECIP, 2021)

Nesse período o Banco Nacional de Habitação (BNH) administrava o FGTS e organizava e fiscalizava o SFH sendo também responsável pelas instituições que participava do SBPE. ⁶ O BNH inseriu novas regras para combater as incertezas geradas pelo desequilíbrio da época, reajustando as prestações de forma anual de acordo com as variações do salário mínimo e assim cria-se o Fundo de Compensação de Variações Contratuais (FCVS) o intuito era garantir que no fim da vigência contratual o empréstimo imobiliário seria 100% quitado, gerando mais garantias aos mutuários e também para as entidades financeiras.

No fim dos anos sessenta, ocorreu a segunda crise do petróleo e uma extensa dívida externa disparando a inflação no Brasil. Isso acarretou diretamente no

⁴ Criado no ano de 1966 com intuito de proteger o trabalhador sem justa causa. O FGTS é constituído de contas vinculadas, abertas em nome de cada trabalhador, quando o empregador efetua o primeiro depósito. O saldo da conta vinculada é formado pelos depósitos mensais efetivados pelo empregador, acrescidos de atualização monetária e juros.

⁵ É uma consultoria de investimentos independentes, que fornece as melhores informações para o público interessado no mercado de capitais.

⁶ O financiamento SBPE é uma linha de crédito em que os bancos recebem o pagamento por poupanças. Ele é destinado à compra de imóveis e terrenos, com um prazo para a quitação de até 35 anos. Suas diretrizes foram instituídas pelo Conselho Monetário Nacional.

financiamento habitacional, sendo muito nocivo ao sistema, pois os contratos sofreram ajustes de correção monetária e outros indicadores. Foram realizados diversos planos para estabilizar a inflação do período, porém ainda assim o SFH foi fortemente afetado no Brasil.

No ano de 1986 a inflação ainda estava disparada, com índices exorbitantes atingindo 80% ao mês. A disparada do processo inflacionário gerou diversos planos econômicos heterodoxos. O descontrole dos índices atingiu fortemente o BNH, o qual foi extinto, entretanto, o SFH permaneceu, sendo adotado pelo Bacen, Caixa Econômica e o Ministério do Planejamento.

A última fase que o Sistema Financeiro de Habitação enfrentou foi em 1990, quando o governo conservou os recursos da poupança e de outros ativos, acarretando em uma forte escassez do financiamento até o ano de 2002.

O SFH dá lugar ao Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que pretende a criação de um amplo mercado de hipotecas, adequado à internacionalização das operações. (ABDALA, 1995, p.6).

No ano de 1997 inicia-se uma nova e relevante fase no financiamento no Brasil, através da criação do Sistema de Financiamento Imobiliário, criada através da Lei nº 9.514 que “Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”. Pelo contrato de alienação fiduciária, o proprietário de um imóvel efetuará, em garantia do respectivo financiamento para aquisição desse imóvel, a alienação em caráter fiduciário do imóvel à entidade financiadora, transferindo a esta a propriedade fiduciária e a posse indireta. (ABECIP, 2021)

Ao contrário do SFH, o SFI faria a captação de recursos no próprio mercado e não disporia de um funding direcionados ou taxa de juros determinada (ROCHA, 2017 apud. Mattos, 2013). Contudo, o novo sistema financeiro trouxe novas possibilidades de instrumentos de captação de recursos e a criação de um mercado capacitado a possuir maior liquidez aos créditos imobiliários, inspirado no sucesso do mercado de crédito americano.

De acordo com ABECIP o Sistema de Financiamento Imobiliário opera através da caixa econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e a critério do Conselho Monetário

Nacional (CMN) entre outras entidades. Os principais recursos utilizados são através de:

- CCI (Cédula de Crédito Imobiliário);
- LCI (Letra de Crédito Imobiliário);
- CRI (Certidão de Recebíveis Imobiliários).

Royer (2009, p.44) ressalta o papel do SFI perante o SFH:

“O SFI não substituiu o SFH. O SFI também não se limitou a ampliar as condições para o financiamento de imóveis não residenciais, não contemplados no modelo anterior. No final das contas, o SFI tencionou criar um ambiente de negócios capaz de atender todo o tipo de demanda imobiliária. À sua forma, o SFI reforça a era do "real estate" como "business" no Brasil”.

Nesse contexto, pode-se compreender que o SFH e o SFI, são sistemas financeiros que atuam com algumas características divergentes, sendo o SFH com foco na habitação em pessoas com baixo poder monetário e o SFI um sistema que abrange não apenas a habitação, mas também imóveis não residenciais, sem o forte enfoque na população com maior carência monetária.

2.1 Déficit Habitacional do Brasil

Os países emergentes sofrem com os altos índices de déficit habitacional, em especial o Brasil, sendo um dos maiores problemas sociais, envolvendo não apenas a questão da falta de moradia, mas também a moradia indigna. O Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) divulgou um estudo em 2012 em que designava que América Latina e o Caribe enfrentam um déficit habitacional crescente, esse estudo realizou um exame aprofundado dos mercados habitacionais urbanos em 18 países da América Latina e do Caribe. Revelando que em números absolutos, o Brasil e o México são os países com maiores déficits habitacionais.

No ano de 1995 a Fundação João Pinheiro iniciou a pesquisa metodológica do déficit habitacional no Brasil, tornando-se uma das principais fontes para calcular o déficit. Os últimos estudos divulgados pela entidade foram às estimativas para os anos de 2016 a 2019 baseados em uma nova metodologia. As apurações dos números seguem segmentadas por tipos e anos, exibido em termos absolutos e percentuais em relação ao total de domicílios particulares permanentes e improvisados do país. O relatório ressalta

também as informações por regiões geográficas, unidades da Federação e regiões metropolitanas, faixa de renda domiciliar e gênero.

De acordo com a Fundação João Pinheiro, os números de moradias necessárias referente à solução das necessidades básicas correspondem ao déficit habitacional. Portanto, são moradias que não suprem o mínimo de serviço habitacional.

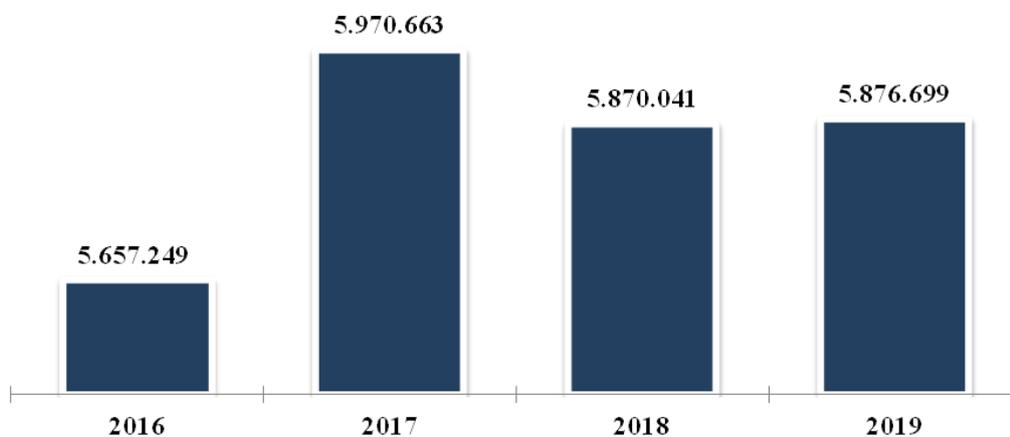
Quadro 1- Metodologia do cálculo do déficit habitacional do Brasil 2016-2019

ESPECIFICAÇÃO	ANO			
	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	1.297	1.491	1.424	1.483
Rústico	760	802	711	697
Improvistos	536	689	712	786
Coabitação	1.546	1.527	1.401	1.358
Cômodo	137	117	100	97
Unidades Conviventes	1.409	1.410	1.301	1.261
Ônus Excessivo Aluguel Urbano	2.814	2.953	3.046	3.036
Total do Déficit Habitacional	5.657	5.971	5.870	5.877

Fonte: Fundação João Pinheiro – Elaboração Própria - mil unidades

No quadro 1 podemos identificar a composição do déficit habitacional, sendo subdivida em 3 grupos: Habitação precária, Coabitação e Ônus excessivo de aluguel urbano. A partir dessa divisão que a FJP consegue calcular o total do déficit em numero absoluto. Podemos identificar que a maior concentração do déficit habitacional encontra-se no ônus excessivo com aluguel (51,7%).

Gráfico 1. - Déficit Habitacional Brasil – total absoluto - 2016-2019



Fonte: Fundação João Pinheiro – Elaboração Própria – milhão unidades

No Gráfico 1 é possível identificar a evolução do déficit habitacional nos anos de 2016 á 2019. Conforme a Fundação João Pinheiro apresenta, o déficit habitacional no ano de 2019 para o Brasil era de 5,876 milhões de domicílios, dos quais 5,044 milhões estão localizados na área urbana, aproximadamente 86% do déficit, podendo ser justificada através da rápida expansão urbana sem planejamento.

Em termos geográficos a região sudeste lidera o déficit habitacional apresentando 2.287.121 milhões de unidades no ano de 2019, ou seja, em média 39% do total do Brasil. A região do nordeste também compõe grande parte do total do déficit habitacional como podemos observar no quadro 2.

Quadro 2 - Déficit habitacional absoluto por região 2016-2019

<i>ANO</i>	<i>REGIÃO</i>	<i>DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL</i>	<i>% do total de domicílios permanentes e improvisados</i>	<i>% do total do déficit</i>
2019	NORTE	719.638	12,9%	12,2%
	NORDESTE	1.778.964	9,2%	30,3%
	SUDESTE	2.287.121	7,2%	38,9%
	SUL	618.873	5,6%	10,5%
	CENTRO-OESTE	472.102	8,4%	8,0%

Fonte: Fundação João Pinheiro – Elaboração Própria – milhão unidades

No ano de 1996 foi realizado um estudo referente ao problema habitacional do Brasil, abordando o déficit habitacional do país, em termos regionais, o Nordeste respondia por 6,5 milhões do total do déficit; o Sudeste, por 3,2 milhões; o Sul, por 1,5 milhão, e as regiões Centro-Oeste e Norte respondiam, respectivamente, por 1,0 milhão e 499 mil moradias (VASCONSELOS E CANDIDO, 1996). Um fato muito relevante que ainda naquele período a maior concentração de déficit habitacional era concentrada nas regiões Nordeste e Sudeste, sendo liderado pela região do nordeste. Pode-se constatar conforme apresenta Vasconcelos e Candido que cerca de 50% do déficit habitacional brasileiro encontrava-se na região Nordeste, enquanto a região Sudeste respondia por um quarto.

Corriqueiramente, as regiões com a maior concentração de déficit em 2019 ainda corresponde ao estudo realizado por Vasconcelos e Candido, entretanto, com uma nova ordem, sudeste depois nordeste.

De acordo com Rocha (2017) o último levantamento divulgado da FJP do déficit de 2014, foi possível observar uma queda acentuada da participação da região nordeste no déficit habitacional, o que também ocorreu em termos absolutos.

A Fundação João Pinheiro também efetuou um estudo que analisa as habitações por gênero, através desse estudo podemos identificar que as mulheres sendo responsáveis pelos domicílios compõem o déficit habitacional, com um total de 3.523 mil unidades habitacionais (60% do total do País). No Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo, essa tendência também se repete.

Quadro 3 – Déficit Habitacional por Gênero – Brasil - 2019

ANO	REGIÃO	COMPONENTES				
		Gênero	Precários	Coabitação	ÔNUS	Déficit
2019	BRASIL	Homem	612	5,93	1148	2354
		Mulher	871	7,65	1887	3523
		Total	1.483		3.036	5.877
	Estado de São Paulo	Homem	38	105	314	457
		Mulher	52	140	576	769
		Total	90	245	890	1.226

Segundo um estudo do IBGE 24,2% dos domicílios sob responsabilidade feminina. É notório que os índices de mulheres com carência de habitação é bem maior em comparação ao do homem, mostrando a predominância desse gênero no déficit habitacional.

Outro estudo relevante divulgado pela Fundação João Pinheiro foi sobre a inadequação domiciliar, ressaltando a qualidade dos serviços habitacionais, esse indicador relaciona a melhoria das habitações já existentes e não sobre sua substituição. A divisão da metodologia acontece de acordo com o déficit, em três componentes: Carência de Infraestrutura Urbana, Carência Edilícia e Inadequação Fundiária. Carência de Infraestrutura Urbana é entendida como a falta ou a provisão deficiente de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta do lixo. Cerca de 14,3 milhões de domicílios enquadram-se (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2019)

Carência Edilícia é quando existe uma falta no armazenamento de água, falta de banheiros dentro das residências, de domicílios cuja totalidade de cômodos é igual à totalidade de espaço para servir de dormitórios e domicílios com coberturas e pisos inadequados. Os dados divulgados através da FJP totalizou que aproximadamente 11,2 milhões de habitações enquadram-se nessas definições. A Inadequação Fundiária é referente a moradias próprias, porém com aspectos irregulares, ou seja, construções em terrenos ilegais. A estimativa foi de 3,5 milhões de moradias nessa situação.

Em 2019, as habitações inadequadas foram estimadas em 24,8 milhões – um aumento de 5,2% em relação ao ano anterior (23,7 milhões). A região Norte lidera nos

componentes Inadequações de Infraestrutura (6,4 milhões de domicílios) e Inadequações Edilícias (3,3 milhões de domicílios). A região Sudeste se destaca no componente Inadequação Fundiária (1,9 milhão de domicílios).

Consequentemente, o déficit habitacional é um problema que o país enfrenta a logo dos anos, atingindo a população de baixa renda e para essa redução habitacional é essencial à participação do Governo no setor, através de iniciativas de políticas publicas habitacionais.

3. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV

3.1 O que é o Programa Minha Casa Minha Vida?

Conforme o decreto da Lei nº 11.977 de 2009 e suas atualizações, o Minha Casa Minha Vida consistia em uma política pública direcionada para a área de habitação, com o intuito de atenuar o déficit habitacional brasileiro e atender a população com maior vulnerabilidade social. Tratava-se de um programa habitacional de financiamento imobiliário que tinha a finalidade de atuar como agente facilitador. Segundo o Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida (2020), sua estrutura de funcionamento abrangia recursos do Orçamento Geral da União (OGU), Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, redução da carga tributaria que influencia nos custos construtivos dos empreendimentos e consequentemente na diminuição nos preços dos imóveis.

Sua estrutura dividia-se em dois seguimentos, o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). O PNHU refere-se à construção de empreendimento e reestruturação de moradias nas áreas urbanas, tendo divisões de classes de rendas que organiza o direcionamento do programa.

Segundo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) de 2020 o programa contava com 4 classificações de renda:

- Faixa 1 até R\$ 1.800,00 com subsidio de até até 90 % do valor do imóvel, sem taxa de juros e seguros mutuários
- Faixa 1,5 até R\$ 2.600,00 com subsidio de até R\$ 47.500 com taxa de juros de 5% ao ano

- Faixa 2 de até R\$ 4.000,00 e até R\$ 29.000,00 em subsídios com taxa de juros de 6 a 7% anual
- Faixa 3 até R\$ 9.000,00 e taxa de juros de 8,16% ao ano.

De acordo com o Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida (2020), o PNHU possuía subcategorias instituídas para atender de forma mais ampla a população baixa renda. As subcategorias são Minha Casa Minha Vida – Entidade (MCMV-E), Funda de Arrendamento Residencial (FAR) e Oferta Pública (OP).

Em conformidade a CAIXA Fundos de Governo, o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) consistia em subsidiar através da Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil a construção e reforma para famílias da zona rural, tais como agricultores, pescadores, indígenas, ribeirinhos, entre outros. Ressalva que o PNHR não atua na construção de empreendimentos e conjuntos habitacionais nas regiões rurais.

De acordo com o Banco do Brasil o PNHR possui três classificações de renda:

- Faixa 1 destinada a famílias com renda bruta anual de até R\$15.000,00.
- Faixa 2 de R\$15,001,00 a R\$ 30.000,00.
- Faixa 3 de R\$ 30,001,00 a R\$ 60.000,00.

Os beneficiários que se enquadravam na faixa 1 recebem apoio do Orçamento Geral da União (OGU) e Entidades Organizadas (EO) podendo financiar 100% da construção sem precisar utilizar recursos do FGTS, já as demais faixas 2 e 3 utilizam somente o subsídio do FGTS. Os contratantes deveriam seguir o regulamento durante o período de vigência contratual que prever que o beneficiário não pode ter imóvel além da construção a ser financiada e o benefício é proibido de ser vendido, repassado ou transferido.

Segundo o Sistema de Gerenciamento de Habitação – SISHab (2021), o PMCMV contabilizou até o ano 2020 tais resultados:

- Valor total contratado: R\$ 6.051.976.817,92
- Valor total liberado: R\$ 5.320.048.365,33

Volume de Unidades Habitacionais:

- Contratadas: 215.706,00
- Entregues: 186.557,00
- Vigente: 29.146,00
- Prontas mais ainda foram entregues: 5

3.2 O que é o Fundo de Arrecadação Residencial - FAR?

O Relatório de Gestão do exercício de (2015) explica que Fundo de Arrecadação Residencial foi criado em 1999, através do aval da MP nº 1.823-2⁷ e transfigurado na Lei nº 10.188 de 2001 denominado como Fundo financeiro privado, designado unicamente a segregar patrimonial e contabilizar as questões financeiras e imobiliárias referentes ao Plano de Ações Articuladas – PAR.

As unidades habitacionais são alienadas fiduciariamente por meio de venda direta e o pagamento parcelado em 120 meses, sendo a prestação mínima de R\$ 80,00 e máxima de R\$ 270,00. Ressalte-se que as pessoas e famílias que assinaram contrato de aquisição da moradia até 30/06/2016 a prestação varia de R\$ 25,00 a R\$ 80,00, conforme dispõe a Portaria Interministerial nº 99, de 30 de março de 2016. (CAIXA, 2021)

De acordo com a CAIXA Fundo de Governo, o FAR é um fundo de recursos destinado ao público da faixa 1 que possui atualmente uma renda familiar mensal de até R\$ 1.800,00 legíveis ao Programa Minha Casa Minha. Sua finalidade é subsidiar a edificação de moradias e ser um agente facilitador para que a população baixa renda tenha acesso à habitação digna. O Fundo de Arrecadação obtém a verba concedida pelo Orçamento Geral da União – OGU e recursos junto ao FGTS, tendo como sua finalidade ajudar a atenuar o déficit habitacional urbano.

Sendo o relatório Recursos FAR, a Caixa Econômica Federal é a responsável pela contratação da construtora para o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais, sua regulamentação e entrega para o público legível.

Existem quatro categorias de empreendimentos que o FAR abrange que são de Casa, Apartamento e Transição de Casa e Apartamento.

O FAR abrange estados, regiões metropolitanas e municípios com população a partir de 50 mil habitantes. Pode ser aplicado em municípios de 20 e 50 mil habitantes caso a população urbana seja 70% da população total, possua taxa de crescimento de acima de 5% entre 2007 a 2010, em circunstância de calamidade pública reconhecida pela União e situações de crescimento populacional decorrente a implementação empreendimentos.

⁷ Medida Provisória nº 1.823-2, de 24 de Junho de 1999. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:medida.provisoria:1999-06-24:1823-2>

A distribuição do orçamento é feita nas 27 unidades federativas do Brasil, conforme a Meta Física de unidades habitacionais por Unidade da Federação. O programa somente é viabilizado em regiões que atende aos critérios proposta pelo art. 4º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011 que expressa exigências referente a infraestrutura, demanda do público alvo, volume populacional entre outras questões primordiais para a execução do projeto.

Os empreendimentos possuem características para se enquadrarem dentro dos requisitos do regulamento do FAR, como a quantidade de unidades habitacionais que é determinada conforme a área e o projeto, mas limitam-se geralmente a 500 unidades por projeto e no máximo de 300 unidades em empreendimentos em forma de condomínio. Os empreendimentos de casa térrea e apartamento possuem a planta de 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. A área útil mínima pode variar de 32 m² a 39 m² por unidade sem levar em consideração a área de serviço. O Valor do imóvel varia decorrente a região do Brasil, se o empreendimento é casa ou apartamento seguindo os critérios apresentados na Portaria Ministério das Cidades nº 465, de 03/10/2011.

Segundo o Relatório de Gestão do Exercício de 2015, a publicação do MP nº 698 realizada em outubro de 2015, publicou algumas modificação através Art.6 da Lei nº 11.977 publicada em 2009 que corresponde a autorização do funcionamento do PMCMV. Essa alteração permitiu a possibilidade do FAR prestar garantia a Instituição Financeira Oficial Federal em prol do Beneficiário Final quando houvesse financiamento imobiliário com desconto do FGTS pelo PMCMV em empreendimentos que contaram com recursos do FAR.

Essa nova modalidade estruturada, conforme Resolução FGTS nº 783, de 2015, autoriza, excepcionalmente, até 31.12.2016, o financiamento combinando recursos do FGTS e do FAR, através de concessão de desconto nos financiamentos a pessoas físicas, exclusivamente para fins de pagamento de parte da aquisição de imóveis novo. O valor individual do desconto concedido pelo FGTS corresponderá a 60% do valor contratual de aquisição, limitado a R\$ 45.000,00 e mantida as mesmas condições ao BF no PMCMV. (BRASIL, 2016, p.16)

Conforme o Sistema de Gerenciamento de Habitação – SISHab, entre 2009 a 2020 o FAR contabilizou tais resultados:

- Valor total contratado: R\$ 84.692.306.012,45

- Valor total liberado: R\$ 77.326.504.489,85

Volume de Unidades Habitacionais:

- Contratadas: 1.449.314
- Entregues: 1.224.399
- Vigentes: 141.231
- Prontas mais ainda foram entregues: 8.287
- Distratadas: 75.423

3.3 O que é Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades?

De acordo com o documento Entidades Recursos FDS, a categoria Entidades do PMCMV foi uma modalidade do Programa que contava com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS deliberado através da Portaria Interministerial, a Resolução nº 214, do Conselho Curador do FDS, de 15 de dezembro de 2016. O FDS foi instituído através Decreto nº 103, de abril de 1991, que contando com recursos do Orçamento Geral da União – OGU.

A missão dessa categoria do PMCMV foi ser mais uma ferramenta do Governo Federal em prol dos interesses sociais na área de habitação e suas abrangências, como saneamento básico, infraestrutura e desenvolvimento urbano. A finalidade do projeto era conceder financiamento para pessoa física baixa renda ou a Entidade Organizada que seria pessoa jurídica em áreas urbanas através do programa Nacional de Habitação Urbana — PNHU, seu regulamento e critérios estão dispostos pela Instrução Normativa nº 12, do Ministério das Cidades, de 07 de junho de 2018 e Portaria MCidades nº 367, de 07/06/2018, sendo que em de 25 de setembro de 2018 houve uma atualização publicada mediante a Portaria nº 595 anunciando a interrupção de admissão de nova propostas pela CAIXA.

Para elegibilidade do programa é necessário a pessoa física está enquadrado nos requisitos da Portaria do Ministério das Cidades nº 163, de 6 de maio de 2016 e suas requalificações, e as Entidades organizadoras conforme Portaria nº 747, do Ministério das Cidades, de 1º de dezembro de 2014 e suas ocasionais atualizações.

A renda bruta familiar dos beneficiários teria que ser até R\$ 1.800,00 sendo que 10% dos empreendimentos são destinados ao público com renda bruta de até R\$ 2.350,00, sendo necessário em ambos os casos cadastro no CADUNICO.

A Entidade Organizadora precisavam está dentro dos critérios do Ministério do Desenvolvimento Regional, pode ser uma entidade sem fins lucrativos, cooperativa habitacional, mista ou associação. Contavam com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social — FNHIS e do Fundo de Desenvolvimento Social — FDS.

Segundo o SISHab (2021) de 2009 a 2020 a modalidade Entidades calculou tais resultados:

- Valor total contratado: R\$ 4.250.188.165,19
- Valor total liberado: R\$ 3.646.582.890,54

Volume de Unidades Habitacionais:

- Contratadas: 78.597
- Entregues: 15.122
- Vigentes: 58.106
- Distratadas: 5.369

3.4 Oferta Pública

De acordo com a publicação do Diário Oficial da União de 19 de novembro de 2009 da Portaria Conjuntiva N°472 de 18 de novembro de 2009, a modalidade Oferta Publica do Programa Minha Casa Minha Vida é destinada para municípios com no máximo 50.000, 00 habitantes. O objetivo era auxiliar os estados e municípios na implementação a oferta de unidades habitacionais nas áreas urbanas por meio da subversão econômica ao PMCMV utilizando-se como intermediário a instituição financeira ou agente financeiro do SFH. Essa modalidade também conta com verba do Orçamento Geral da União – OGU e os beneficiários podem utilizar os recursos para construção e suas particularidades de unidades habitacionais tendo o direcionamento ao público faixa 1 de renda do MCMV.

De acordo com o site SISHab, durante o período de 2009 a 2020 a modalidade Oferta Pública contabilizou :

- Valor total contratado: R\$ 3.374.072.000,00.
- Valor total liberado: R\$ 0.00

Volume de Unidades Habitacionais:

- Contratadas: 166.886

- Entregues: 111.032
- Vigentes: 54.295

3.5 Fases do Programa

Em conformidade a Lei Nº 11.977 de 07 de Julho de 2009, A primeira fase do Programa Minha Casa Minha Vida deu-se através da sua criação, tendo com dirigente do Governo Federal o Luis Inácio Lula da Silva que estava exercendo seu segundo mandato. A execução do PMCMV foi dada em municípios de 20.000 até 50.000 habitantes, sendo concedida pela União a alocação de recursos orçamentária através da transferência dos órgãos de Fundo de Desenvolvimento Social – FDS e Fundo de Arrecadação Residencial – FAR destinado aos contratantes pessoa física, que ao contratarem o financiamento estariam participando do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab. O auxílio pecuniário referente à taxa de juros e encargos financeiros ficou direcionado ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e a administração dos recursos operacional a Caixa Econômica Federal – CEF.

A proposta formulada para o programa foi o estímulo a produção e requalificação habitacional nas áreas urbanas através do PNHU e financiamento a construções e reformas nas áreas rurais através do PNHR. Nessa primeira fase o publico elegível ao PNHU foram famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.650,00 dando prioridade das famílias em áreas de risco e moradias irregulares, famílias com membros que possuam alguma deficiência e famílias com mulheres como dirigentes familiar. As famílias com renda de até R\$ 1.395,00 se enquadram em um grupo de vulnerabilidade maior, diante disso, recebem um benefício durante 120 meses que proporciona a redução do valor da parcela do financiamento. Já as demais faixas de renda de até R\$2.790,00 e de até R\$ 4.650,00 utilizam dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, ressaltando que os participantes do Programa não podem ser proprietários de imóveis anteriormente a contratação do financiamento.

Conforme decreto Nº 7.499 de 16 de Junho de 2011, o PMCMV teve reformulações. Dentre as atualizações, o teto da renda familiar mensal foi alterado para R\$ 5.000,00 sendo R\$1.600,00 o limite de renda bruta mensal para faixa 1 para o PNHU, e R\$ 60.000,00 anual para o PNHR . O programa foi incrementado seguindo o regulamento do Ministério das Cidades. Foram criadas algumas prioridades para o Programa nas áreas urbanas, como o fornecimento de terrenos para construção de

empreendimentos do PMCMV, a destituição de tributos em construções de viés social nos Estados, Municípios e Distrito Federal integrantes do Programa. A implementação da política urbana Lei Nº 10.257 de 10 de Junho de 2001 que visa regular o uso de propriedades ociosas em áreas urbana em prol do benefício da popular. Houve a inclusão do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC referente às demandas de restituição, remanejamento e alteração de unidades habitacionais conforme o decreto Nº 7.795 de 2012.

Em 30 de Março de 2016 o Programa passou pela terceira atualização através da Portaria Interministerial Nº 99. A faixa 1 de renda foi modificada para até R\$ 1.800,00 mensal e o teto para elegibilidade para participar do Programa foi alterado para R\$ 6.500,00. Os contratantes do PMCMV na modalidade FAR que foram beneficiados até 30 de Junho de 2016 continuarão nos termos anteriores que previa que os beneficiados da faixa 1 de renda teriam o valor de parcela mensal do financiamento de 5% da renda mensal bruta familiar, sendo R\$ 25,00 o valor mínimo a ser pago mensalmente. Após essa data, os beneficiários seguiriam os critérios de as famílias que possuem renda bruta mensal de até R\$ 800,00 teriam o valor de parcela de R\$ 80,00 mensais, de R\$ 800,01 a R\$ 1.200,00 teriam o valor de parcela de 10%, já as famílias com renda de R\$ 1.200,01 a 1.800,00 ficariam com o valor de parcela de 25% de sua renda. O subsidio ficaria limitado a R\$ 86.400,00 por aquisição dos imóveis, já para requalificação o valor ficaria em até R\$ 125.400,00 tendo a limitação de 5% das contratações anuais.

Os imóveis adquiridos através dos recursos do FGTS teriam a incidência de uma taxa de juros nominal anual de 5% e para trabalhadores com vinculo empregatício de a partir de 3 anos sob o regime do FGTS teriam a incidência de juros nominal de 4,5% ao ano. Os valores das cotas FAR foram atualizados para famílias com renda bruta mensal de até R\$ 3.600,00. Os valores de subsidio para financiamento de imóveis ficarão em até R\$ 96.000,00 e para requalificação em até R\$ 135.000,00 sendo que a responsabilidade de direcionamento, critérios e aprovação pelo Ministério das Cidades.

Em 2017, o Governo Federal veio a público informar sobre mais uma atualização do programa através da Resolução Nº 836/17 do CC- FGTS que formalizou o aumento do teto da renda bruta mensal para ser legível ao Programa, foi criada uma sub classe dentro da faixa 2 e 3 de renda que anteriormente seria para famílias com renda de até R\$ 6.500, com essa mudança o valor for alterado para R\$ 9.000 de renda bruta mensal. Essa mudança deu-se devido ao aumento do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC que estava em 6,7% e o Índice Nacional de Preço ao Consumidor –

INPC que estava em 8,7% no ano da atualização. As faixas de renda mensal ficaram determinadas como faixa 1,5 de até R\$ 2.600,00 com subsídio de até R\$ 47.500,00 a faixa 2 com duas categorias, de R\$ 2.600,01 a R\$ 3.000,00 e de R\$ 3.000,01 a R\$ 4.000,00 com subsídio de até R\$ 29.000, e a faixa 3 que também foi dividido em duas categorias de R\$ 4.000,01 a R\$ 7.000,00 e de R\$ 7.000,01 a R\$ 9.000,00. O valor total do imóvel não exceder R\$ 240.000,00 e podem variar até R\$ 95.000,00 essa variação se dá devido à região e volume populacional.

Durante o seu período de atuação que foi de 2009 a 2020, o PMCMV teve diversas atualizações com o intuito de ajusta-se as demandas do público e dos cenários econômicos. Conforme disposto no SISHab o programa obteve tais resultados:

- Valor total contratado: R\$ 547.548.025.724,66
- Valor total liberado: R\$ 520.024.087.582,42

Volume de Unidades Habitacionais:

- Contratadas: 6.061.844.000,00
- Entregues: 5.160.703.000,00
- Vigentes: 810.913.000,00
- Prontas mais ainda foram entregues: 9.851.000,00
- Distratadas: 80.792.000,00

3.6 Diligência do Programa Minha Casa Minha Vida

Após o levantamento das informações sobre o PMCMV dispostas nesse artigo, nos deparamos com questões que consideramos de suma relevância ressaltar. A priori, conforme Art. 1º da Lei nº 11.977 de 7 de Julho de 2009, a designação do Programa Minha Casa Minha Vida nas áreas urbanas seria aquisição e construção de novas unidades habitacionais e requalificação de imóveis já existentes, e nas áreas rurais destinado a reforma e produção de imóveis, desta forma, contribuindo no combate ao déficit habitacional e sendo um instrumento de viabilização ao direito de todos cidadãos. Haja vista que na Constituição Brasileira que prevê conforme o Decreto Nº 591, de Julho de 1992, Art. 11.1 “[...] que toda pessoa e sua família tem direito a moradia digna”.

Entretanto, apesar do impacto social vislumbrado pelo PMCMV, é plausível ressaltar a relevância econômica de um programa habitacional. O mercado habitacional

constitui-se num setor estratégico da economia, tanto pela geração de emprego e renda para o sistema econômico quanto pela importância social do produto habitação.

(RAMOS & NOIA, 2016, p 70).

“Se a gente conseguir cumprir este programa, estejam certos de que, mais do que cumprir o programa, a gente mostrou ao povo brasileiro que habitação não é uma prioridade só para quem não tem casa. De que a habitação é, sobretudo, a possibilidade de todo mundo ter casa e, mais importante, de melhorarmos a qualidade da casa.” (DAMICO, 2011, p.40 apud. Trecho do discurso do presidente da República Luís Inácio Lula da Silva durante o lançamento do Plano Habitacional, Palácio Itamaraty, 25/03/2009).

Durante o seu período de vigência de 2009 a 2020, o PMCMV realizou a entrega de resultados relevantes. Conforme o Sistema de Gerenciamento da Habitação – SISHab (2021) foram mais de 6 milhões de unidade habitacionais contratadas.

No entanto, há outras questões importantes de pontuar sobre o programa, como a quantidade de construções e reformas subsidiadas. Segundo o SISHab (2021), o PHNR obteve a contratação de 215.706,00 unidades habitacionais até o ano de 2020, não contabilizando resultados de grande expressividade em comparação ao valor total de unidades contratadas do Programa.

O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição do estoque e como déficit por incremento de estoque (RAMOS & NOIA, 2016, p.74 Apud. Fundação João Pinheiro, 2008, p. 18). Para uma atuação mais efetiva no déficit habitacional é necessário atender suas debilidades conjunturais de forma mais ampla, indo além da implementação de novos empreendimentos residências. O Programa MCMV comporta apenas um tipo de solução habitacional: a construção de novas unidades – a reforma é possível, mas inexpressiva na execução (KRAUSE, BALBIM & NETO, 2013, p.13).

Outro aspecto a ser pontuado era o critério de elegibilidade ao MCMV. Conforme Art. 3º § 6º da Lei nº 11.977 de 7 de Julho de 2009, o parâmetro levado em consideração era a renda bruta familiar, possuindo classificações por faixas de renda que não poderiam ultrapassar 10 salários mínimos . O critério de adequação a benevolência ao PMCMV não era totalmente direcionado as famílias em situação de déficit habitacional, pois para as famílias serem denominadas em situação de déficit é levado em consideração outros critérios além da renda familiar. Segundo a Fundação

João Pinheiro (2021), o déficit habitacional engloba a inadequação domiciliar, ônus excessivo com aluguel urbano, ausência de moradia e coabitação. De acordo com a socióloga e especialista em planejamento e gestão Inês Magalhães, os desafios do programa foram principalmente em conseguir atender a população de menor renda e conseguir dinamizar a redução do déficit habitacional de todo país.

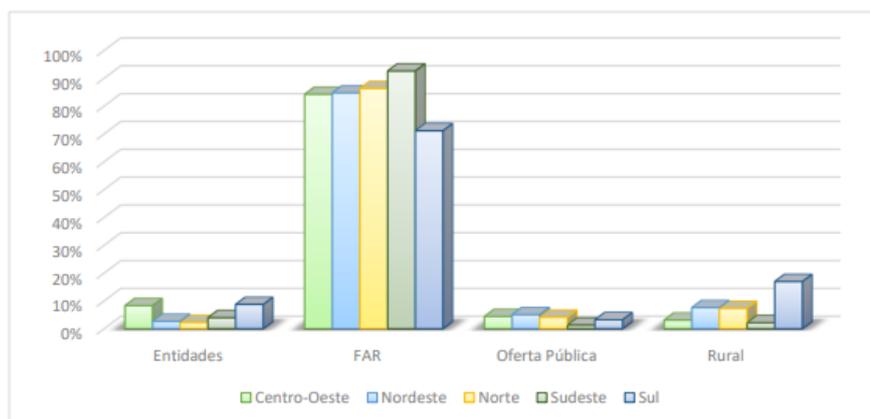
“De acordo com as estimativas realizadas, utilizando a PNAD Contínua 2019, cerca de 39% dos 7,6 milhões de domicílios sem casa própria e com renda de até R\$ 1.800,00 mensais estão enquadradas no déficit habitacional quantitativo. Por um lado, o número é expressivo e o fato de quase dois quintos destas famílias se encontrarem no déficit habitacional atesta a importância da disposição de um programa que vise retirar as famílias desta situação. Por outro lado, mais da metade destas famílias não se encontram em situação de déficit. Desta forma, levar em conta efetivamente o enquadramento no déficit como critério de seleção, além da renda familiar mensal, pode melhorar a focalização do programa”. (BRASIL, 2020, p.26).

Apesar do escopo do programa atender famílias com renda de até R\$ 9.000,00 mensal, a proposta do MCMV era amparar a demanda das famílias de baixa renda por se tratar de uma política pública. A Faixa 1 é a que recebeu a maior parte dos subsídios da União no PMCMV. São 4 as modalidades que se caracterizam como Faixa 1 no PMCMV: Entidades, FAR, Oferta Pública e Rural (PNHR) (BRASIL, 2020, p.34).

Segundo o Relatório de avaliação PMCMV (2020), o FAR obteve um dos maiores subsídios da OGU dentre as outras modalidades contabilizando 86% dos recursos. Já o PNHR contabilizou 6%, o Entidades e a Oferta pública ambos 4%. Diante ao direcionamento dos recursos, o volume de unidades habitacionais entregues foram mais expressivos pelo FAR.

O FAR tem a maior participação em todas as regiões do Brasil no volume de financiamentos concedidos. A região Sul tem a menor participação relativa do FAR e maior participação relativa do Rural, com 17% das concessões de financiamentos na Faixa 1 para esta modalidade. A região Sudeste tem a maior participação relativa do FAR, mais de 90%, e a menor participação relativa no Rural, menos de 2% do Faixa 1.

A modalidade Entidades tem maior participação relativa nas regiões Sul e Centro-Oeste e a Oferta pública tem participação similar entre as regiões, em torno de 4%, exceto pela região Sudeste, na qual a Oferta Pública corresponde a somente 1% das concessões do Faixa 1. (BRASIL, 2020, p.35).

Gráfico 2. - Participação por modalidade da Faixa 1 por região.

Fonte: MDR, Elaboração SECAP.

Apesar da infraestrutura do programa ter proposto amparo ao público de baixa renda, os resultados não foram direcionados em maior expressividade para essas famílias. São consideradas famílias de baixa renda aquelas que possuem renda mensal por pessoa (renda per capita) de até meio salário mínimo (R\$ 522,50) ou renda familiar total de até três salários mínimos (R\$ 3.135,00) (BRASIL, 2021). A faixa 1 do PMCMV foi criada para as famílias com renda bruta mensal de até R\$1.800,00. Segundo o Relatório de avaliação PMCMV (2020), em 2016 foi criada a faixa 1,5 direcionada as famílias com renda de até R\$ 2.600,00, classificação que também abrangia o público em situação de baixa renda.

Entretanto, ao analisarmos os resultados referentes às contratações e entregas dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos pelo MCMV constatamos qual foi o público ênfase do programa. Segundo o Sistema de Gerenciamento da Habitação (2021), até o ano de 2020 a faixa 1 e 1,5 contabilizou 33,99% das contratações e 32,73% das entregas do total apurado dos resultados do programa. Já a faixa 2 de renda que era direcionada para famílias com renda de até R\$ 4.000,00 mensal, que não se enquadram no perfil de baixa renda obteve 51,30% do volume total de contratações e 60,22% das unidades entregues, evidenciando que apesar da estrutura do PMCMV ter contado com modalidades direcionadas ao público com menor poder aquisitivo e com os subsídios da União, os resultados finais demonstraram que o público que usufruiu de forma mais expressiva das benevolências do programa foram os que se enquadraram no requisitos da faixa 2 de renda.

4. METODOLOGIA

O presente artigo realizou uma pesquisa de revisão bibliográfica e documental, apoiando-se em fontes primárias, artigos, dissertações e monografias. Desse modo, foi feito uma análise do PMCMV, entre 2009 até 2020, por meio de dados coletados em órgão públicos e relatórios do Governo Federal. Além disso, foi realizado um estudo do déficit habitacional com base na Fundação João Pinheiro, em seu último relatório divulgado e também em artigos.

Contudo, as informações coletadas foram feito estudos que interligavam os assuntos propostos, buscando compreender o efeito que o programa obtinha no déficit do país.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mediante aos resultados demonstrados ao longo do trabalho de pesquisa, ressaltou-se as deficiências habitacional do Brasil e o papel quantitativo desempenhado pelo Programa Minha Casa Minha Vida e suas conformidades. Conforme a Fundação João Pinheiro o país conta com aproximadamente 86% do déficit concentrado na região urbana, sendo também a maior concentração populacional. Diante disso, o PNHU desempenhou protagonismo do programa obtendo o maior volume de verbas e entregas, em comparação ao PNHR.

O MCMV como um todo, atingiu resultados apreciáveis em volume de construções de unidades habitacionais, mas deixou grande defasagem na atuação qualitativa das moradias e na priorização no assistencialismo ao público baixa renda.

A metodologia usada pela FJP leva em consideração alguns critérios além da renda mensal das famílias para calcular o déficit. Já PMCMV utilizava as classificações de faixas de renda como primórdio de seleção, assim dificultando a associação dos resultados do programa na redução do déficit habitacional do país.

Um estudo realizado através da FIESP referente à habitação, mostra que será necessário à construção de 1,180 milhões de unidades habitacionais por ano entre 2021 até 2030, para que ocorra de forma gradativa a redução do déficit. Sendo necessário um investimento de 206 bilhões por ano no país.

Por fim, constatamos que o PMCMV foi de suma relevância para a habitação do país, entretanto é necessário reformulações para que o programa que atinja de forma mais efetiva todas as camadas do déficit, se fazendo necessário um maior direcionamento de investimento para área de habitação, para assim, conseguir entregar moradia digna para toda população.

No dia 12 de Janeiro de 2021 entrou em vigor a Lei Nº 14.118 referente ao novo programa de habitação que substituiu o PMCMV. O governo de Jair Bolsonaro estabeleceu uma de 1,2 milhões de famílias atendidas até 2022. Deixamos em aberto para novos estudos se a nova proposta do governo irá superar os resultados atingidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, e se corrigirá suas defasagens.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAINCA. **Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos**. FGV. 2018, p. 64.

ABECIP. SFI. **Um Novo Modelo Habitacional. VIII Encontro da Abecip. Novembro**, 1995, p. 227.

ABECIP. **Origem do SFH e SFI**. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia>> Acesso dia 7 de Nov.2021.

Banco Interamericano de Desenvolvimento. Portal Disponível em: <<https://www.iadb.org/pt/noticias/estudo-do-bid-revela-que-america-latina-e-o-caribe-enfrentam-um-deficit-de-habitacao>> Acesso dia 1 de Nov. 2021.

BRASIL. Lei Nº 9.985 de Julho de 1964. **Planalto**, 18 de julho de 1964, p. 1.

BRASIL. Lei Nº 9.514, de novembro de 1997. **Planalto**, 20 de novembro de 1997, p. 1.

BRASIL. Medida Provisória nº 1.823-2, de 24 de Junho de 1999. **Diário Oficial da União**, Seção 1. 25 de Junho de 1999, p. 1.

BRASIL. Portaria Conjunta Nº. 472, de 18 de Novembro de 2009. **Diário Oficial da União**, 19 de Novembro de 2009, p. 9.

BRASIL. Lei Nº 11.977, de 7 de Junho de 2009. **Diário Oficial da União**, 08 de Junho de 2009, p. 9.

BRASIL. Decreto Nº 7.499 de 16 de Junho de 2011. **Diário Oficial da União**, 17 de Junho de 2011, p. 7.

BRASIL. Portaria Interministerial Nº 99 de 30 de Março de 2016. **Diário Oficial da União**, 31 de Março de 2016. Edição 61. Seção 1, p. 53.

BRASIL. Resolução Nº 836 de Fevereiro de 2017. **Diário Oficial da União**, 15 de Fevereiro de 2017. Edição 33. Seção 1, p. 59.

BRASIL. Decreto Nº 591 de 06 de Julho de 1992. **Diário Oficial da União**, 07 de Julho de 1992, p. 8713.

BRASIL. Lei Nº 14. 118 de Janeiro de 2021. **Diário Oficial da União**, 13 de Janeiro de 2021, p. 1.

BRASIL. Caixa Econômica Federal. **Programa Minha Casa Minha Vida Entidades Recursos FDS**. Brasil,2021. p. 27.

BRASIL. Caixa Econômica Federal. **Recursos FAR**. Brasil,2021. p. 6.

BRASIL. Ministério das Cidades. Caixa Econômica Federal. Fundo de Arrendamento Residencial. **Relatório de Gestão do Exercício de 2015**. Brasília, 2016. p. 74.

BRASIL. Ministério da Economia. Secretária Especial da Fazenda. Secretária de Avaliação. Planejamento, Energia e Loteria. **Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília: Ministério da Economia, 2020. p 85.

BRASIL. Ministério de Planejamento. Orçamento e Gestão Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE Diretoria de Pesquisas Departamento de População e Indicadores Sociais. **Dimensões preliminares da responsabilidade feminina pelos domicílios: Um estudo do fenômeno a partir dos Censos Demográficos 1991 e 2000**. Rio de Janeiro, 2017, p. 32.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Caixa, 2021. **Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR**. Disponível em: < <https://fundosde governo.caixa.gov.br/sicfg/fundos/PNHR/detalhe/sobre/> > Acesso em: 01 de Dez. de 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Caixa, 2021. **Fundo de Arredamento Residencial – FAR**. Disponível em: < <https://fundosde governo.caixa.gov.br/sicfg/fundos/FAR/detalhe/sobre/> > 05 de Dez.2021.

DAMICO, Fabiano. **O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. O Desenvolvimento Econômico Brasileiro e a Caixa**. Rio de Janeiro, 2011, p.183.

FIESP. 14º CONGRESSO BRASILEIRO DA CONSTRUÇÃO CONSTRU BUSINESS. **A Cadeia Produtiva da Construção Acelerando a Retomada Brasileira Pós-Pandemia**. 2021, p. 77.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (2021). **"Déficit habitacional no Brasil 2016-2019"**. Centro de Estatística e Informações. Belo Horizonte, p. 173.

KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; NETO, Vicente Correia Lima. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional**, 2013, p. 59.

MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONA. gov.br, 2020. **Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)**. Disponível em: < <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv> > Acesso em: 30 de Nov. de 2021.

RAMOS, Jefferson da Silva; NOIA, Angye Cássia. **A construção de políticas públicas em habitação e o enfrentamento do déficit habitacional no Brasil: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida, Desenvolvimento em Questão**, v. 14, n. 33, 2016, p. 42.

ROYER, L. **“Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas”**. Tese de doutorado da FAU-USP. São Paulo. 2009, p.194.

REIS, T. **Suno, 2018. Como funciona o financiamento imobiliário pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH)?** Disponível em: < <https://www.suno.com.br/artigos/sfh/>. > Acesso dia 5 de Dez. 2021.

ROCHA, J. **“A EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL E O MINHA CASA MINHA VIDA COMO ALTERNATIVA PARA REDUZIR O DÉFICIT HABITACIONAL”**. Rio de Janeiro, 2017, p. 50.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL. **Sedes DF**, 2018. O que é o Cadastro Único. Disponível em: < <https://www.sedes.df.gov.br/cadastro-unico/>> Acesso dia 3 de Nov.2021.

SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE HABITAÇÃO. Gov.b, 2021. **Minha Casa Minha Vida 2009 -2020**. Disponível em < <http://sishab.mdr.gov.br/>> 14 de Dez. 2021.

THERY.H. **Scielo Brazil**, 2017. Novas Paisagens Urbanas do Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: < <https://www.scielo.br/j/mercator/a/Jq8ZCXjKt4CK3wbtNsSwGyh/?lang=pt#> > Acesso dia 14 de Dez. 2021.

VASCONCELOS, J. R. e JÚNIOR, J. O. C. **“O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas”**. IPEA. Brasília, 1996, p. 42.