

Estudo do programa Minha Casa Minha Vida como projeto de habitação social e comparação com soluções/programas habitacionais praticados no Chile

Study of the *Minha Casa Minha Vida* program as a social housing project and comparison with housing solutions/programs practiced in Chile

Estudio del programa *Minha Casa Minha Vida* como proyecto de vivienda social y comparación con soluciones/programas habitacionales practicados en Chile

Recebido: 13/01/2023 | Revisado: 23/01/2023 | Aceitado: 24/01/2023 | Publicado: 28/01/2023

Gustavo Vinicius Mesquita Pessoa

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6569-8476>
Centro Universitário de Goiatuba, Brasil
E-mail: gus.hout65@gmail.com

Rafael Spindola Vasconcelos

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5379-6514>
Centro Universitário de Goiatuba, Brasil
E-mail: rafaelspindola11@hotmail.com

Bruno Raphael Souza Santos

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7543-8694>
Centro Universitário de Goiatuba, Brasil
E-mail: bruno_r_ss@hotmail.com

Resumo

Toda a América Latina é dotada de peculiaridades no contexto habitacional. Principalmente pelas metrópoles, por receberem um número significativo de migrantes. Fatores como urbanização acelerada, industrialização defasada em relação a outros países, regimes militares, entre outros. Em 1960, a situação habitacional se agravou, nesse período porque não havia políticas para atender a essa demanda. Requer um grande investimento de capital e envolve diferentes agentes com diferentes interesses. Sua produção tem impacto em diferentes níveis da sociedade: econômico, social, político e jurídico. O déficit habitacional no Brasil não é um problema recente, mas um problema difícil de resolver. Muitas famílias, principalmente as de baixa renda, não conseguem se dedicar horas, dias ou mesmo anos de trabalho extra para ajudar no sistema de autoconstrução. O déficit habitacional é um problema social comum e sua existência leva as pessoas a viverem em baixos níveis de qualidade de vida. Mesmo assim, para algumas famílias, o acesso à terra urbana e à moradia adequada ainda está fora de alcance. Desta forma, o objetivo que este trabalho busca elucidar é, levantar uma análise comparativa entre o programa habitacional MCMV que foi adotado recentemente no Brasil, em comparação com os programas adotados no Chile, e terá como padrão o último programa habitacional que foi finalizado no país. Este estudo se justifica para o autor, por aprofundar seus conhecimentos nas áreas de construção civil e incorporação imobiliária vinculadas à contabilidade governamental e à contabilidade empresarial.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida; Brasil; Habitação; Social; Chile.

Abstract

All of Latin America is endowed with peculiarities in the housing context. Mainly by the metropolises, as they receive a significant number of migrants. Factors such as accelerated urbanization, industrialization lagging behind other countries, military regimes, among others. In 1960, the housing situation worsened, in that period because there were no policies to meet this demand. It requires a large capital investment and involves different actors with different interests. Its production has an impact on different levels of society: economic, social, political and legal. The housing deficit in Brazil is not a recent problem, but a problem that is difficult to solve. Many families, especially low-income ones, are unable to dedicate hours, days or even years of extra work to help with the self-construction system. The housing deficit is a common social problem and its existence leads people to live in low levels of quality of life. Even so, for some families, access to urban land and adequate housing is still out of reach. In this way, the objective that this work seeks to elucidate is, to raise a comparative analysis between the MCMV housing program that was recently adopted in Brazil, in comparison with the programs adopted in Chile, and will have as a standard the last housing program that was finalized in the country. . This study is justified for the author, for deepening his knowledge in the areas of civil construction and real estate development linked to government accounting and business accounting.

Keywords: My Home, My Life; Brazil; Housing; Social; Chile.

Resumen

Toda América Latina está dotada de peculiaridades en el contexto habitacional. Principalmente por las metrópolis, ya que reciben un número importante de migrantes. Factores como urbanización acelerada, industrialización rezagada con respecto a otros países, regímenes militares, entre otros. En 1960, la situación de la vivienda empeoró, en ese período porque no había políticas para satisfacer esta demanda. Requiere una gran inversión de capital e involucra a diferentes actores con diferentes intereses. Su producción tiene un impacto en diferentes niveles de la sociedad: económico, social, político y legal. El déficit habitacional en Brasil no es un problema reciente, sino un problema de difícil solución. Muchas familias, especialmente las de bajos ingresos, no pueden dedicar horas, días o incluso años de trabajo extra para ayudar con el sistema de autoconstrucción. El déficit habitacional es un problema social común y su existencia lleva a las personas a vivir en bajos niveles de calidad de vida. Aún así, para algunas familias, el acceso a suelo urbano y vivienda adecuada sigue siendo inalcanzable. De esta forma, el objetivo que este trabajo busca dilucidar es, plantear un análisis comparativo entre el programa de vivienda del MCMV que fue adoptado recientemente en Brasil, en comparación con los programas adoptados en Chile, y tendrá como patrón el último programa de vivienda que se concretó en el país. Este estudio se justifica para el autor, por profundizar sus conocimientos en las áreas de la construcción civil y el desarrollo inmobiliario vinculados a la contabilidad gubernamental y la contabilidad empresarial.

Palabras clave: Mi Casa Mi Vida; Brasil; Alojamiento; Social; Chile.

1. Introdução

Este estudo recuperou análises recentes de esforços sociais no Brasil, em particular, o governo federal está reativando e ampliando investimentos em habitação de interesse social, buscando promover o debate de políticas públicas e colaborar para melhorar esses esforços para enfrentar efetivamente a diversidade, necessidades e demandas habitacionais nos mais diversos cenários em todo o país. Dentre essas características que vem ao longo da história, não é algo exclusivo do Brasil toda a América Latina é dotada de peculiaridades no contexto habitacional. Perante a América Latina, o Brasil, também cresceu de forma acelerada. Segundo dados do IBGE, em 1940, somente 31,2% da população eram urbanas e 68,8% residiam na área rural. (Cobos, 2014)

No ano de 1991, a população urbana representava cerca de 75% da população total e hoje em dia corresponde a 84%. Em 1960, a situação habitacional se agravou, neste período pois não havia políticas para atender esta demanda. Segundo Da Silva Ramos e Noia (2016), esse processo de industrialização e urbanização tem levado a um descompasso entre o crescimento da população urbana e a capacidade do estado de instalar a infraestrutura necessária para atender às necessidades da população. O fenômeno da migração da população rural para as cidades, a migração dos desempregados ou a busca de oportunidades tornou-se um grande crescimento no grande centro, acompanhado de um aumento da população marginal.

Desde os anos 2000, de acordo com Shimbo (2010) grandes grupos da construção civil, denominados empreiteiros e as incorporadoras vêm produzindo moradias para famílias de baixa e média renda no Brasil. Surgiu um alinhamento inédito entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e a cadeia produtiva da construção, que se desenvolveu em diferentes velocidades desde a década de 1990, colocando a produção habitacional em outro patamar de acumulação de capital. Essa deterioração no caráter da mercadoria “habitação” não é exclusiva do Brasil, mas encontra-se na tendência mundial do capitalismo avançado, em que produtores e consumidores buscam constantemente maximizar o valor de troca, reduzindo os valores da habitação para a maioria dos a população, impactando de forma estrutural a universalização do direito à moradia digna. O déficit habitacional no Brasil não é um problema recente, mas um problema de difícil solução.

Dessa maneira a pergunta que esse trabalho busca elucidar vai ter como padrão o último programa habitacional que foi finalizado no país que é o Minha Casa Minha Vida, em relação aos programas e técnicas adotadas no Chile como processo de comparação. Em todo o mundo, o déficit habitacional é um problema social em comum e sua existência leva as pessoas a viverem em baixos níveis de qualidade de vida. Na busca por amortizar o déficit habitacional, o Brasil elaborou e aplicou diversas ações voltadas à política habitacional ao longo dos anos, assim como outros países buscaram alternativas semelhantes. Os Programas habitacionais criados no Brasil são distintos em várias áreas e períodos de criação e atuação, porém, cada um

possui pontos fortes e pontos fracos, acertos e erros, mas independente do programa adotado a redução do déficit habitacional não foi alcançada em sua totalidade ou ao menos efetiva. (Morimitsu & Da Silva, 2014)

Através dessa análise e comparação com as soluções adotadas no país escolhido que foi o Chile, buscar possíveis soluções alternativa ao que é mais praticada no Brasil que é a construção. Objetivo é levantar uma análise comparativa entre o programa habitacional MCMV que foi adotado recentemente no Brasil, em comparação com os programas adotados no Chile.

2. Metodologia

O embasamento metodológico apresentado nesse trabalho, consta como característica a pesquisa descritiva, que segundo Barros e Lehfeld (1986) e Cervo e Bervian (1973), é aquela na qual o pesquisador observa, registra, analisa e correlaciona os fatos, não apresentando interferência do pesquisador, ou seja, não há possibilidade de ter manipulação do objeto da pesquisa. Desta forma, o texto é desenvolvido através da ordenação e enumeração das principais informações, sendo fiel as hipóteses encontradas e abrindo espaço para a continuação da pesquisa.

Segundo Alves (2013), “os estudos descritivos exigem do investigador, para que a pesquisa tenha certo grau de validade científica, uma precisa delimitação de técnicas, métodos, modelos e teorias que orientarão a coleta e interpretação dos dados”. Desta forma o presente trabalho se configura com abordagens qualitativa, por utilizar o estudo de caso, no qual, compara qualidades e características de dois programas semelhantes em países distintos, entendendo que “o investigador parte do estudo de caso, por exemplo, as “informações manipuladas” por organismos oficiais, voluntaria ou inconscientemente” (Alves, 2013)

Pretendeu-se levantar uma análise comparativa entre os programas de habitação vigentes no Brasil e em Chile, correlacionando-os nos contextos socioeconômico, social, político e construtivo, tais como modelos das habitações, locais de implantação, requisitos para execução, entre outros. Utilizando dados fornecidos por fontes governamentais como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação João Pinheiro (FJP), Caixa Econômica Federal (CEF), Referência Chilena.

Por estudos comparativos Flick (2008, p.135), discorre:

Não se observa o caso como um todo, nem em toda a sua complexidade; em vez disso, observa-se a multiplicidade de casos relacionados a determinados excertos [...] uma nova questão que se impõe diz respeito ao grau de padronização e de constância necessário nas condições remanescentes eu não consistam no alvo de comparação.

Dentro dessa perspectiva, para coleta de dados utilizou-se análise documental e pesquisa bibliográfica, para compreender as diferenças e semelhanças entre os dois países, uma vez que foi necessário delimitar o campo investigativo considerando que há uma grande diversidade social, política e cultural que não será contemplada nesta proposta.

3. Referencial Teórico

3.1 Déficit Habitacional no Brasil

A questão do déficit habitacional no Brasil é um problema que ainda persiste e causa grande instabilidade social no país, conseqüente de uma crescente no adensamento populacional e associado com a precariedade na infraestrutura, possibilitou a criação de favelas, cortiços, e ocupações irregulares (Cardoso & Sanjuan, 2019).

Singer (1973) descreve que o processo de urbanização se dá ao fato da relação na divisão do trabalho entre a cidade e o campo. Essa afirmação explica o baixo grau da urbanização no início do século XX, onde a população brasileira residia em sua maioria no campo, inseridos em uma economia de subsistência, fragmentada de qualquer divisão de trabalho.

Segundo Santos (2013) o processo de urbanização no país apresentou pouca alteração entre os anos de 1890 e 1920, onde o aumento da sua taxa de urbanização foi de aproximadamente 3%, e somente entre os anos de 1920 e 1940 houve uma mudança significativa em sua taxa de urbanização, chegando a apresentar um crescimento de 31,24%. O Quadro 1 abaixo apresenta a evolução na taxa de urbanização a partir de 1940 até o ano de 2010.

Quadro 1 - Taxa de urbanização a partir de 1940 até 2010.

Período	Taxa de urbanização
1940	31,24%
1950	36,16%
1960	44,67%
1970	55,92%
1980	67,59%
1991	75,59%
2000	81,23%
2007	83,48%
2010	84,36%

Fonte: IBGE, Censo demográfico (2010).

De acordo com Cardoso e Sanjuan (2019) o início dessa alta na urbanização se deu pela crescente na industrialização das cidades, atraindo populações da área rural. Com a migração dessa população para a área urbana, foi exigido do governo um maior investimento na infraestrutura, para que fossem proporcionadas habitações salubres. Também se exigiu do governo um investimento no desenvolvimento urbano, assim ocorrendo a estimulação para a construção de casas e conjuntos habitacionais.

Monteiro e Veras (2017) descreveram em seu trabalho que esse processo de urbanização no século XX demonstrou uma desigualdade social no Brasil, devido a crescente migração rural- urbana, associada a falta de investimentos necessários, levando a uma sociedade com alto índice de assentamentos habitacionais precários, onde, em vários casos, os problemas eram resolvidos com a autoconstrução, dando origem a favelas, ocupações irregulares e cortiços. Isso evidenciou um cenário de exclusão, surgindo então alguns termos como exclusão social, segregação territorial e inclusão precária.

Ainda segundo Monteiro e Veras (2017) a exclusão social e a inclusão precária na área habitacional são uma marca da urbanização contemporânea, decorridas de um processo de urbanização acelerado, visto que as cidades não tinham infraestrutura necessária para receber um alto número de pessoas, havendo uma expansão nas áreas mais periféricas, sendo assim, pela falta de recursos, a classe trabalhadora passava a viver em áreas insalubres e mal apropriadas.

A expansão para as áreas mais periféricas fora má vistas pela classe dominante, sustentando um entendimento de que representavam uma “doença urbana”, e que apresentariam um alto índice de marginalidade, sendo assim, o Banco Nacional de Habitação (BNH) foi criado, com base na lei 4380, 21 de agosto de 1964, tendo como principal finalidade o financiamento da casa própria, e estimular a construção de edificações de interesses sociais (Nascimento & Braga, 2009).

Cardoso e Sanjuan (2019) complementam em seu trabalho que além do Banco Nacional de Habitação (BNH), foi instituído também o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), ambos, juntamente com o Estado, os agentes financeiros e a sociedade civil, representaram uma tentativa de resolver o Déficit habitacional.

De acordo com o último levantamento feito pela FJP (Fundação João Pinheiro, 2021), o déficit habitacional contabilizado para 2019 no Brasil foi de 5.876.699 domicílios onde 832.376 encontram-se localizados em áreas rurais (14,16%) e 5.044.323, em áreas urbanas (85,84%). Analisando pela ótica das grandes regiões o Sudeste é o que apresenta o

maior déficit em números absolutos somando um total de 2.287.121 domicílios, logo depois, vem o Nordeste, totalizando 1.778.965 unidades. Em terceiro, a região Norte, com 719.638 unidades; O próximo é o Sul com déficit de 618.873; E por fim o Centro-Oeste com 472.102 unidades. O Quadro 2 abaixo apresenta o déficit habitacional em números absolutos por região.

Quadro 2 - Déficit habitacional brasileiro por região.

Região	Urbano	Rural	Total	(%)
Sudeste	2.202.023	85.098	2.287.121	38,92%
Nordeste	1.318.326	460.639	1.778.965	30,27%
Norte	522.599	197.039	719.638	12,25%
Sul	571.291	47.582	618.873	10,53%
Centro-Oeste	430.084	42.018	472.102	8,03%
Brasil	5.044.323	832.376	5.876.699	100,00%

Fonte: FJP, Déficit Habitacional No Brasil – 2016-2019 (2021).

Através deste quadro, é possível identificar como o déficit habitacional é diferente para cada região do Brasil, e como seu tamanho continental influência nas tomadas de decisão. O próximo tópico irá abordar um breve assunto sobre o histórico dos programas habitacionais brasileiros, desde a criação do BNH, até o PMCMV, nos tempos atuais.

3.2 Histórico Dos Programas Habitacionais Brasileiros

A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) foi um marco histórico político-social, sua finalidade era atender a população de baixa renda. O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi constituído, inicialmente trabalhando com fundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e alguns anos depois, quem financiava era o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Quem tomava conta desses financiamentos eram as Companhias de Habitação (COHAB), que tinham como papel contratar as construtoras e repassar para as populações de baixa renda a preço de custo (Zapelini, et al., 2017).

De acordo com Monteiro e Veras (2017), apesar das Companhias de Habitação (COHAB) apresentarem melhorias nos setores habitacionais, não podem ser consideradas políticas de inclusão, visto que sua ideia inicial, que era de atender as populações com rendas inferiores a três salários-mínimos, foi contrariada, passando a atender preferencialmente as populações com renda acima de cinco salários-mínimos. Segundo Bonduki (2008), apesar de uma considerável produção habitacional, as necessidades geradas pelo processo de urbanização ocorrido no País não foram supridas. Foram financiadas cerca de 25% de moradias construídas no Brasil no período em que o BNH ficou em atividade, porcentagem significativa, porém insuficiente para enfrentar o desafio da urbanização brasileira.

Conforme descrito por Zapelini, et al., (2017) o BNH e o SFH apresentaram várias dificuldades ao longo das suas existências, como o reajuste das prestações dos financiamentos acima dos reajustes salariais, chegando à extinção em 21 de novembro de 1986 decretado pela lei 2291, pelo Governo Sarney, que visava combater a inflação.

Até meados da década de 90, não foram criadas políticas habitacionais consistentes, havendo atuação descontínua e fragmentada do governo, agravando ainda mais os problemas habitacionais. Apenas em 1996, o então presidente Fernando Henrique Cardoso implantou a chamada Política Nacional de Habitação (PNH), que propõe a integração da habitação à produção da cidade, propagando como fundamental não só a questão da infraestrutura, mas também o reconhecimento da função social da terra e a necessidade da criação de mecanismos com o intuito de estimular a participação coletiva nos processos decisórios (Melchior, 2016).

De acordo com Bonduki (2008) os programas criados no período FHC apesar de que pudessem apresentar uma renovação em teoria, não conseguiram alavancar, e tiveram efeitos drásticos, do ponto de vista social, econômico e urbano. Dentre esses programas incluem a Carta de Crédito (individual e associativa), o Pró-Moradia, que visava a urbanização de áreas precárias, o Apoio à Produção, que teve um desempenho pífio, e o Programa de Arrendamento Residencial. Esses programas não atingiram a população de baixa renda (até três salários-mínimos) sendo destinados a ela apenas 8,47% dos recursos totais, apresentando um atendimento privilegiado a população de renda média (acima de cinco salários-mínimos), onde foram destinados 78,84% dos recursos desses programas.

Em 2003, durante seu governo, o então presidente Lula buscou a redução do déficit habitacional, surgindo o Projeto Moradia, que sugeria a criação de um sistema para habitação, a unificação de atividades em um ministério, e defendia a moradia como uma garantia do direito à cidade, infraestrutura e serviços urbanos. Também foi criado o Ministério das Cidades, que viria a atuar nos setores de habitação, saneamento, transportes urbanos e planejamento territorial, encerrando um período de instabilidade desde a extinção do BNH (Zapellini, et al., 2017). E Melchioris (2016) expressa que, vale ressaltar o SNH, no qual da origem a dois subsistemas: Subsistema de Habitação de Interesse Social, que atende exclusivamente a população de baixa renda, usando recursos do FGTS e do FNHIS, e o Subsistema de Habitação de Mercado, que tem como finalidade a reorganização do mercado privado de habitação.

Sobre o governo Lula, é necessário citar o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), criado no ano de 2007, se trata de um programa de investimentos em áreas diversas como energias, rodovias, portos, saneamento e habitação. Apesar de ser um programa voltado para obras de infraestrutura para a produção, as áreas de habitação e saneamento receberam um privilégio (Bonduki, 2008).

Melchioris (2016) descreve em seu trabalho a crise econômica a partir 2008, iniciada nos Estados Unidos, afetando o mundo. Diante da crise, houve uma adoção de medidas de expansão de crédito dos bancos públicos pelo governo brasileiro, ocorrendo também a permanência nos investimentos do PAC, com isso, foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) a fim de impactar a economia com os efeitos multiplicadores da construção civil. Lançado em 2009, ainda no governo Lula, o programa é voltado para as famílias de baixa renda, onde foi investidos subsídios expressivos para a obtenção da casa própria (Monteiro & Veras, 2017).

O tópico a seguir relata o que foi o PMCMV desde a sua implementação, abordando seus propósitos e resultados, além de descrever como se encontra o programa atualmente.

4. Resultados e Discussões

No ano de 2008, o Brasil entrou em uma crise no setor imobiliário, decorrente de uma crise econômica internacional. Isso gerou no país uma paralisia no setor de construção civil, impactando de maneira significativa e gerando a queda de ações em empresas imobiliárias (Guimarães, et al., 2019).

Para entender melhor essa crise mundial, ela ocorreu inicialmente nos Estados Unidos, quando vários bancos passaram a conceder mais crédito, expandir o crédito imobiliário, atrair consumidores e fazer com que os imóveis se valorizassem. Até que a demanda ficou muito alta, as taxas de juros aumentaram e os preços dos imóveis caíram. Como muitos desses empréstimos são de alto risco, muitos não puderam ser pagos e vários bancos então ficaram subcapitalizados.

De acordo com Micheletti (2008) os bancos começaram a oferecer às pessoas empréstimos com juros baixos para financiar a compra de imóveis - mesmo aqueles que não conseguiam provar que tinham renda suficiente para pagar o empréstimo. Isso aumentou a demanda por imóveis e os preços subiram, não por causa da valorização nessas áreas, mas porque mais pessoas estão procurando por imóveis. O resultado foi uma bolha imobiliária, pois as pessoas financiavam

imóveis a preços bem acima do seu valor real. A crise começou quando os bancos começaram a aumentar as taxas de juros dos empréstimos, ou seja, as pessoas tinham que pagar mais juros dos empréstimos, muitos deles não conseguiam mais pagar parcelas e os bancos não tinham mais dinheiro para realizar seus negócios e esse foi o início da crise, essa crise se expandiu por todo o mundo, notadamente nos Estados Unidos e na Europa.

No Brasil, mesmo que o PIB nacional tenha aumentado 5,2% em 2008, caiu 0,3% em 2009 devido ao impacto da crise. Ainda assim, a Bovespa caiu 4% em 2008, a maior queda desde a década de 1970 (Micheletti, 2008). Para evitar que a crise afetasse criticamente os avanços do Plano Nacional de Habitação (PNH) no país, o programa social de habitação popular Minha Casa Minha Vida, criado pela Lei Federal nº 11.977, atua no Brasil desde 07 de julho de 2009. É um programa de iniciativa do Governo Federal que oferece subsídio habitacional para o financiamento de imóveis para famílias de baixa renda.

Além de atender o déficit habitacional, o PMCMV visa aumentar investimentos no setor para garantir emprego e renda, principalmente na construção civil, na tentativa de diminuir os impactos da crise econômica internacional dentro do país. (Constantinou, et al., 2017)

O programa mobilizou uma grande escala de recursos e agrupou dois subprogramas em sua estrutura. O primeiro foi o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) que se destinava a aquisição e produção de imóveis em áreas urbanas. O segundo foi o Programa de Habitação Rural (PNHR) destinados a agricultores e trabalhadores rurais (Abreu, 2017).

O MCMV teve uma influência econômica, política e social muito forte. Na economia, ajudou na disponibilização de empregos que beneficiou a área da construção civil. Na política, causou impacto por ser o programa de maior porte a entrar em funcionamento desde o fim do BNH. E socialmente, pois o projeto realmente contribuiu para a redução do déficit habitacional das populações de baixa renda. E, segundo a ONU, o programa já beneficiou cerca de 6,8 milhões de brasileiros.

Segundo o Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida (2022), do Governo Federal, desenvolvido pelo Ministério da Economia, o número de unidades entregues foram 5.115.034, de um total de 6.140.995 unidades contratadas por um valor contratado 552,8 bilhões de reais, como pode ser verificado na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1- Contratações e Entregas do PMCMV: 2009 a setembro de 2020 por Faixas.

	Contratações (Unidades)	Entregas (Unidades)	Valor Contratado (R\$ Bilhões)
Faixa 1*	1.910.546	1.493.180	97,4
Faixa 1,5	150.127	150.127	18,4
Faixa 2	3.108.378	3.108.378	357,8
Faixa 3	363.349	363.349	57,3
Em produção/estoque	608.595	0.00	21,9
Total	6.140.995	5.115.034	552,8

*As unidades contratadas no âmbito do PMCMV rural estão contabilizadas no Faixa 1 (cerca de 215 mil unidades contratadas)

Fonte: Brasil (2022).

As habitações nas quais as modalidades foram financiadas segundo o Relatório de Avaliação do PMCMV (2020), identificou 6 problemas a partir da pesquisa desenvolvida por Kowaltowski et al. (2019), onde o mesmo analisou um total de

2477 estudos sobre o MCMV. O primeiro problema diz respeito à localização dos empreendimentos, que se encontram distantes dos centros urbanos, e desta maneira acabam por gerar um efeito segregador nesta população, além de não ter acesso a infraestrutura urbana próximo a sua habitação.

O segundo problema, aborda a qualidade dos projetos, onde o mesmo autor aponta que eles possuem uma configuração padrão, repetitiva e monótona, sem abordagem de paisagismo. Além de apresentar que estudos feitos apontam que conforto térmico, acústico e iluminação natural, não são observados por região e as zonas climáticas. Um detalhe abordado no relatório demonstra que o caráter padronizado das edificações, possui exceções como na Modalidade Entidades, cujo moradores tem papel fundamental, junto com as cooperativas, e essa participação do usuário no processo de elaboração de suas moradias, atende as necessidades pessoas, sem onerar o custo preestabelecido, o que é reforçado por Huchzermeyer e Misselwitz (2016).

O problema 3 apresenta as questões referentes a defeitos construtivos, onde o relatório apresentou que cerca de 50% dos empreendimentos avaliados, apresentou algum problema ou incompatibilidade nas unidades habitacionais, e que as falhas mais comuns eram relativas à incidência de água, trincas, fissuras, infiltrações e vazamentos. E no que diz respeito a questões urbanísticas os maiores problemas são ligados a pavimentação, rede de drenagem e esgotamento sanitário. (Brasil, 2022)

O quarto problema, trata sobre o acesso à infraestrutura urbana, equipamentos e serviços por parte dos moradores, estes ligados a transporte, saúde, educação e lazer. O quinto problema, é relativo ao aumento do custo de vida, pois além do comprometimento de uma parcela mensal pelo pagamento do imóvel, além de contas recorrentes como energia, gás, água, condomínio e outras, e no caso, muitas famílias não estavam acostumadas com estes gastos. (Fontolan & Neto, 2021)

O sexto e último problema listado no relatório, aponta para o déficit habitacional, que mesmo após o programa continuo a crescer como aponta os dados fornecidos pela Fundação João Pinheiro de 5,9 milhões em 2009, quando começou o programa, para 6,4 milhões em 2015 e voltando ao patamar inicial de aproximadamente de 5,9 milhões em 2019. O principal argumento para esse aumento e depois manutenção, de acordo com Maricato (2015) é que a lógica do programa aponta para uma produção voltada para o mercado imobiliário e da construção civil, do que propriamente para atender a população que necessita de auxílio.

Para entender melhor está lógica, a Tabela 2 demonstra as contratações e entregas ao longo do programa, separados por faixas, inclusive demonstra uma preocupação, com a Modalidade Entidades, que entregou menos de 20% das unidades contratadas, dessa maneira o custo foi elevado, mas se for realmente analisar o valor individualmente a modalidade Entidades seria mais barata que o FAR, cerca de 21,8%.

Tabela 2- Contratações e Entregas do PMCMV: 2009 a setembro de 2020 por Faixas.

Modalidade	Contratações (R\$ de 2019)	Qtd UH Contratadas	Qtd UH Entregues	Valor por UH Contratada (R\$)	Valor por UH entregue (R\$)
FAR	122.006.231.800	1.449.264	1.174.183	84.185	103.907
Entidades	5.190.757.497	78.847	13.749	65.833	377.537
Oferta Pública	5.025.727.112	166.886	111.032	30.115	45.264
Rural	7.905.414.334	215.749	180.510	36.642	43.795
Total	140.128.130.743	1.910.746	1.479.474	73.337	94.715

Fonte: Brasil (2022).

Vale lembrar uma citação de França (2015) que na estrutura do Programa Minha Casa, Minha Vida não tinha previsão de fundos especiais para pequenas cidades e que somente na mobilização de representantes políticos, prefeitos, gestores,

representantes Companhia de Habitação Popular (Cohabs), da Entidade Municipal, Câmara dos Deputados, que foi adicionado o artigo 2º, inciso III da Lei Federal nº 11.977/2009 (Brasil, 2009), ou seja, garante que PMCMV, tenha uma forma de serviço que atenda as pequenas cidades, ou seja, aqueles com população de até 50.000 habitantes.

E quanto aos programas chilenos o déficit habitacional quantitativo atingiu um máximo de 1.030.000 moradias em 1978, quando uma política de habitação social baseada em subsídios à procura e orientada para a mercado. A nova política estabeleceu regras claras, transparentes e estável para os diversos participantes, e ganhou legitimidade e aceitação entre as famílias que solicitaram subsídios habitacionais. Estes últimos organizaram um sistema de acúmulo de pontuação transparente e objetivo que pondera a conformidade com os requisitos de poupança anteriores e as características demográficas e socioeconômicas das famílias. (Pérez-Inigo, 1999)

O Ministério da Habitação e Desenvolvimento Urbano, através do seu Serviços de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SERVIU), assumiu como regulador e supervisor de padrões de habitação social, como administrador do processo de subsídios habitacionais a nível nacional e regional, como um provedor "subsidiário" de habitação progressiva e serviços a famílias e indivíduos de muito baixa renda, e como provedor de crédito a eles. Esse ministério também estendeu garantias a empréstimos hipotecários para habitação social, a fim de motivar os bancos para entrar neste segmento de mercado.

As empresas privadas construíram a maior parte da habitação social em uma política que tem enfatizado grandes complexos habitação, e têm contribuído para organizar a demanda por essas famílias. Bancos e outras instituições financeiras têm administrado políticas habitacionais de interesse social orientadas para o mercado, há experiências recentes com subsídios à demanda 14 cadernetas de poupança para habitação e concederam empréstimos hipotecários para completar financiamento, este último através da colocação de cartas e empréstimos hipotecários no mercado de capitais.

A extensa experiência inflacionária do Chile levou, na década de 1960, à introdução de uma unidade de conta para as operações relacionadas com o financiamento habitacional chamada de unidade de desenvolvimento (UF). Essa unidade de conta se move com a inflação medida por a variação do índice de preços ao consumidor com defasagem de um mês. A UF foi amplamente adotado para determinar preços e valores em termos reais (ou líquidos de inflação). No caso da habitação, é habitual que os seus preços e as componentes do seu financiamento (poupança, crédito e subsídio) são denominados em UF. O sistema de acesso à habitação baseado em subsídios à procura conseguiu impulsionar a construção e acesso a habitação a preços acessíveis, e levou a um crescimento significativo poupança pessoal e familiar para essas casas. Isso levou a reduções significativas de déficits habitacionais, permitindo inclusive antecipar o fim do déficit habitacional quantitativo em cerca de 15 anos. (Almarza 1997)

No entanto, vários fatores limitaram a eficácia da nova política na década de 1990. de habitação social. As reservas de terra insuficientes influenciaram esta situação para estes habitação, regulamentações restritivas aos mercados envolvidos e atrasos na adaptação das metas e padrões de política.

O quadro 3 apresenta uma visão geral dos programas habitacionais, a superfície e o preço das habitações (incluindo os respectivos terrenos) em dólares equivalentes (a uma taxa de câmbio de US\$ 30 por UF), os componentes de seu financiamento e os níveis de renda para se candidatar a vários programas.

Quadro 3 - Taxa de urbanização a partir de 1940 até 2010.

CHILE: PROGRAMAS DE ACESSIBILIDADE A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL						
Programas	Área Construída m ²	Preço Médio em Dólares US\$	Componentes do Preço da Casa Nova (%)			Renda Mensal do Beneficiário US\$
			Subsídio	Poupança	Crédito	
1. Habitação Progressiva	40	6300				90
1ª Etapa (lote com núcleo sanitário)	15	4200	95	5		
2ª Etapa	20-25	2100	55	7	38	
2. Habitação Básica	40	7500 - 8000	55	8	37	180
3. Habitação Rural	38-42	8000	55	6	39	180
4. Programa Especial Trabalhadores	45-50	12000	25	12	63	330
5. Subsídio Unificado						
I	45-50	15000	20	20	60	Renda Média
II	55-60	30000	10	20	70	
III	75-80	45000	5	25	70	
6. Leasing Habitacional						
I	45-50	15000	20	5	75	Renda Média
II	55-60	30000	10	5	85	
III	75-80	45000	0	5	95	

Fonte: A. Pérez-Iñigo (1999).

Habitação de interesse social que foi construída com desembolso de subsídio atingido uma média próxima de 80.000 unidades por ano na segunda metade da década de 1990 (Pérez-Iñigo, 1999). Isso ativou o setor de construção considerando que a produção de habitação sem subsídio ficou em torno de 40.000 unidades por ano nesse período, e tem representou um esforço orçamentário considerável do setor público por meio de subsídios à habitação equivalente a cerca de 0,8% do PIB.

Um dos principais objetivos da política de habitação social tem sido "direcionar" ou concentrar os subsídios habitacionais para famílias e indivíduos de menor renda. aponte para isso abordar a proporção considerável de subsídios no preço das habitações de menor área e preço que consta da Figura 3, e na elevada proporção de alojamentos com menos de 50 m². O quadro 4 apresenta uma estimativa de habitação social construída em 1996, que é representante da segunda metade dos anos noventa. A área construída de quase metade das habitações era da ordem dos 40 m², enquanto 40% das habitações tinham 40-50 m² e apenas 10% atingiram uma superfície superior a 50 m². No entanto, como se verá, essas condições não foram suficientes para atingir o objetivo de focalização.

Quadro 4 - Edificação de Habitações de Interesse Social.

Tipo de habitação	Números de Habitações
1. Habitação Progressiva	2000
2. Habitação Básica	31000
3. Habitação Rural	8000
4. Programa Especial Trabalhadores	18000
5. Subsídio Unificado	
Seção I	15000
Seção II	6000
Seção III	1500
Renovação Urbana	500
6. Leasing Habitacional (todas seções)	10
TOTAL	82000

Divisão das casas por tamanho	Números de Habitações	Porcentagem
Habitações 40 m ²	41000	50
Habitações 50 m ²	33000	40
Habitações com mais de 50 m ²	8000	10
TOTAL	82000	100

Fonte: S. Almarza (1997).

Nos Quadros 3 e 4 é possível conhecer um pouco do que é trabalhado no Chile, e como se comporta as características das habitações no país e a partir dessas definições entender os comparativos com os programas brasileiros.

5. Considerações Finais

Desta forma, ao analisar quais parâmetros foram decisivos para fracasso ou sucesso em qual programa ou País, espera-se também ser possível realizar uma avaliação crítica do desempenho dos mesmos e assim poder contribuir com a literatura acadêmica acerca do tema, uma vez que há programas que são considerados eficientes e com muitos pontos positivos, mas que também demonstram falhas que interferem na qualidade de vida da família atendida (Maricato, 2009).

Esta análise pode demonstrar a importância da discussão da temática para o setor habitacional brasileiro, que tem sido tratado como mercadoria capitalista, na qual se visa apenas o lucro e não se leva em conta as necessidades do seu público-alvo (Valença, 2001).

O déficit habitacional vem crescendo ao longo dos anos, mesmo que com programas habitacionais criados para solucionar o problema, não foi possível realizar o mesmo. E o que seria, construir casas é a solução? Movimentar a economia de fato é uma justifica, mas desde que ela atende a quem precisa. (Rodrigues & Silveira, 2022)

Com a quantidade de moradias em estoque, qual é o intuito de ficar construindo cada vez mais casas, sendo que, pode se utilizar as mesmas que estão sem ocupação. O que seria interessante é, porque não criar uma linha de crédito com subsídio ou auxílio do governo, para utilizar essas casas que estão em estoque.

Já que nos últimos anos, inúmeras tentativas de solucionar o problema não foi passível, talvez seja a hora de rever

onde esta o erro em não diminuir o déficit concentrado, já que sempre com a criação de nos programas, á uma linha de crédito disponível. Contudo a economia continuaria a girar, atendendo a quem precisa, diminuindo o déficit habitacional, e proporcionando uma melhor qualidade de vida para a população.

Espera-se com este estudo construir uma análise que permita correlacionar os programas de habitação social analisando os contextos socioeconômico, social, político e construtivo, apresentando os principais aspectos, de forma a fornecer parâmetros para futuras pesquisas e análises quanto a futuros programas habitacionais no Brasil possam alcançar melhores resultados no processo de redução ou até mesmo erradicar o déficit habitacional no país, abrindo possibilidade para novos trabalhos na área, principalmente pelo PMCMV ter sido finalizado recentemente e já ter mais de 10 anos do início do mesmo.

Referências

- Abreu, M. G. D. (2017). *Diferenças e similitudes entre as modalidades Entidades e Empresas: o Programa Minha Casa Minha Vida em São João da Boa Vista/SP* (Doctoral dissertation, Universidade de São Paulo).
- Almarza Alamos, S. (1997). Financiamiento de la vivienda de estratos de ingresos medios y bajos: la experiencia chilena. *Proyecto Regional Conjunto CEPAL/PNUD Políticas Financieras para el Desarrollo*. Naciones Unidas.
- Alves, N. C. (2013). TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. Introdução à Pesquisa em Ciências Sociais: a Pesquisa Qualitativa em Educação—O Positivismo, A Fenomenologia, O Marxismo. *Revista Formação (Online)*, 1(20). P. 3-6.
- Barros, A. J. P. D., & Lehfeld, N. A. D. S. (1986). Fundamentos de metodologia: um guia para a iniciação científica. In *Fundamentos de metodologia: um guia para a iniciação científica* (pp. xiv-132).
- Bonduki, N. (2008). Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *Arq. urb.*, (1), 70-104.
- Brasil. (2010). *Plano Nacional de Habitação*. Brasília: MCidades. Ministério das Cidades.
- Cardoso, H. R., & Sanjuan, P. E. C. P. (2019). O déficit habitacional no Brasil: a relevância dos instrumentos privados na implementação de políticas públicas de moradia. *O déficit habitacional no Brasil: a relevância dos instrumentos privados na implementação de políticas públicas de moradia. Revista Eletrônica do Tribunal Regional do Trabalho do Paraná*. 8, 152-177.
- Cervo, A. L., & Bervian, P. A. (1973). Metodologia científica para uso dos estudantes universitários. In *Metodologia científica para uso dos estudantes universitários* (pp. 158-158).
- Cobos, E. P. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos metrópole*, 16, 37-60.
- Constantinou, E., Machado, L. B., & Rodrigues, A. L. (2017). Investigação espacial: habitação de interesse social e geração da urbanidade contemporânea. *Revista Projetar: projeto e percepção do ambiente. Natal, RN*. 2(3), 108-123.
- da Silva Ramos, J., & Noia, A. C. (2016). 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*, 14(33), 65-105.
- Demográfico, I. C. (2010). Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010.
- Flick, U. (2008). *Introdução à pesquisa qualitativa-3*. Artmed editora.
- Fontolan, B. L., & Neto, A. I. (2021). Sustentabilidade na habitação de interesse social: análise bibliométrica. *Research, Society and Development*, 10(13), e267101321338-e267101321338.
- França, K. C. B. D. (2015). Os gargalos para a provisão habitacional em municípios de pequeno porte: análise do programa Minha Casa, Minha Vida. *Urbe. Revista brasileira de gestão urbana*, 7, 325-339.
- Fundação João Pinheiro. *Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019* / Fundação João Pinheiro. FJP, 2021.
- Guimarães, M. M., da Silva Costa, V., & Gonçalves, J. R. M. R. (2019). Vantagens ambientais do sistema construtivo light steel framing no segmento de construção civil. *Revista Tecnológica da Universidade Santa Úrsula*, 2(1), 15.
- Pérez-Iñigo González, A. (1999). El factor institucional en los resultados y desafíos de la política de vivienda de interés social en Chile.
- Huchzermeyer, M., & Misselwitz, P. (2016). Coproducing inclusive cities? Addressing knowledge gaps and conflicting rationalities between self-provisioned housing and state-led housing programmes. *Current Opinion in Environmental Sustainability*, 20, 73-79.
- Kowaltowski, D. C., Muianga, E. A. D., Granja, A. D., Moreira, D. D. C., Bernardini, S. P., & Castro, M. R. (2019). A critical analysis of research of a mass-housing programme. *Building Research & Information*, 47(6), 716-733.
- Maricato, E. (2009). Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. *Cadernos metrópole*, (21).

Maricato, E. (2015). Para entender a crise urbana. *CaderNAU*, 8(1), 11-22.

Melchior, L. C. (2016). Como anda a habitação social no Brasil? Reflexões sobre a trajetória das políticas habitacionais da Década de 1960 à atualidade. *Revista Baru-Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos*, 2(2), 199-218.

Micheletti, B. F. (2008). A crise das hipotecas subprime nos EUA e os seus desdobramentos. *Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Econômicas)*. 43f. Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

Monteiro, A. R., & Veras, A. T. D. R. (2017). A questão habitacional no Brasil. *Mercator (Fortaleza)*, 16.

Morimitsu, J. C. B., & da Silva, M. (2014). Quantificação do déficit habitacional em diferentes escalas espaciais no Brasil: Guarapuava/PR e o contexto nacional. *Raega-O Espaço Geográfico em Análise*, 31, 7-28.

Nascimento, D. M., & de Queiroz Braga, R. C. (2009). Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)*, (9), 98-109.

Rodrigues, L. P. D., & Silveira, S. D. F. R. (2022). Desafios da ação discricionária dos Burocratas de Nível de Rua na implementação de um programa habitacional em pequenos municípios. *Research, Society and Development*, 11(4), e12011427233-e12011427233.

Santos, M. (2013). *A urbanização brasileira* (Vol. 6). Edusp.

Shimbo, L. Z. (2010). *Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro* (Doctoral dissertation, Universidade de São Paulo).

Singer, P. I. (1973). *Economia política da urbanização: ensaios*. Editora Brasiliense.

Valença, M. M. (2001). *Globabituação: sistemas habitacionais no Brasil, Grã-Bretanha e Portugal*. Terceira Margem.

Zapelini, M. B., Lima, J. G., & Guedes, M. C. (2017). Evolução da Política Habitacional no Brasil (1967–2014): uma análise de equilíbrio pontuado. *Revista Interdisciplinar de Gestão Social*, 6(3).