

PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO: ATUAL CENÁRIO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

GERUSA GONÇALVES MOURA¹
LEILAINÉ DE FÁTIMA FERREIRA²

RESUMO

O trabalho tem por objetivo realizar uma reflexão sobre a atual política habitacional brasileira presente no Plano Nacional de Habitação (PlanHab), bem como tecer algumas considerações relevante sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no âmbito nacional. Como o déficit habitacional brasileiro sempre foi um problema para a melhoria das condições de vida da população, este trabalho se justifica pela necessidade de discussões para averiguar os resultados desta política e analisar se realmente esta vem resolvendo a problemática ou desencadeando novos problemas relacionados as condições de habitação. Para a concretização desta reflexão, a metodologia utilizada consistiu em uma análise do PlanHab contido no site do Ministério das Cidades, assim como de outros dados presentes também em material de consulta (cartilhas e sites) do Governo Federal. Constatou-se que há críticas sobre o PMCMV e PlanHab, especialmente no que tange a eficiência destes frente ao déficit habitacional e a qualidade das moradias.

Palavras-Chave: Habitação; Plano Nacional de Habitação; Programa Minha Casa Minha Vida.

Resumen

PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO (PLAN NACIONAL DE VIVIENDA):
ACTUAL ESCENARIO DEL PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MI CASA MI
VIDA)

El trabajo tiene por objetivo llevar a cabo una reflexión sobre la política de vivienda brasileña vigente en el Plano Nacional de Habitação (PlanHab), así como hacer algunas observaciones pertinentes sobre lo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) a nivel nacional. Como el déficit habitacional brasileño siempre ha sido un problema para la mejora de las condiciones de vida de la población, este trabajo se justifica por la necesidad de discusiones para determinar los resultados de esta política y considerar si este es realmente el problema o la solución de los nuevos problemas que desencadenan condiciones de vivienda. Para lograr esta reflexión, la metodología consistió en el análisis de PlanHab contenida en el sitio web del Ministerio de las Cidades, así como otros datos también presentes en material de consulta (folletos y sitios web) del Gobierno Federal. Se encontró que existen críticas del PMCMV y PlanHab, especialmente con respecto a la eficacia de éstos contra la escasez de vivienda y la calidad de las viviendas.

Palabras claves: Vivienda; Plano Nacional de Habitação; Programa Minha Casa Minha Vida.

1 Doutora em Geografia pela Faculdade de Ciências Integradas do Pontal da Universidade Federal de Uberlândia; E-mail: gerusa@pontal.ufu.br

2 Mestranda em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia; E-mail: leilafatimafferreira@hotmail.com

INTRODUÇÃO

O Plano Nacional de Habitação (PlanHab) foi criado no ano de 2009 no mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (2003- 2011), cuja principal foco era combater o déficit habitacional. O PlanHab ainda está em vigor no mandato da presidente Dilma Rousseff (2011-2015) e faz parte do plano de governo denominado Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) I e II.

Neste sentido, este artigo tem por objetivo realizar uma reflexão sobre a atual política habitacional brasileira presente no PlanHab, bem como tecer algumas considerações relevantes sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no âmbito nacional.

Como o déficit habitacional brasileiro sempre foi um entrave para a melhoria das condições de vida da população, este trabalho se justifica pela necessidade de discussões para averiguar os resultados desta política e analisar se realmente esta vem resolvendo a problemática ou desencadeando novos problemas, especialmente relacionados às condições de habitação.

Para a concretização desta reflexão, a metodologia utilizada consistiu em uma análise do PlanHab contido no site do Ministério das Cidades, assim como de outros dados presentes também em material de consulta (cartilhas e sites) do Governo Federal. Estes dados são referentes ao PMCMV relacionados ao funcionamento, histórico, metas atingidas e investimentos deste programa.

O artigo apresentará, primeiramente um relato geral sobre o PlanHab e PMCMV, onde destaca-se seus principais objetivos, metas, características, divisões e formas de atuação frente a problemática habitacional, bem como a relação entre o plano e programa. Posteriormente, serão apresentadas algumas considerações sobre o PMCMV.

O PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO

No Brasil, a criação do Ministério das Cidades em 2003 é considerada o ponto de partida para a solução dos problemas advindos do processo de urbanização, como a falta de moradia, saneamento urbano e os assentamentos precários. A criação da Secretaria Nacional de Habitação (SNH) representou um importante marco no que se refere ao setor habitacional, uma vez que em 2004 foi lançada uma nova Política Nacional de Habitação (PNH), responsável pela criação e organização do PlanHab.

O PlanHab é um importante elemento utilizado para engrenar a nova política habitacional no Brasil, sendo que este busca alternativas para solucionar o problema do déficit de moradias. Configura-se como um projeto de longo prazo, para o período de 2009 a 2023,

instituído por meio da Lei 11.124 de junho de 2005, que lançou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. A proposta foi elaborada pelo Ministério das Cidades, juntamente com a consultoria do Consórcio PlanHab (BRASIL, 2009), durante o governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2010).

O PlaHab tem por principal meta “[...] promover as condições de acesso à moradia digna – urbanizada e integrada à cidade – a todos os segmentos da população, em especial para a população de baixa renda” (BRASIL, 2009, p.12). Já como objetivo fundamental destaca-se

[...] formular uma estratégia de longo prazo para equacionar as necessidades habitacionais do país, direcionando da melhor maneira possível, os recursos existentes e a serem mobilizados, e apresentando uma estratégia nos quatro eixos estruturadores da política habitacional: modelo de financiamento e subsídio; política urbana e fundiária; arranjos institucionais e cadeia produtiva da construção civil. Com ele se pretende implementar um conjunto de ações capazes de construir um caminho que permita avançar no sentido de atingir o principal objetivo da PNH: universalizar o acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro (BRASIL, 2009, p.9).

Com intuito de atingir estes objetivos e metas, no momento de elaboração deste documento, buscou-se a participação da sociedade em geral, sendo que ocorreram em cidades brasileiras das cinco regiões do país (São Paulo, Belo Horizonte, Goiânia, Foz do Iguaçu, Salvador, Rio de Janeiro, Brasília e Belém) diversas atividades com o intuito de apresentar a proposta e buscar contribuições para que, no parecer final, fosse considerada a realidade urbana diversificada do Brasil, almejando vencer a problemática da falta de habitação. Assim, realizou-se grupos de acompanhamento, seminários regionais, debates (públicos e com segmentos sociais), instâncias institucionais e oficinas técnicas de agosto de 2007 a dezembro de 2009, onde pôr fim foi implementado o PlanHab.

Para melhor realizar suas atividades, o PlanHab criou uma divisão de grupos sociais os quais serão atendidos conforme ordem de prioridade, ou seja, necessidade de moradia, sendo estes cinco e que se configuraram da seguinte forma (BRASIL, 2009, p.17):

- Grupo 1 – famílias com renda abaixo da linha do financiamento ou sem renda, que não tem condições de assumir o compromisso com o financiamento da casa própria (Região Metropolitana de SP/RJ: até R\$ 800,00 / Outras Região Metropolitana: até R\$ 700,00 / Demais situações: até R\$ 600,00);
- Grupo 2 - famílias com renda mensal que possibilita o comprometimento com o financiamento, porém o valor é pouco para adquirir uma moradia adequada e cuja renda gera risco para os credores do financiamento (Região Metropolitana SP/RJ: de R\$ 800,00 a R\$ 1.600,00 / Outras Região

Metropolitana: de R\$ 700,00 a R\$ 1.400,00 / Demais situações: de R\$ 600,00 a R\$ 1.200,00);

- Grupo 3 - famílias cuja renda mensal permite o financiamento imobiliário, porém também oferece risco para os agentes financeiros (Região Metropolitana SP/RJ: de R\$ 1.600,00 a R\$ 2.000,00 / Outras Região Metropolitana: de R\$ 1.600,00 a R\$ 2.000,00 / Demais situações: de R\$ 1.600,00 a R\$ 2.000,00). Posteriormente, o grupo 2 e 3 foram fundidos em um só devido a sua semelhança no que diz respeito a divisão;

- Grupo 4 – famílias com renda estruturada e regular, com capacidade de adquirir moradia própria e sem oferecer riscos para os agentes financeiros (de R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00);

- Grupo 5 – famílias estruturadas com acesso a imóveis adequados de acordo com suas as necessidades (acima de R\$ 4.000,00).

Sobre as cidades que receberam os benefícios deste Plano também realizou uma divisão para categorizar quais necessitavam mais de investimentos em moradia. Assim, a divisão é alfabética (BRASIL, 2009, p.15), sendo:

“A”- Regiões Metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro; “B”- Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul; “C”- Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais prósperas do Norte e Nordeste; “D”- Aglomerados e centros regionais do Centro-Sul; “E”- Aglomerados e centros regionais do Norte e Nordeste; “F”- Centros urbanos em espaços rurais prósperos; “G”- Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo; “H”- Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza; “I”- Pequenas cidades em espaços rurais prósperos; “J”- Pequenas cidades em espaços rurais consolidados, mas de frágil dinamismo recente; “L”- Pequenas cidades em espaços rurais de pouca densidade econômica.

Estas divisões criadas pelo PlanHab direcionam os trabalhos para aqueles locais onde a necessidade de investimentos é maior. Considera-se que as regiões metropolitanas são as que mais necessitam de auxílio no âmbito habitacional, bem como os grupos sociais (G1 e G2), apesar de não disporem de renda suficiente, tendo o governo que disponibilizar recursos para estes, devido a sua situação da moradia ser mais crítica.

Ressalta-se que foram formulados três cenários principais sobre aspectos absolutamente fundamentais para o PlanHab. O primeiro cenário macroeconômico foi onde se realizou um estudo de análise das condições econômicas do país e das famílias brasileiras no período de vigência do PlanHab, realizando estimativas de crescimento e necessidade de mão de obra, conforme a dinâmica de crescimento econômico brasileiro. Também foi observado a redução de taxas importantes no âmbito da habitação, como a Taxa Selic³ e a Taxa

3 Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia) compreende a taxa de juros média que reflete sobre os financiamentos cotidianos com prazo de dia útil, garantidos por títulos públicos registrados no Selic.

Referencial⁴. O segundo cenário das necessidades habitacionais foi onde procurou-se averiguar a quantidade da demanda por novas habitações nos anos de 2009-2023. E, por fim, o terceiro cenário que é o de projeções e das fontes de recursos para a habitação, onde destaca-se os valores das fontes dos recursos para este campo os quais advém principalmente da União, Estados e Municípios cada qual com sua parcela fixa de contribuição. Além do apoio de grande relevância do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) em alguns grupos sociais.

Para conseguir resolver realmente o problema da habitação no país o PlanHab criou quatro eixos como estratégia para enfrentar esta problemática. O primeiro eixo “Financiamento e subsídio” tem por objetivo

Criar um novo modelo de financiamento e subsídios, capaz de garantir recursos para a urbanização de assentamentos precários e para uma produção massiva de unidades novas, com foco nas faixas de baixa renda, onde se concentram as necessidades habitacionais (BRASIL, 2009, p.84).

O segundo eixo chamado de “Arranjos Institucionais” tem por finalidade colocar em funcionamento o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e firmar uma política habitacional descentralizada, com participação e controle social, articulação intergovernamental e intersetorial (BRASIL, 2009).

O terceiro eixo “Estratégias urbanas e fundiárias” tem por objetivo

[...] garantir acesso a terra urbanizada, legalizada e bem localizada para a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS (unidades prontas ou lotes) na escala exigida pelas metas do PlanHab. Regularizar os assentamentos informais, garantindo a permanência dos moradores de baixa renda (BRASIL, 2009, p.120).

E, por fim, o quarto eixo “Cadeia Produtiva da Construção Civil”, objetiva “[...] ampliar a produção e estimular a modernização da cadeia produtiva da construção civil voltada à produção de HIS e à habitação do mercado popular, buscando obter qualidade, menor custo, ganho de escala e agilidade”. (BRASIL, 2009, p.138).

Ressalta-se que a demanda futura por habitação (no momento de implantação do PlanHab) compreendia 25 milhões de novos domicílios, que segundo as metas do PlanHab serão sanadas em 50%. No que se relaciona ao atual déficit habitacional pretende-se atuar em 100% da demanda, bem como nos assentamentos precários. Sobre as metas de atendimento do

4 Taxa Referencial é o índice usado para corrigir monetariamente as contas do FGTS.

plano, o quadro 1 mostra com maior clareza como será a atuação nos grupos de atendimento, a demanda por moradia em cada um, forma de subsídio e metas a serem atingidas. Destaca-se que pelo PlanHab não são apenas construídas casas e entregues prontas, mas também disponibilizadas cestas de material de construção com ou sem mão de obra.

Assim por meio deste quadro pode-se observar que o governo assumirá as dívidas do Grupo 1 que não tem condições de assumir um financiamento, disponibilizando valores mais baixos, sendo que por ser a demanda muita alta nesta faixa, a meta de construção de moradias não atinge o total necessário.

QUADRO 1 - Brasil: metas de atendimento do PlanHab, 2009/2023

GRUPOS DE ATENDIMENTO	G1	G2	G3	G4
Características	Subsídio a famílias que não acessam financiamento habitacional	Subsídio parcial (complemento e/ou equilíbrio: financiamento com subsídio)	Sistema Financeiro de Habitação	Mercado
Fonte de recursos	Recursos públicos	OGU/FGTS	FGTS/SBPE	SBPE faixa livre/SFI, financiamento com construtoras e recursos próprios
Cestas de produtos habitacionais	Unidade pronta, cesta de materiais de construção, lote + cesta de materiais de construção	Unidade pronta, cesta de materiais de construção, lote urbanizado, lote + cesta de materiais de construção	Unidade pronta, cesta de materiais de construção, lote + cesta de materiais de construção	Unidade pronta
Valores médios de financiamento/subsídio	Subsídio: R\$22.800 (entre R\$ 13.000 a 52.000)	Subsídio completo: R\$10.000/equilíbrio R\$2.000 Financiamento R\$19.500 a R\$45.000	Financiamento: R\$90.000 a R\$120.000 (FGTS/SBPE)	Financiamento: R\$350.000 (SBPE)
Estimativas das necessidades habitacionais: deficit (2007) + demanda futura (2008-2023)	16,9 milhões	12,4 milhões	1,8 milhões	0,2 milhões
Metas de atendimento	8,4 milhões	12,4 milhões	1,8 milhões	0,2 milhões

Assentamento Precários: No caso de Assentamentos Precários, considera-se os domicílios atendidos com obras de urbanização. A Meta de Atendimento corresponde a 100% (3,2 milhões de domicílios/Fonte:CEM/Cebrap. 2007), com estimativa de 1/3 de atendimento com novas unidades habitacionais (1,1 milhões de domicílios).	
Fonte dos recursos	OGU, cerca de 10% financiado pelo FGTS (Pró-moradia), e cerca de 30% de contrapartida dos estados e municípios
Rural: As necessidades habitacionais rurais foram distribuídas nos grupos de atendimento e o produto habitacional para cálculo de seu atendimento corresponde à cesta de material para unidades de 46 m ² .	

FONTE: BRASIL, 2009, p.200. Org.: FERREIRA, Leilaine F., 2013.

Já no Grupo 2, quem se responsabiliza pelo financiamento é o Orçamento Geral da União (OGU) juntamente com o FGTS, que bem como no grupo destacado anteriormente, oferece a casa própria ou cesta de materiais de construção ou lote mais cesta de materiais de construção, apenas se diferenciando do outro por ter lote urbanizado.

O Grupo 3, cujo financiamento está a cargo do FGTS e SBPE, possui um valor de financiamento mais alto (na faixa de R\$ 90 a 120 mil reais), sendo que também pode ser disponibilizado a casa pronta ou cesta de material de construção ou lote com cesta de material de construção.

Por fim, no último grupo, o valor do financiamento é de R\$ 350 mil reais, sendo o SBPE o órgão financiador, tendo como produto disponibilizado a casa pronta. Lembrando que o Plano pretende realizar obras urbanísticas nos assentamentos precários, além de também auxiliar nas moradias rurais com cestas de materiais de construção.

Com as metas apresentadas acima, cabe destacar que o PlanHab tem três etapas de implantação sendo a primeira entre os anos de 2009 a 2011 e corresponde ao período de transição e implementação; a segunda etapa entre os anos de 2012 a 2015, caracterizada como a fase de consolidação e, a terceira etapa, entre os anos de 2016 a 2023, considerada o período de conquistas e resultados. Mais adiante poderemos verificar o andamento deste Plano no que tange a resolução do problema da falta de moradia no país.

No próximo tópico será retratado sobre o PMCMV, apresentando as principais características do mesmo. Salienta-se que o PMCMV representou a efetivação do PlanHab, ou seja, foi instrumento de trabalho para a concretização de suas metas e objetivos, juntamente com o PAC.

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O PMCMV faz parte da atual política habitacional do Brasil, sendo que é a principal estratégia do Governo Federal para eliminar o déficit habitacional, além de dinamizar a economia por meio do setor de construção civil e mercado imobiliário.

Salienta-se que juntamente com a implantação do PlanHab em 2009, também criou-se o PMCMV para direcionar os investimentos no âmbito habitacional. Este Programa tem como objetivo principal “[...] criar um ambiente econômico confiável que estimule o desenvolvimento do mercado formal de habitação com subsídios governamentais para as famílias de baixa renda e de classe média”. (BRASIL, 2010, p.50).

A construção de moradia por meio deste Programa é voltada para as famílias média baixa e média emergente, na qual o governo oferece subsídio e também o Fundo Garantidor que protege as famílias de possível desemprego por até 36 meses. Assim, o PMCMV está direcionado por meio do PlanHab e é um dos responsáveis pela própria implantação do Plano, pois

(i) prioriza o atendimento às famílias de mais baixa renda; (ii) estabelece um marco para a consolidação da política nacional de subsídios, confirmando a necessidade de subsídios públicos como um componente estruturante para a política habitacional do país; (iii) aumenta significativamente os recursos governamentais destinados à área habitacional; e (iv) regulamenta um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos informais (BRASIL, 2010, p.56).

Este Programa tem por intuito principal compatibilizar a prestação da casa própria com a capacidade de pagamento das famílias brasileiras. Sendo que também antecipa as ações contidas no PlanHab como: “[...] Distribuição de recursos conforme o déficit; Regionalização do custo dos imóveis; Contrapartida dos entes federativos. Além disso, tem um papel estratégico na regularização fundiária urbana, fundamental para complementar o acesso à moradia” (BRASIL, s/a, p.12).

O PMCMV foi criado durante o mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva e permanece em vigor no mandato da então presidente Dilma Rousseff, sendo que constitui elemento primordial do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) pertencente ao plano de governo destes dois presidentes que fazem parte do Partido dos Trabalhadores (PT).

A Lei nº 11.977 de julho de 2009, lançou o Programa e determinou as diretrizes de ordenamento do mesmo. Porém, em junho de 2011, esta sofreu alterações, resultando na Lei nº 12.424/2011. Assim, o PMCMV tem por finalidade

[...] criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma

de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) [...] (BRASIL, 2011).

Desta forma, os subprogramas constituídos foram o Programa Nacional de Habitação Urbana e o Programa Nacional de Habitação Rural, que são responsáveis, respectivamente, pela produção e restauração de moradia na cidade e no campo. Pelo artigo 82B da Lei nº 12.424, de junho de 2011 a principal meta do programa é

[...] promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014 das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica [...] a beneficiários finais com renda de até R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais) [...] (BRASIL, 2011).

Destaca-se que o PMCMV é dividido em duas etapas, sendo que a primeira etapa vigorou de 2009 a 2011, no governo de Luiz Inácio Lula da Silva e a segunda etapa de 2013 a 2014 no governo de Dilma Rousseff. A diferença entre ambos se encontra na ampliação da faixa de renda das famílias, com o intuito de expandir o número de beneficiados, bem como a não autorização de venda dos imóveis de famílias de menor renda antes da quitação da dívida, reforma de habitações rurais para famílias de baixa renda e melhoria nas casas construídas.

Os beneficiários do Programa são à população que recebe até dez salários mínimos que podem financiar até 100% do imóvel em até 30 anos, pagando prestações mínimas, padronizadas de acordo com a renda da família, sendo possível utilizar o FGTS. Salienta-se que a Portaria nº 435 de outubro de 2011 estabelece ao PMCMV diretrizes gerais tais como,

a) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias; b) provisão habitacional em consonância com os planos diretores, municipais, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas do governo; c) criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, especialmente por meio da cadeia produtiva da construção civil; d) promoção de condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idoso, conforme disposto no art. 73 da Lei 11.977/2009.

Destas diretrizes cabe destacar que as mais relevantes se referem à promoção da acessibilidade e sobre a qualidade de vida que deveria ser proporcionada a população residente, o que muitas vezes não é verificado na realidade.

Sobre os subsídios pode-se destacar que para as famílias de até 3 salários mínimos estes são integrais, com a isenção do seguro. Para as que vivem com renda de 3 a 6 salários, o

subsídio é parcial em financiamento com redução dos custos de seguro e acesso ao fundo garantidor e, por fim, as famílias com renda entre 6 e 10 salários mínimos, contam com redução de custos de seguro e acesso ao fundo garantidor (BRASIL, s/a., p.11).

Em seguida, se discorrerá sobre as moradias destinadas às famílias cuja renda mensal é de 1 a 3 salários.

1) Moradias para famílias com renda mensal de 1 a 3 salários mínimos

Nesta faixa de renda, como já foi citado anteriormente, se encontra o maior déficit habitacional do Brasil, sendo que estas famílias sem a iniciativa do governo federal não conseguem pagar por um financiamento imobiliário comum.

Para ter acesso à moradia própria por meio do PMCMV, estas famílias têm que realizar cadastro conforme estipulado na prefeitura da cidade em que residem. Tendo que levar documentação solicitada, composta por documentos pessoais e comprovação de renda. A família não deve ter sido beneficiada anteriormente com programas de habitação do governo, não possuir financiamento, nem casa própria e estar enquadrada na faixa de renda do Programa (CAIXA, 2013). A seleção das famílias que serão beneficiadas pelo Programa não segue um número de inscrição, mas passa por uma análise social, sendo escolhidas as que mais necessitam.

Os futuros proprietários só começarão a pagar pela casa quando a mesma for construída e entregue. Não há valor de entrada na compra do imóvel e nem cobrança de seguro por invalidez e morte. A família deve pagar o financiamento com 10% da renda mensal durante o prazo de 10 anos, sendo a prestação mínima de R\$ 50,00 reais, além de a casa ter a escritura no nome da mulher responsável pela família (CAIXA, 2013).

No que tange a habitação, esta pode ser casa ou apartamento de respectivamente 35 m² e 42 m². As casas possuem sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios, área externa com tanque e sistema de aquecimento solar. A Figura 1 traz um exemplo de moradia popular construída pelo PMCMV, cuja faixa de renda da população residente é de 1 a 3 salários mínimos.



FIGURA 1: Foto do Conjunto Habitacional Santa Edwiges, Itaúna/MG , 2013
FONTE: G1⁵

Quanto aos apartamentos, estes dispõem de sala, cozinha, área de serviço, banheiro e dois quartos. Os prédios podem ser de quatro pavimentos tendo por bloco 16 apartamentos e de cinco pavimentos com 20 apartamentos por bloco. Ressalta-se que estes também possuem sistema de aquecimento solar. A Figura 2 retrata um conjunto de apartamentos em Lages, Santa Catarina.



FIGURA 2: Foto do Conjunto de Apartamentos Construídos pelo PMCMV, Lages/SC 2011
FONTE: Portal Lageano⁶

⁵ Disponível em: <http://m.g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2013/04/sorteio-de-casas-do-minha-casa-minha-vida-e-adiado-em-itauna.html?hash=2> Acesso em: ago. 2013.

⁶ Disponível em: <<http://www.portallageano.com.br/noticias/5579/serao-entregues-208-apartamentos-do-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: ago. 2013.

Além de construir as moradias é necessário que seja implantado nestes conjuntos habitacionais infraestruturas e serviços básicos como água, esgoto, arruamento, espaços de lazer, energia elétrica, entre outros, que ficam a carga dos governantes municipais, com auxílio do Governo Federal.

A construção destes conjuntos habitacionais abarca regiões e capitais metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes e municípios com 50 e 100 mil habitantes. As etapas para a execução de conjuntos habitacionais correspondem à alocação de recursos da União, apresentação de projetos às construtoras juntamente com Estados e Municípios, análise de projetos e contratação de obra pela Caixa Econômica Federal, contagem de famílias prioritárias, ou seja, famílias com portadores de deficiência e idosos o registro do imóvel será em nome da mulher.

Na sequência será destacado algumas características do Programa em relação às famílias com renda entre 6 e 10 salários mínimos.

2) Moradias para famílias com renda mensal de 3 a 10 salários mínimos

Na faixa de renda de 3 a 6 salários mínimos pelo PMCMV é possível adquirir financiamento por meio de carta de crédito, onde o interessado deve procurar um imóvel cujo proprietário, construtora ou imobiliária aceite a carta de crédito da Caixa Econômica Federal, sendo que o imóvel deve estar na planta ou em processo de construção. Para conseguir o auxílio, o indivíduo não deve ser proprietário do imóvel ao qual reside, bem como não ter realizado financiamento pelo SFH e nem solicitado desconto do FGTS referente ao imóvel a partir de 2005 (BRASIL, s/a., p.16).

Neste caso, são disponibilizados para financiamento até R\$ 130 mil reais, dependendo do tamanho do município, tendo o adquirente o prazo de até 30 anos para pagamento da dívida. Ficando comprometidos cerca de 20% da renda familiar para quitação do financiamento, havendo para a disponibilização do mesmo a verificação de cadastros de proteção ao crédito como SERASA e Serviço de Proteção ao Crédito (SPC).

Poderá ser obtido o financiamento total do imóvel, ou seja, 100%, sendo que é solicitado um pagamento antecipado, conforme a renda familiar. No que tange a cobrança de juros, este atinge 5% para famílias que recebem de R\$ 1.395,00 a R\$ 2.235,00 reais, 6% para aquelas cuja renda varia de R\$ 2.235,00 a R\$ 2.790,00 e cerca de 8% para renda entre R\$ 2.790,00 e R\$ 4.650,00 reais. Tendo o fundo garantidor por um período de 36 meses (3-5 salários) e 24 meses (5-8 salários) em caso de desemprego.

Na faixa de 6 a 10 salários mínimos não são beneficiados com subsídios diretos, porém há o estímulo à compra com redução dos custos do seguro e acesso ao fundo garantidor por 12 meses (8-10 meses) caso seja necessário. Também verifica-se a redução de 80% de custos de registro de imóveis em cartório, bem como refinanciamento da dívida caso haja redução da renda mensal da família. As taxas de juros se encontram na faixa de 8 %.

Neste sentido, será apresentado o atual panorama do PMCMV, bem como algumas considerações gerais a cerca deste programa.

ATUAL CENÁRIO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Inicialmente previa-se a construção de um milhão de moradias populares por meio de investimento de 34 bilhões de reais (OGU-25,5 bilhões/FGTS-7,5 bilhões/Banco Nacional de Desenvolvimento- 1 bilhão), que além desta meta buscou também gerar mais empregos e estimular o setor da construção civil. Na primeira fase do Programa foram construídas um milhão de moradias populares, sendo que para a segunda etapa do Projeto estima-se a construção de dois milhões de apartamentos e casas até o ano de 2014 (CAIXA, 2013).

Para o ano de 2013 foram destinados R\$ 13.940 milhões para o PMCMV e urbanização de assentamentos precários. Com este recurso poderão ser construídas 360 mil moradias para as famílias de baixa renda e realizada a urbanização de assentamentos precários com as intervenções integradoras de habitação, regularização fundiária, infraestrutura e inclusão socioambiental, tais como: urbanização de favelas, recuperação ambiental de mananciais, ordenação urbanística, implantação de sistema de saneamento básico, construção de equipamentos comunitários, reassentamento de famílias residentes em áreas sujeitas a riscos, desenvolvimento de trabalho social comunitário e implantação e parcelamento de glebas. (BRASIL, 2013).

No que tange a implicação do PMCMV no déficit habitacional do Brasil, em estudo realizado pelo IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) sobre a estimativa habitacional por faixa de salário mínimo para o período de 2007 a 2011, averígua-se que na faixa de até 3 salários mínimos houve, uma pequena queda de 0,1% no déficit habitacional; já na faixa mais de 3 até 5 salários foi de 1,8%; mais de 5 até 10 salários de 1,6% e na faixa de mais de 10 salários ocorreu um aumento da demanda de 0,3%, conforme a Tabela 1.

TABELA 1 - Brasil: estimativa déficit habitacional por faixa de salário mínimo, PNAD, 2007-2011

Déficit	2007	2008	2009	2011
Até 3 s.m	70,7%	65,1%	72,6%	70,6%

Mais de 3 até 5 s.m	13,1%	13,0%	13,8%	11,3%
Mais de 5 até 10 s.m	10,4%	9,5%	9,7%	8,8%
Mais de 10 s.m	5,7%	5,2%	5,8%	6,0%

FONTE: FURTADO et al, 2013. ORG: Ferreira, L. de F., 2013.

Desta forma, pode-se concluir que a atuação do PMCMV, até 2011, se encontra mais significativa na faixa de 3 a 5 salários mínimos que utiliza de recursos do FGTS, bem como a faixa de 5 a 10 salários mínimos que possui auxílio da SBPE. Não abrangendo de forma significativa a faixa onde a necessidade de moradia é maior (0 a 3 salários mínimos) e que depende do auxílio do governo para conseguir financiamento para a compra da casa própria.

Em 2009 (no momento de implantação do PlanHab) o déficit habitacional correspondia a 5,998 milhões de domicílios (84% em zonas urbanas), sendo que em comparação com os anos de 2008 e 2007 na zona urbana, houve pequeno aumento de 10,1% em 2009 comparando-se com 2008 (9,4%) e 2007 (10,5%), porém na zona rural houve queda no percentual, passando de 12,1% (2007) para 10,8% em 2009. Assim de forma geral, ocorreu um acréscimo de 459 mil unidades habitacional (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2012. p.25).

Em estudo lançado pelo Ministério das Cidade e pela Fundação João Pinheiro, baseado no censo de 2010, verifica-se que o déficit habitacional total é de 6,490 milhões de unidades no ano de 2010 (MINISTÉRIO DAS CIDADES /FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p.28). Em comparação com o ano de 2009 verifica-se um aumento do déficit habitacional, porém salienta-se que o estudo mostra o panorama do ano de 2010 e estudos oficiais mais recentes ainda não foram encontrados.

Este aumento pode estar ocorrendo pelo fato de este Programa não estar agindo de forma efetiva na problemática do déficit habitacional, apenas atuando na demanda futura de habitação que cresce juntamente com o aumento populacional.

Neste sentido, também observou-se que o PMCMV está sendo utilizado de forma mais significativa para a alavancagem do desenvolvimento econômico do país que propriamente redutor do déficit habitacional, porém salienta-se que o programa vem investindo somas altas para a produção de habitação e que de certa forma vem atendendo a população (KRAUSE; BALBIM; NETO, 2013.p.45-46).

Assim está caminhando o PMCMV, porém deve ser revisto alguns pontos de sua atuação para que o déficit habitacional possa ser reduzido expressivamente. Bem como,

melhorar a qualidade das moradias e do seu entorno, para que a população tenha condições de vida adequada, com infraestrutura, serviços precários, lazer e áreas verdes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio da reflexão sobre o PlanHab percebe-se que o programa é bastante interessante, apresentando uma boa proposta para solucionar o déficit habitacional e também melhorar a qualidade de vida da população.

Recentemente no ano de 2013, o governo federal lançou o programa Minha Casa Melhor (MCM), que tem por objetivo disponibilizar créditos para o financiamento de móveis e eletrodomésticos somente para as famílias que vivem em casa do PMCMV. O governo disponibilizou 18,7 bilhões de reais para este Programa, sendo que as famílias que usufruírem deste, terão que pagar sua dívida em 48 meses com 5% de juros ao ano.

O PMCMV vem trazendo para o governo federal muita popularidade perante as famílias menos favorecidas. Porém, há críticas sobre o Programa, especialmente no que tange a qualidade destas moradias (são pequenas, construídas com materiais de baixa qualidade, má projetadas) e eficiência do Programa frente ao déficit habitacional.

Assim este programa é uma tentativa de acabar com o déficit habitacional e de melhorar as condições de vida da população, porém apesar de todo o investimento neste, a população além de moradia precisa de boas condições de vida que são proporcionadas pelos serviços e infraestruturas urbanas, bem como pelas atividades de lazer, entretenimento e pelo contato com espaços naturais.

Portanto percebe-se que o PMCMV foi uma estratégia do governo para amenizar a crise financeira de 2008, cujos insumos advém do PlanHab. Além disso, o Programa está ativo em todo o país, bem como o próprio PlanHab, na luta contra o problema da falta de moradia que é uma das maiores barreiras para o desenvolvimento do Brasil.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília. 2009.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2009**. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/185-deficit-habitacional-2009/file>>. Acesso em: 17 out. 2014.

FURTADO, Bernardo A.; NETO, Vicente C. L.; KRAUSE, Cleandro. **Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)**. Brasília. 2013.p.20.

_____. **Avanços e desafios: Política Nacional de Habitação**. Brasília. 2010.

KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; NETO, Vicente C. L. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: onde fica a política habitacional?** Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2693/1/TD_1853.pdf>. Acesso em: 13 out. 2013.

MINISTERIO DAS CIDADES/FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte. 2013.

_____. **Desafios para 2013**. Disponível em: <<http://www12.senado.gov.br/orcamento/documentos/loa/2013/elaboracao/projeto-de-lei/390-proposta-do-executivo/390-mensagem/430-desafios-para-2013-pdf>> Acesso em: out. 2013.

_____. **Lei nº 12.424 de junho de 2011**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm>. Acesso em: jul. 2013.

_____. **Lei nº 4.380 de agosto de 1964**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm>. Acesso em: jun. 2013.

_____. **Programa Minha Casa Minha Vida: 1 milhão de casas, crédito, emprego, benefícios e esperança aos brasileiros**. Disponível em: <http://www.adh.pi.gov.br/caderno_habitacao_minha_casa_minha_vida.pdf> Acesso em: nov. 2013.

_____. **Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <http://www.adh.pi.gov.br/minha_casa_minha_vida.pdf>. Acesso em: jul. 2013.

_____. **Dois milhões de casas para os brasileiros**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/>> Acesso em: nov.2013.

_____. **Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/>>. Acesso em: jul. 2013.