ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **dwyXz73wNinL** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

O “SALDO” DO DIREITO À MORADIA NOS ANOS DE MCMV: Os desafios do ônus excessivo com aluguel

Autores:
Thais Borges Martins Rodrigues - Universidade Federal de São Carlos - UFS - arq.thaisborges@hotmail.com
Carolina Maria Pozzi de Castro - Universidade Federal de São Carlos - UFS - carolmcastro@gmail.com

Resumo:

Principal acesso à moradia social no Brasil, o Programa Minha Casa Minha Vida faz parte da agenda urbana do lulismo, que representou uma estratégia de conciliação de classes ao articular suas políticas sociais à agenda neoliberal, a fim de atender aos interesses do mercado de capital globalizado. No campo da habitação de interesse social, este modelo significou o aumento da financeirização da moradia, com expressivo esvaziamento do Estado e promoção da compra da casa própria como via principal de acesso. Em nove anos de atuação, o programa foi o responsável por atender a demanda da população por moradia, além de impulsionar a economia, com a construção civil. Neste cenário, o presente artigo propõe uma análise da atuação do programa, a fim de identificar os desafios a serem enfrentados em relação ao déficit habitacional em seu item mais expressivo: o ônus excessivo com aluguel.

O “SALDO” DO DIREITO À MORADIA NOS ANOS DE MCMV:

Os desafios do ônus excessivo com aluguel

RESUMO

Principal acesso à moradia social no Brasil, o Programa Minha Casa Minha Vida faz parte da agenda urbana do lulismo, que representou uma estratégia de conciliação de classes ao articular suas políticas sociais à agenda neoliberal, a fim de atender aos interesses do mercado de capital globalizado. No campo da habitação de interesse social, este modelo significou o aumento da financeirização da moradia, com expressivo esvaziamento do Estado e promoção da compra da casa própria como via principal de acesso. Em nove anos de atuação, o programa foi o responsável por atender a demanda da população por moradia, além de impulsionar a economia, com a construção civil. Neste cenário, o presente artigo propõe uma análise da atuação do programa, a fim de identificar os desafios a serem enfrentados em relação ao déficit habitacional em seu item mais expressivo: o ônus excessivo com aluguel.

Palavras Chave: Habitação de interesse social, lulismo, financerização, ônus excessivo com aluguel

ABSTRACT

Main access to social housing in Brazil, the Minha Casa Minha Vida Program is part of the urban agenda of Lulism, which represented a strategy of class reconciliation by articulating its social policies to the neoliberal agenda, in order to meet the interests of the globalized capital market . In the field of housing of social interest, this model meant the increase of the financialization of the dwelling, with expressive emptying of the State and promotion of the purchase of the own house as main way of access. In nine years of operation, the program was responsible for meeting the population's demand for housing, in addition to boosting the economy, with construction. In this scenario, the present article proposes an analysis of the performance of the program, in order to identify the challenges to be faced in relation to the housing deficit in its most expressive item: the excessive burden with rent.

Keywords: Housing of social interest, Lulism, financerization, excessive burden with rent

INTRODUÇÃO

Reconhecido como direito social pela Constituição de 1988, por meio da Emenda Constitucional 26/2000, o direito à moradia digna tem sofrido, historicamente, com a subjunção aos interesses políticos e econômicos, agravado pelo processo de esvaziamento do Estado e injunção do mito da "casa própria", pela financeirização como forma prioritária de acesso à habitação. Diretamente ligado à manutenção da vida humana e segurança do trabalhador (CASTRO, 1999), morar ainda é um paradigma para a população de menor renda. Para esse extrato da sociedade, morar está diretamente condicionado às ações do Estado que, dentro da lógica capitalista, cria políticas públicas de habitação, capazes de possibilitar maior acesso à crédito bancário e subsídios para a população com remuneração, em geral, inferior àquela que possibilitaria o acesso à moradia exclusivamente pelo salário.

O padrão de concepção do direito à moradia exclusivamente pela compra possibilitou a transformação da moradia em "mecanismo de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza" (ROLNIK, 2015, p. 15), tornando-se "bens de consumo duráveis e itens do fundo de consumo", além de "setores de crescimento muito importantes para a economia" (HARVEY, 1982, p. 16). Tal pensamento político foi importante instrumento para desestimular políticas de aluguel social que, apesar de pouco exploradas no Brasil, foram partes importantes da garantia de acesso à moradia na América do Norte e Europa até os anos 90. Isso porque no processo de financeirização da moradia e supervalorização da casa própria, o aluguel social, onde se paga pelo direito de uso do imóvel, passa a ser visto como sinônimo de fragilidade social, pobreza e marginalidade. Segundo Engels (2015), este desmonte baseia-se também na ideia de que o locatário passe a ser proprietário, investindo seus recursos no pagamento das parcelas de financiamento, não mais em mensalidade de locação, tendo assim, a garantia de posse do imóvel.

Tal movimento possibilitou a junção dos setores públicos e privados para a construção de novas unidades habitacionais, a fim de suprir o déficit e a demanda existentes, além de impulsionar o crescimento da indústria da construção civil. Neste processo, o Estado muda sua atuação de produtor de moradia, para facilitador de acesso à moradia (ROLNIK, 2015). Sendo assim, a parcela da sociedade sem acesso ao crédito imobiliário, sem renda comprovada ou outras fontes de recurso financeiro, acaba às margens dessa política habitacional e, grosso modo, são excluídas do direito à moradia, restando-lhes opções no mercado privado de locações ou no mercado informal de habitação, como a autoconstrução e outras opções precarizadas e segregadas de moradia (SHIMBO, 2010).

O modelo de hegemonia política na concepção da casa como mercadoria e ativo financeiro substitui os cidadãos por consumidores. Para Rolnik (2015, p. 29), trata-se "não apenas de uma nova política habitacional, mas de um complexo urbanístico, imobiliário e financeiro, com impactos profundos no redesenho das cidades e na vida dos cidadãos". Sob essa perspectiva o Brasil adota uma política anticíclica que tratava da reformulação da agenda urbana, inserindo o direito à moradia como um dos principais eixos de atuação para a construção de um Estado de Direitos. Singer (2012) ressalta que o modelo político adotado no período, o qual denomina "lulismo", visava promover a melhoria de qualidade de vida das classes de menor renda por meio da conciliação de classes, ou seja, garantir políticas

direcionadas à população mais pobre sem deixar de atender as pautas neoliberais crescentes no cenário globalizado, como se vê no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Criado em 2009, o PMCMV é, ainda hoje, o principal eixo de atuação estatal no que diz respeito a garantia do direito à cidade e combate do déficit habitacional. Historicamente formado pelo processo segregativo e desigual de urbanização e consolidação das cidades brasileiras, o déficit habitacional brasileiro compõe-se como um estoque de habitações inexistentes ou com pouca ou nenhuma condição de habitabilidade, além daqueles com adensamento excessivo. Inclui-se a esse índice número os imóveis cujos moradores, com renda de até três salários mínimos, despendam 30% ou mais de sua renda mensal com o pagamento de aluguel – o ônus excessivo com aluguel. Após nove anos de atuação do MCMV, os recentes dados de déficit habitacional revelam um crescimento expressivo do ônus excessivo com aluguel, responsável por cerca de 42% do déficit total. Em contraponto a isso, o Ministério das Cidades afirma que, entre os anos 2009 e 2016 o PMCMV havia contratado 4,2 milhões de moradias, havendo entregue até aquele momento 2,6 milhões dessas unidades, em 5.330 municípios brasileiros, equivalendo à 96% dos municípios (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2017). Tais números mostram que, embora tenha um número expressivo de construções, o programa tem sido ineficiente na mitigação do ônus excessivo com aluguel.

Assim, este artigo procura avaliar os avanços relacionados ao direito à moradia da política de enfrentamento do déficit habitacional, concentrando aqui o olhar na atuação do MCMV, a fim de identificar fatores de justifiquem o aumento do ônus excessivo com aluguel e sua influência na formulação de soluções para questão habitacional.

A análise se baseará em uma revisão bibliográfica que auxilie no entendimento de fatores como a formação social das cidades e, consequentemente, do déficit habitacional brasileiro, além das políticas habitacionais criadas ao longo dos anos e sua eficiência, ou não, na resolução da questão da habitação. Será parte da revisão bibliografia a analise teórica do modelo de produção habitacional na política lulista e sua relevância na mitigação do déficit habitacional na adoção da Política Nacional de Habitação (PNH) e MCMV. Por fim, a análise comparativa dos levantamentos de déficit habitacional nos anos 2000, com fatores econômicos e sociais do mesmo período tem a intensão de identificar fatores que possam ter causado ou maximalizado o aumento do ônus excessivo com aluguel para famílias de até três salários mínimos, publico principal da política do MCMV.

FORMAÇÃO DO PROBLEMA HABITACIONAL E SUAS POLÍTICAS

Ao se observar as cidades brasileiras, nota-se com clareza os padrões de desigualdade social, que se explicam pelo processo de formação dos centros urbanos. Nos primórdios da urbanização, associada ao processo de industrialização, a classe trabalhadora formada principalmente por imigrantes e ex escravos, tem como moradia cortiços e estalagens, marcados pelas péssimas condições de salubridade, nos centros das cidades. Não diretamente ligado ao poder de compra, a moradia era vista como bem passível de ser transferido, como

moeda de troca pela força de trabalho. Com a finalidade de controlar os problemas urbanos que a moradia insalubre gerava, o governo passa a intervir na produção de moradias, concedendo incentivos fiscal e isenções de impostos aos empresários que quisessem construir vilas operarias aos seus trabalhadores, além de instituir regras para a garantia mínima de habitabilidade que se esperava. Os valores de aluguel eram definidos por tabelamento, com teto máximo pré-definido, como forma de evitar-se cobranças de valores exorbitantes, concernentes ao salário do trabalhador (FINEP-GAP, 1985).

Em 1920 a preocupação com a questão habitacional passa a ter maior espaço no cenário político brasileiro, com discussões técnicas voltadas ao tema. Em 1923 o II Congresso Pan-Americano de Arquitetura, tinha como um dos seus temas "Casas baratas, urbanas e rurais na América". Em 1927, um dos temas do Congresso era "Edificação Econômica". E em 1930, em sua edição número 4, o Congresso trazia o tema "A solução econômica do problema habitacional" como uma das pautas a serem discutidas. Data-se deste período o Decreto n° 4.209, que dá início a construção de casas de aluguel, destinadas à operários e proletariados. Aguiar (2008, p. 20) destaca que até a década de 1930, a oferta de moradia para a classe mais pobre era realizada, principalmente, pela iniciativa privada, normalmente destinada ao aluguel, no sistema rentista.

Nos anos 1930, sob o governo de Getúlio Vargas (1930-1934), a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP), unidos às Caixas de Aposentadoria e Pensões, passa a buscar soluções para o déficit habitacional por meio da oferta de moradia para a população reconhecida à época como pobre. A oferta de moradia era feita por meio da compra, com tetos predefinidos para as quotas de amortização, juros e quantidade de parcelas. Um dos objetivos de tal política era eliminar as construções em favelas, chegando a serem proibidas qualquer melhoria nas casas existentes. Estado passa então a desempenhar papel decisivo como moderador social, adotando "fundo perdido" em programas de promoção habitacional e erradicação de favelas. Inicia-se a construção de conjuntos habitacionais verticais, como forma econômica de provimento de moradia, que possibilitaria maior acessibilidade por parte da população de menor renda. A produção dos IAP's beneficiou cerca de 31.500 famílias em diversos Estados, marcando o período pelos avanços técnicos, políticos e socioeconômicos. Porém, a falta de reajustes nos valores dos imóveis e nos financiamentos para a compra da casa própria, trouxeram prejuízos financeiros absorvidos pelos Institutos, decorrentes da desvalorização da moeda.

Já em 1942 promulga-se o Decreto Lei n° 4.598, denominado Lei do Inquilinato, com o objetivo de controlar o aumento excessivo dos valores de locação, por meio do congelamento dos valores por dois anos. A lei teve como consequência direta o "desestimulo ao investimento de construção de moradias destinadas à locação" (D'OTTAVIANO, 2014, p. 255). Tal desestimulo foi fator importante para a explosão de produção de casa própria, que se associou a expansão urbana, de forma controlada pelo Estado para as classes mais abastadas e completamente desregulada para as classes mais pobres, ampliando as ocupações em loteamentos periféricos, com adoção da autoconstrução como modelo prioritário de acesso à moradia para essa população, impossibilitada de acessar o mercado privado de locação, pelos altos valores de aluguel e escassez de oferta.

Em 1946, com o Decreto-lei n° 9.218, cria-se a Fundação da Casa Popular (FCP), com o objetivo de ampliar o acesso à moradia, para a população de menor renda, por meio dos Institutos e Caixas de Pensão e Aposentadorias. Também passa a fazer parte da política o investimento nas áreas de infraestrutura urbana, como redes de abastecimento de água, redes de esgotos e redes de energia elétrica, além de cadernos de normas construtivas que visassem melhorias nas condições das habitações populares e suas áreas comuns. O público alvo da política habitacional da FCP eram trabalhadores em atividades particulares, servidores públicos ou de autarquias, famílias cuja renda liquida não ultrapassasse 60 mil cruzeiros anuais e que tivessem em sua dependência no mínimo 5 pessoas. Porém, o elevado teto de salário mensal exigido pelo programa permitia que classes de maior renda tivesse acesso às habitações, garantindo maior solvência dos contratos, além do caráter clientelista adotada pela Fundação, que ampliava a dificuldade de atendimento enfrentada por aqueles sem influência política que, mesmo tendo sua necessidade de moradia reconhecida, permanecia à espera da casa própria, tendo algumas famílias nunca alcançado tal "mérito". Quantitativamente, a atuação da Fundação foi pouco expressiva. Com dois anos de funcionamento, a FCP entregou 1.336 unidades, passando a 3.515 em 1949 e 28 em 1952. O trabalho desenvolvido pela Fundação se mantem ativo, ainda que em ritmo lento, até 1955, chegando ao fim de suas atividades em 1960 (FINEP-GAP, 1985).

Criado após o golpe de 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) foi uma proposta de enfrentamento da crise habitacional gerada pelo acelerado crescimento urbano anterior, valendo-se da oportunidade de gerar soluções para tal problema como forma de angariar apoio das massas populares ao novo modelo político instaurado no pais. Baseado em um sistema de financiamento "capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional" (BONDUKI, 2008, p. 3), o BNH atuou como política de fomento à casa própria, como forma de defesa da propriedade do trabalhador e erradicação de áreas faveladas ou de ocupações irregulares, com uso de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) juntamente com a poupança voluntária que formou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Para Bonduki, a ideia de oferta da casa própria era tida como uma forma de combate aos ideários comunistas e progressistas no pais. A produção habitacional deste modelo político serviu, de forma mais expressiva, como dinamizador da economia brasileira, com geração de empregos e fortalecimento da construção civil, tornando seu interesse em construir moradias para assegurar condições mínimas de vida ao operário em segundo plano.

Para a população de menor renda, a inexistência de subsídios estatais dificultou o acesso ao crédito imobiliário, problema agravado pelos baixos salários da época, insuficiente para arcar com os custos do financiamento. Além disso, como forma de equalizar os preços das unidades, o Estado passa a buscar terrenos mais baratos para implantar os loteamentos, deslocando as habitações de menor custo para cada vez mais longe dos centros urbanos, muitas vezes em locais com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana. Bonduki (2008, p. 74) destaca como erros do programa "a opção por grandes conjuntos na periferia das cidades, (...) a desarticulação entre os projetos habitacionais e a política urbana e o absoluto desprezo pela qualidade do projeto, gerando soluções uniformizadas, padronizadas e sem nenhuma preocupação com a qualidade da moradia, com a inserção urbana e com o respeito ao meio físico".

Em 1973, sob pressão popular e de entidades organizadas em prol do atendimento da população de menor renda, cria-se o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAB), com a expectativa de eliminar o déficit habitacional em até dez anos. Esperava-se construir um milhão de moradias por ano para a população de menor renda, no prazo de 10 anos. No mesmo ano chega-se a 17.717 unidades construídas, passando a 12.651 em 1974 e 145.922 no ano 1980 (FINEP-GAP, 1985). Embora sua produção habitacional tenha números relevantes, ainda mais quando comparados às políticas anteriores, o BNH foi ineficiente no efetivo enfrentamento do déficit habitacional. Essa ineficiência pode ser explicada pelo processo político-administrativo adotado pelo Estado, incluindo-se: a falta de participação popular na formulação dos projetos; a oferta de moradia exclusivamente por meio da aquisição da casa própria; a exclusão dos programas de fomento ao aluguel; a marginalização e desqualificação de outras formas de acesso à moradia, como a autoconstrução; a ausência de subsídios e adoção de financiamento bancário como forma de empréstimo. Em relação a construção das cidades, o BNH foi responsável por agravar a crise de ocupações irregulares, com intensos processos de favelização, principalmente nas grandes cidades. Isso porque ao focar recursos nas classes de mais alta renda, houve o agravamento das condições limitantes para a população de menor renda – salários insuficientes.

Após a extinção do BNH, em 1986, a produção habitacional sofre intensa retração. O agravamento da crise econômica e urbana da época gera aumento das ocupações irregulares, principalmente nas grandes cidades, onde as favelas e os bairros clandestinos crescem em ritmo alarmante. Sem uma política a nível nacional, Estados e Municípios passam a adotar políticas próprias para solucionar problemas localizados de falta de moradia, com o que Bonduki (2008, p. 76) chama de financiamento com fontes alternativas, em particular recursos orçamentários, dando início ao pós-BNH.

No governo de Itamar Franco (1992-1994), a implantação do Plano Real, em julho de 1994, gerou um processo de estabilização da economia, favorecendo o mercado imobiliário. Para Maricato (2011, p. 61), “entre 1996 e 1997, o mercado residencial brasileiro – com maior concentração na Região Sudeste – viveu um ensaio de produção de moradias de classe média que guardou semelhanças com o que viria a ocorrer após 2003”. Neste período o conceito de déficit habitacional foi redefinido, incluindo os conceitos de cidade legal e cidade ilegal, para denominar áreas urbanas com ocupações irregulares, favelas e cortiços. Em 1994 o Estado lança os programas Habitar Brasil e Morar Município, com recurso advindos do Orçamento Geral da União e do Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras (IPMF). Porém, os investimentos ficaram aquém do necessário. Já em 1995, sob o governo de Fernando Henrique Cardoso, inicia-se uma reforma na política habitacional, extinguindo-se o Ministério de Bem-Estar Social e criando-se a Secretaria de Política Urbana, responsável pela formulação e implementação da Política Nacional de Habitação.

Reconhecendo a gravidade do problema habitacional brasileiro e a incapacidade financeira do Estado para solucionar o problema, implanta-se o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com o propósito de facilitar o acesso à casa própria pelo sistema de garantia do crédito a alienação fiduciária de imóvel, com baixa intervenção estatal e captação de recursos de diversas fontes, como a securitização de créditos imobiliários e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O SFI passa, então, a coexistir com o SFH de 1964, sendo este responsável pela oferta de habitação no âmbito social, com maior

participação estatal no financiamento e captação de recursos da caderneta de poupança e FGTS. A Medida Provisória nº 2.223/2001 visou facilitar a captação de recursos pelas financeiras, possibilitando a livre negociação do mercado imobiliário e gerando maior segurança para os investidores, ampliando o mercado imobiliário a patamares inéditos no pais (GUILHEN, MEIRELES e CASTRO, 2017). Neste contexto, o programa Carta de Crédito oficializou cerca de 300 mil cartas de crédito para pessoas com renda entre 3 e 12 salários mínimos, passando depois a financiar Estados e Municípios na construção de casas para a população de menor renda. Segundo D'Ottaviano, entre os anos 1995 e 1988 foram construídas 174.199 unidades habitacionais neste programa (D'OTTAVIANO, 2014, p. 258). Em 1988 o governo cria um programa de aluguel-social – Programa de Arrendamento Residencial (PAR) – cujo objetivo era ofertar moradia na forma de aluguel, para famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, em áreas urbanas já consolidadas, com infraestrutura completa. O programa pretendia que o mutuário se tornasse proprietário do imóvel locado após 15 anos de pagamento da prestação-aluguel, com pagamento total ou refinanciamento do debito. Os valores foram fixados em 7% do custo total por mês e o programa produziu 681 conjuntos habitacionais, totalizando cerca de 88.539 unidades entre os anos 2000 e 2002 (D'OTTAVIANO, 2014).

O PADRÃO "LULISTA"DE PRODUÇÃO HABITACIONAL

Iniciado em 2003, o governo de Luiz Inácio Lula da Silva representou um marco no modelo de produção de políticas públicas e sociais, com metas audaciosas, que passavam pela distribuição de renda e impulsionamento da economia brasileira. Numa tentativa de conciliar as classes sociais distintas sem grandes revoluções, buscou-se estratégias que beneficiassem as classes sociais de menor renda, historicamente espoliadas, contudo, sem deixar de atender às demandas das classes empresarial e industrial brasileira, que ansiavam por crescimento econômico, sobretudo com o avanço da globalização do capital financeiro. Era uma tentativa de união dos ideais sociais e neoliberais, com a expectativa de criar-se em Estado suficientemente forte para diminuir a desigualdade, mas sem ameaçar a ordem estabelecida, originando o que Singer (2012) denomina como lulismo. Tal movimento ganhou adesão das camadas mais pobres da população, beneficiadas com políticas de distribuição direta e indireta de renda, como a valorização do salário mínimo, ampliação do consumo pelo crédito consignado para pessoas de baixa renda e programas como o Bolsa Família. De outro lado, a busca por satisfazer aos interesses econômicos e à crescente globalização das finanças, com o avanço da hegemonia do capital e pautas neoliberais, especialmente nas políticas habitacionais, marcam o período como contraditório e ambíguo. Para Singer (2012, p. 23) a intenção de uma revolução sem grandes mobilização e luta de classe é quebrada no momento em que a classe de indivíduos 'precarizados' se desliga das classes dominantes e, em igual medida da classe média tradicional. Para o autor, "o lulismo mexe com um conflito nuclear no Brasil, aquele que opõe 'incluídos' 'excluídos'".

Parte importante da política lulista, a consolidação de um Estado de Direitos e inclusão das classes mais vulneráveis no cenário público, passava pelo direito à moradia adequada, reconhecido como importante instrumento de transformação e integração social. A criação

do Ministério das Cidades, em 2003, marca o início de uma nova agenda urbana com intenção de priorizar as relações sociais e reduzir as desigualdades urbanas. Com o propósito de ampliar do acesso à moradia, independente da renda familiar, com subsídios e incentivos fiscais, que viabilizassem a compra da casa própria para as famílias com baixa renda, além da habitação sociais de mercado, que garantiria o acesso via financiamento bancário, para a população com maior renda, cria-se a Política Nacional de Habitação (PNH), em 2004 (BRASIL, 2004).

A proposta da PNH trazia a habitação como importante vetor de inclusão social e garantia mínima de habitabilidade e, por isso, uma política de Estado, onde o poder público seria o agente responsável pela regulação urbana e do mercado imobiliário, a fim de garantir o acesso universal de moradia digna, com infraestrutura adequada, resguardando os princípios de função social da propriedade. A proposta trazia ainda a política de aluguel social como importante instrumento de provisão habitacional, embora ressaltasse a dificuldade de requalificação e manutenção dos imóveis com este fim versus a capacidade de pagamento do público alvo, o que elevaria a necessidade de subsídios para a viabilidade da proposta. Sendo assim, a aplicação da política habitacional se detém, prioritariamente, à oferta de imóveis novos para compra, com participação ativa da indústria da construção civil. Os recursos utilizados para o financiamento habitacional seriam provenientes do FGTS e a transferência de recursos não onerosos, na forma de subsídios, com foco na produção para a população de baixa renda. A PNH traz ainda a modalidade Habitação de Mercado, onde procura-se ampliar a participação do mercado privado de construção civil no atendimento da demanda solvável.

Com um déficit habitacional concentrado nas faixas de renda de até cindo salários mínimos, equivalente a 88,2% e retração no déficit nas faixas acima de 5 salários mínimos – de 15,7% em 1991 para 11,8% em 2000, a PNH reconhece ainda um adensamento excessivo (mais de 3 pessoas por cômodo em uma residência) em cerca de 2,8 milhões de domicílios urbanos, com a estimativa de que 836.669 unidades estariam em condições inadequada de moradia e 1,2 milhões de famílias estariam vivendo em condições de ônus excessivo com aluguel, no ano 2000. Com base nestes e em outros dados levantados, a PNH estabelece diretrizes para a formulação de uma nova política, articulando os setores públicos e privados, na expectativa de eliminar o déficit e demanda habitacional, sobretudo para as famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos (BRASIL, 2004).

No ano 2008 a construção civil é vista como importante agente de crescimento econômico, capaz de equilibrar contas públicas, com vistas a evitar uma crise econômica e recuperar as contas públicas. Com base neste entendimento, cria-se em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que propunha, em sua primeira fase, a construção de 1 milhão de unidades habitacionais para famílias com rendimento mensal de até 10 salários mínimos, como resposta imediata ao déficit habitacional existente (FIX, 2011).

Idealizado como política anticíclica, capaz de equilibrar as contas do Estado em meio a uma crise global, o programa MCMV buscou, de um lado, eliminar o déficit e suprir a demanda habitacional e, de outro lado, impulsionar a economia brasileira, por meio da construção civil e do crédito imobiliário, atendendo, assim, tanto à interesses econômicos como sociais. Segundo o Ministério das Cidades, ter a habitação como “boa perspectiva de investimento” contribuiu para o aumento da participação de agentes privados, como bancos, construtoras e indústrias de materiais da construção civil na política habitacional, gerando a recuperação da

economia fragilizada pela crise que se distribuía pelos países da Europa e Estados Unidos (BRASIL, 2010). Tal perspectiva se confirma nos dados do programa. Até junho de 2018 o MCMV havia contratado 5,3 milhões de unidades, com investimento de R$484 bilhões e subsídios na ordem de R$151 bilhões, equivalendo a 72% do PIB do setor em 2017. Esses investimentos contribuíram para a criação de cerca de 390 mil postos de trabalho no setor e 581 mil empregos por ano na economia. Além disso a soma dos tributos arrecadados supera a soma de subsídios concedidos ao longo do programa, apontando o retorno de recursos para a sociedade (FGV PROJETOS, 2018, p. 48).

Partindo da premissa de que o acesso à moradia é condição mínima para superar a situação de vulnerabilidade social de famílias de baixa renda, além da inclusão das mesmas na sociedade, o programa adota política no campo financeiro que pudessem garantir o acesso ao financiamento bancário para as famílias sem capacidade de poupança. Desta forma, o acesso à moradia passa a ser aliado ao poder de compra e, consequentemente, de acesso à crédito imobiliário. Priorizando a construção de unidades novas, o MCMV se articula com o setor privado, angariando recursos da União para subsidiar a aquisição dos imóveis. O programa ainda estabeleceu um Fundo Garantidor, como forma de reduzir os riscos do financiamento imobiliário, com aporte de recursos da União e garantias de refinanciamento caso houvesse impossibilidade de pagamento do financiamento contratado. Desta forma, permite-se maior garantia da solvência dos contratos e segurança para investidores, resultando na ampliação do crédito imobiliário.

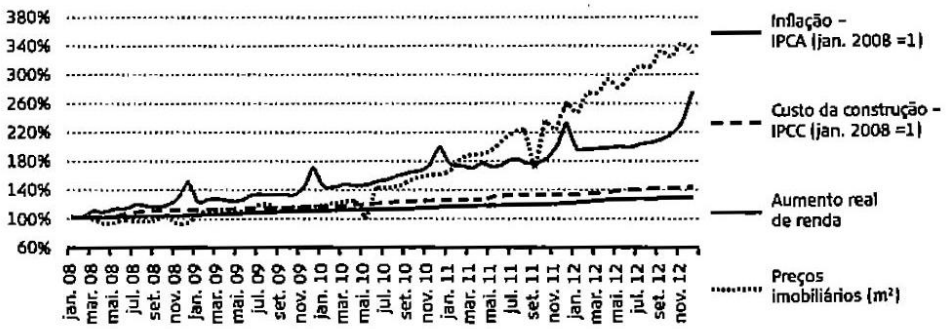
Sua atuação, subdividida em faixas de renda, tinha como primeira faixa famílias com renda familiar de até R$1.600 mensal. Para essa faixa a oferta de moradias era quase totalmente subsidiada, as construções realizadas por empresas privadas e estoque distribuído pelos governos locais, por meio de cadastro prévio e classificação. Os valores mensais despendidos para pagamento do financiamento eram de 5% da renda familiar, fixado posteriormente em R$50 mensais, pagos à Caixa Econômica Federal. O valor não chegava à totalidade do custo da unidade, ficando a diferença entre o valor pago e o custo real coberta por recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), na forma de subsidio. A segunda faixa de atendimento do MCMV compreende famílias com renda mensal entre R$1.600 e R$3.100 mensais, beneficiados com taxas reduzidas de juros para financiamento bancário e subsídios diretos de até R$23.000, equivalendo a cerca de 20% do limite de valor do imóvel nesta linha e garantia do Fundo Garantidor da Habitação. Já a última faixa de atendimento beneficia famílias com renda mensal de até R$5.000 com linhas de crédito mais baratas e garantia do Fundo Garantidor da Habitação (ROLNIK, 2015).

Dividido em etapas, o PMCMV fez modificações estruturais ao longo dos anos, sendo a primeira etapa, dos anos 2009 a 2011, a segunda etapa nos anos 2013 e 2014 e terceira à partir de 2015. A diferença entre a primeira e segunda etapa do programa “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” (MOURA e FERREIRA, 2014, p. 73). Segundo o Ministério das Cidades (2016) atualmente a faixa 2 do programa atende famílias com renda de, até R$3.600 mensais, com subsidio de até R$27.500 e juros entre 6% e 7% ao ano, enquanto que a faixa 3 atende famílias com renda de até R$6.500 mensais, sem subsídios e juros de 8,16% ao ano.

Em todas as fases do programa o mercado de habitação econômica ganha força produtiva, sendo quantitativamente, o principal seguimento da atuação do MCMV. Segundo (SHIMBO, 2010), "trata-se do seguimento econômico, assim denominado pelo mercado imobiliário, que se voltou para a produção de imóveis residenciais com valor de até R$200.000,00, destinados às famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos". A autora destaca que "habitação social de mercado" é aquela que se enquadra nas faixas 2 e 3 do programa, para as quais a comercialização de unidades é realizada diretamente pela construtora dos imóveis, que assumem totalmente os riscos e responsabilidades sobre a construção, embora se beneficiem com financiamento da Caixa para a construção e com subsídios para os compradores.

A exemplo dos padrões adotados anteriormente no BNH, o MCMV adota a repetição de modelos habitacionais padronizados, com pouca flexibilidade construtiva, dificultando o atendimento das mais variadas formações familiares, além da adoção de área cada vez mais distantes dos centros urbanos para a implementação dos megaconjuntos habitacionais. Isso se deve a transferência da atribuição do poder de decisão em relação à localização dos loteamentos e elaboração dos projetos para o agente privado, cujo critério de escolha será sempre a rentabilidade. Com teto de preços estabelecidos além de padrões mínimos para as unidades habitacionais, a economia de custos que gera lucro ao empreendedor se concentra, de um lado, na capacidade de padronização construtiva e, consequentemente, capacidade de execução em escala; e de outro lado, na capacidade de reduzir custos na compra do terreno. Segundo Rolnik (2015, p. 311), a localização dos empreendimentos está diretamente ligada ao aumento da disponibilidade de crédito e crescimento da renda nos preços fundiários, que chegam a níveis maiores que os índices inflacionários, custo da construção e aumento da renda, conforme Gráfico 1.

Gráfico 1 - Preços imobiliários, aumento real da renda, custos da construção (IPCC) e taxa de inflação (IPCA)



Fonte: Thêmis Amorim Aragão, *Housing Policy and the Restructuring of Real Estate Sector in Brazil*, cit.

Dentro dessa lógica, o Relatório Brasileiro para a Habitat III, afirma que as primeiras fases do programa atingiram um total de 3,75 milhões de moradias contratadas. Segundo mesmo relatório, a produção de novas unidades está adequada, "pois está direcionada a famílias com renda de até R$1.600, visto que o déficit habitacional se concentra nas famílias com renda de até três salários mínimos (IPEA, 2016, p. 100). Porém, embora assumisse caráter social, 65,9% da produção habitacional entre os anos 2009 e 2013 concentrou-se na faixa de renda de até R$3.275, conforme (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2016). Essa produção

concentrada nas faixas de maior renda, como mostra a Figura 1 torna o acesso à moradia pelo MCMV questionável, por seu caráter excludente.

Figura 1 - Distribuição das entregas por faixa de renda familiar

Distribuição das entregas por faixa de renda familiar, 2009 a junho de 2013		
faixa de renda mensal	**Unidades**	**(%)**
de até R$ 1.600,00 mensais	340.774	27,3%
de até R$ 3.275,00 mensais	822.361	65,9%
de R$ 3.275,01 a R$ 5.000,00 mensais	84.724	6,8%
Total	**1.247.859**	**100,0%**

Fonte: (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2016)

DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO: O ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL

Elaborado pela Fundação João Pinheiro (FJP), o relatório Déficit Habitacional do Brasil, edição de 2018, traz estudos a respeito do déficit e inadequação de domicílios no país, baseado nos dados obtidos pela Pesquisa Nacional de Amostragem de Domicílios (PNAD) de 2015, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com o objetivo de "oferecer instrumental cada vez mais sofisticado de intervenção no espaço urbano a dois destinatários: os diversos níveis de governo e todos os demais que, de maneira direta ou indireta, interagem tanto com as políticas habitacionais stricto sensu (construção de novas unidades habitacionais) como com aquelas que com elas possuem forte ligação: infraestrutura e saneamento básico, regularização fundiária, reforma e ampliação de casas, urbanização de favelas, transporte público, gestão metropolitana e políticas sociais e de meio ambiente, entre outras" (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 14).

Em sua análise, a FJP conceitua déficit como "a necessidade de construção de novas moradias para atender à demanda habitacional da população em dado momento". Engloba os imóveis sem condições de serem habitados em razão da precariedade, havendo, por isso, a necessidade de serem repostos. Inclui-se ainda aqueles com função de coabitação familiar, moradia em imóveis e locais com fins não residenciais, moradias cujas famílias de baixa renda despendam elevado valor mensal para pagamento de aluguel – o ônus excessivo com aluguel e, por fim, os imóveis alugados cujas ocupações se definam com elevados índices de adensamento.

Já a inadequação de domicílios é definida como "às especificidades dos domicílios que prejudicam a qualidade de vida de seus moradores", não está relacionada ao dimensionamento do estoque de moradias. Inclui-se nesta categoria os imóveis que sofram de carência de infraestrutura urbana, imóveis próprios cujas ocupações se definam com elevados índices de adensamento, imóveis residenciais com ausência de banheiros privativos ou que possuam cobertura inadequada. Incluem-se também os imóveis cujos proprietários

não possuem título de propriedade, total ou parcial, do terreno, denominado inadequação fundiária urbana.

Somados, déficit e inadequação habitacional compõem a necessidade de habitação. Porém, as diferenças estruturais de cada elemento considerado nesta composição deve ser levada em conta, uma vez que "o problema da moradia revela o dinamismo e a complexidade de determinada realidade socioeconômica" (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 15). Isso porque em uma sociedade com níveis de desigualdade tão elevados, as demandas por moradia se diferem nos diversos seguimentos sociais, não havendo, em vários casos, a necessidade incremento habitacional. Portanto deve-se descartar soluções padronizadas para o problema, que possibilitariam "camuflar" as estruturas sociais consolidadas desde os primórdios da formação urbana brasileira, como visto anteriormente. Para tanto, nesta analise se adotara apenas os dados relativos ao déficit habitacional.

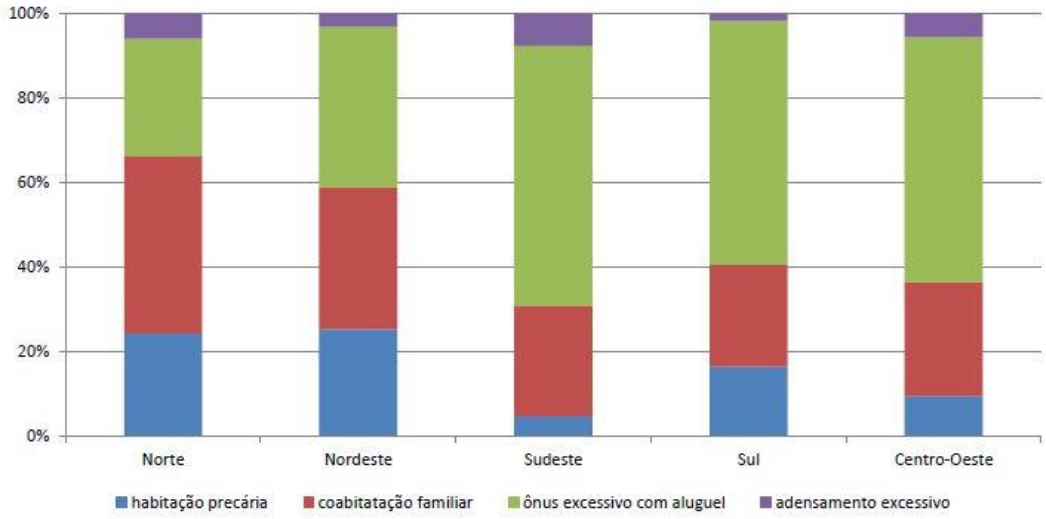
A análise da FJP aponta para um déficit habitacional estimado em 2015, correspondente a 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões, ou 87,7%, estão localizados nas áreas urbanas. Do total do déficit, 39% localiza-se na região Sudeste (2,482 milhões de unidades), seguido da região Nordeste com 31% do total (1,971 milhões de unidades). No estado de São Paulo a necessidade de novas unidades totaliza 1,337 milhão de unidades em 2015, estando 48% (639 mil domicílios) desse total concentrado na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Em seguinte, o estado de Minas Gerais concentra um déficit de 575 mil unidades, enquanto no estado da Bahia a carência é na ordem de 461 mil unidades, estado do Rio de Janeiro, 460 mil unidades e, em quinto lugar, o estado do Maranhão com déficit de 392 mil moradias (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 31).

Contrapondo tais dados, A FJP (2018, p. 37) aponta para a existência de 7,906 milhões de domicílios vagos no país, dos quais 80,3% localizados em áreas urbanas. Desse total, 6,893 milhões estão em condições de serem ocupados, 1,012 milhão estão em construção ou reforma. A maior concentração de domicílios nessa situação está na região Sudeste, com 3,075 milhões de unidades (38,9%,) das quais 2,684 milhões na área urbana. Já a região Nordeste concentra 2,583 milhões de domicílios (32,7%), dos quais 1,839 milhões na área urbana. Sem possibilidade de identificar todas as características desses imóveis, a Fundação ressalta a importância de se conhecer à quem esses domicílios poderiam atender, incorporados em uma política habitacional. Para a Fundação (2018, p. 39) "especula-se que muitas dessas moradias não sejam adequadas ao perfil do consumidor que realmente precisa ser atendido" já que os dados por faixa de renda apontam que quanto maior a renda familiar, maior o índice de imóveis adequados. Em 2015, nas rendas de até três salários mínimos, 77,8% dos domicílios eram adequados à moradia, seguido de 83,9% na faixa de renda entre três e cinco salários mínimos. Nas rendas de cinco até dez salários mínimos, o percentual é de 86,7% e nas rendas acima de dez salários mínimos, 89,2% (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 73).

Em relação à composição do déficit, o estudo aponta para a existência de 942 mil habitações precárias, sendo 517 mil dessas em áreas rurais. A coabitação familiar é responsável por 1,902 milhões de domicílios no déficit habitacional, estando 86,6% deste total localizados nas áreas urbanas (região Sudeste com 651 mil ocorrências e Nordeste com 662 mil ocorrências). O adensamento excessivo dos domicílios alugados compreende 332 mil domicílios, dos quais 96,3% em áreas urbanas. Já o ônus excessivo com aluguel atingia 3,177

milhões de famílias urbanas no país, cerca de 50% do total do déficit habitacional. A maior concentração era na região Sudeste, com 61,4% (1,524 milhões de famílias). Já nos estados do Rio de Janeiro e Espirito Santo, o ônus excessivo com aluguel é responsável por 69,5 % e 66,8% respectivamente, enquanto Maranhão e o Piauí apresentam menor índice, chegando a apenas 13,2% e 16,2%, respectivamente. A maior incidência em grandes centros urbanos é explicada por ser este "um indicador que reflete a dificuldade do mercado imobiliário de se adequar ao perfil de demanda da população" (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 40-41). O Gráfico 2 apresenta a relação dos itens de composição do déficit habitacional segundo regiões geográficas.

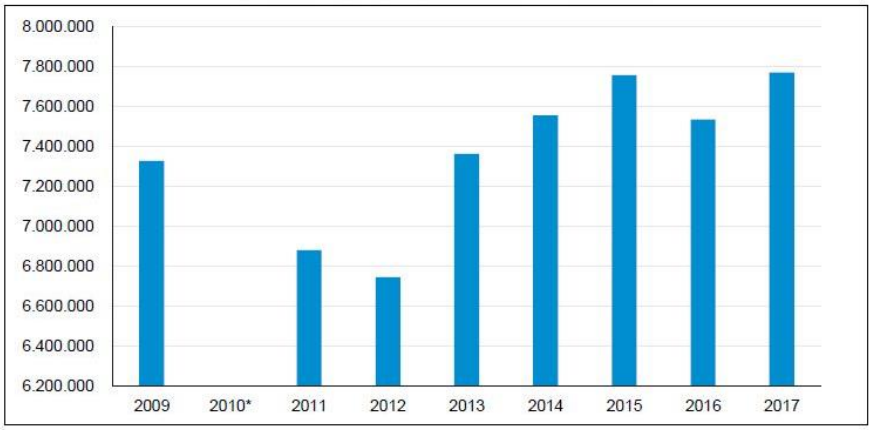
Gráfico 2 - Composição do déficit habitacional, segundo regiões geográficas - Brasil 2015



Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) - 2015.
Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).

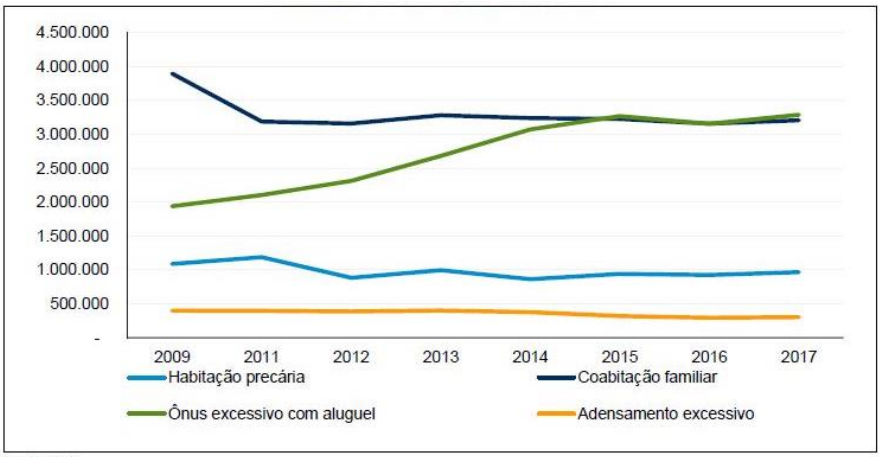
Embora se reconheça os avanços na oferta de novas unidades habitacionais durante os anos do MCMV, o déficit atual representa aumento de 6% na comparação com 2009, ainda que se observe queda de cerca de 7,9% até 2012, conforme Gráfico 3. Segundo a FGV (2018), o déficit estimado para 2017 é de 7,77 milhões de domicílios, dos quais 3,289 milhões concentram-se no índice de ônus excessivo com aluguel, equivalendo a 42,3% do total do déficit. Porém, para os demais itens do déficit habitacional houve queda, sendo 11% para habitação precária, 18% em coabitação familiar e 24% para adensamento excessivo, significando uma redução de 907 mil domicílios no déficit total. Já o ônus excessivo com aluguel apresentou aumento de 70% dos domicílios de 2009 a 2017, conforme Gráfico 4, passando, de 24,2% para 42,3%, de 2007 para 2017, respectivamente na composição do déficit. Isso significa que o número de pessoas que vivem em centros urbanos, com renda de até 3 salários mínimos, que comprometem 30% ou mais de sua renda mensal no pagamento de aluguel passou de 1,9 milhões para 3,3 milhões de domicílios nos anos do MCMV.

Gráfico 3 - Déficit habitacional de 2009 a 2017



(*) Em 2010, ano do Censo Demográfico, a PNAD não é realizada.
Fonte: FGV.

Gráfico 4 - Déficit habitacional por componente



Fonte: FGV.

DESAFIOS PARA ENFRENTAMENTO DO ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL

Apontado como grande desafio do MCMV enquanto programa de combate ao déficit habitacional, o aumento no ônus excessivo com aluguel pode ser explicado pela hipótese de que as famílias nessas condições não teriam outras alternativas de moradia, com preços mais acessíveis e, de outro lado, pela opção de moradia em locais mais próximos dos postos de trabalho, desonerando os custos de transporte e tempo de viagem e, por esse motivo, admitindo alugueis mais onerosos. Desta forma, a FGV (2018) sugere que o ônus excessivo com aluguel estaria diretamente ligado às dinâmicas de renda e ascensão social das famílias de menor renda, sem a necessidade de acréscimo no estoque de moradias ou redução de valores de aluguel. De outro lado, Balbim (2015, p. 11) afirma que a construção de políticas efetivas de habitação passam pela desconstrução do "fetiche" casa própria para a adoção da ideia de acesso ao "serviço de moradia" como alternativa de enfrentamento do déficit habitacional no Brasil. Para este tipo de política, o autor aponta para a locação social como estratégia, a qual consistiria em um programa de Estado que viabilizaria o cesso à moradia por

meio do pagamento de taxas ou alugueis, que podem ou não ser subsidiados, sem transferência do título de propriedade do imóvel para beneficiários.

Considerando-se o quesito renda nesta análise, cabe aqui ressaltar o vertiginoso crescimento das taxas de desemprego nos últimos anos, atingindo 13,1% em março de 2018, o que representa 13,7 milhões de pessoas desocupadas, passando a 11,7% (12,4 milhões de pessoas) em outubro de 2018. Diretamente associado ao poder de pagamento das parcelas de aluguel, a queda da renda familiar pode explicar o aumento expressivo dos índices de ônus excessivo com aluguel, porém, não pode ser analisado isolada entente. Isso porque o preço da terra compõe importante aspecto de impedimento de acesso à moradia para a população de menor renda. Para Balbim (2015) o preço da terra bem localizada e com infraestrutura completa é importante item de impedimento de políticas de aluguel social. Isso porque, embora signifique desoneração com transporte além da facilidade para a população de menor renda em desenvolver suas atividades econômicas, o alto preço impossibilita a realização de empreendimento de baixa renda além de onerar a requalificação de imóveis desocupados.

Em 2011 a cidade de São Paulo atingiu o topo do ranking mundial de valorização imobiliária, com aumento de 27,38% sobre o segundo trimestre de 2010. A Global PropertyGuide (2017) aponta para um aumento nos preços da habitação de 223,8% em São Paulo (inflação de 106,3%) e 266,1% no Rio de Janeiro (133,3% de inflação), no período compreendido de janeiro de 2008 a junho de 2015. O aumento dos preços da habitação no Brasil atingiu índice de aumento na ordem de 26,3% em 2011 (18,6% após a inflação), 13,7% em 2012 (7,4% após a inflação), 12,7% em 2013 (6,4% após a inflação) e 6,8% em 2014 (0,3% após a inflação). O aumento superior a inflação é apontado também pela Secovi, que indica variação de 7,9% no preço dos imóveis no ano 2010, enquanto a inflação atingiu alta de 3,1%. Bastos (2012) analisa que de janeiro de 2005 a junho de 2010, a variação acumulada do preço do metro quadrado de área útil de imóveis residenciais comercializados em São Paulo teria sido de 37,4%, enquanto no mesmo período o IPCA ficou em 29,7%. Desta forma, a propriedade tornou-se mais inacessível devido ao aumento dos preços da habitação, levando muitos brasileiros a optarem pelo mercado de locação como alternativa de acesso à moradia.

Neste sentido, a adoção de uma política de aluguel social, onde a moradia passa a ser um serviço público, pode oferecer alternativa para a questão habitacional, viabilizando ainda a construção de imóveis bem localizados, que desonerariam os custos com transporte, além de criar a possibilidade de reabilitar áreas subutilizadas, com imóveis desocupados. Neste sentido, a utilização de terras públicas para a construção de habitação de baixo custo e a reabilitação de imóveis subutilizados nos centros das cidades brasileiras, podem oferecer alternativas mais econômicas, adotando-se a função social da propriedade como justificativa e os instrumentos do Estatuto das Cidades como método de contenção da valorização imobiliária desenfreada. Porém, a adequação de imóveis para incorporação em um parque locatício público em como característico o elevado prazo de retorno de investimentos, já que os valores despendidos no pagamento das parcelas devem ser compatíveis com a renda familiar, em geral inferior ao valor ideal para retorno rápido do investimento. Assim, a viabilidade econômica de políticas de aluguel social para enfrentamento do déficit habitacional é desafio a ser vencido pelo poder público, com a adoção de mecanismos de diminuição de riscos de investimentos, além de maior disponibilidade de imóveis para a população de menor renda, gerando lucro para os proprietários.

CONCLUSÃO

A compreensão dos problemas urbanos do Brasil passa desde a formação socialmente desigual da sociedade ao caráter rentista das políticas habitacionais. Desta forma, os extratos de menor renda da sociedade são impedidos ou limitados de acesso adequado à habitação, ainda que dentro de programas de habitação social, como o caso do MCMV. O elevado crescimento dos índices de ônus excessivo com aluguel, comparados com o crescimento do valor da terra e dos custos de construção no período aqui analisado mostram que, apesar do caráter social da PNH o programa ficou aquém das expectativas de enfrentamento do déficit, agravando o problema de acesso à moradia em diversos cenários.

Desta forma nota-se que não há soluções únicas para o problema do déficit habitacional no Brasil, havendo, por isso, a necessidade de analises descentralizadas, com propostas que tenham como objetivo central ofertar moradia à quem dela carece, acima de interesses rentistas. Deve-se, portanto, reconhecer as manifestações e necessidades locais e especifica, afim de estabelecer políticas públicas de reduzam a pobreza e criem mais oportunidades no cenário econômico, além de propostas ligadas a transporte público de qualidade, construção de habitações populares adequadas a preço acessível, urbanização de favelas, melhorias nas residências precárias, ampliação dos serviços de infraestrutura, principalmente em áreas de forte adensamento, e regularização fundiária de bairros populares.

Com caráter indisciplinar, a oferta de novas moradias, no modo financeirizado de acesso a casa própria, deve ser um item e não mais o fim principal da política habitacional brasileira, necessitando-se buscar soluções não padronizadas, que sejam compatíveis com a situação de déficit de cada região, aliada ao controle da valorização imobiliária para tornar possível o atendimento das classes sociais com menores rendas, aliado a programas de melhoria de qualidade de vida e valorização salarial (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 17).

REFERÊNCIAS

AGUIAR, M. H. D. **O fundo nacional de habitação de interesse social:** avanços e limites da perspectiva da reforma urbana (Dissertação de mestrado). Rio de Janeiro: [s.n.], 2008.

AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **(organização) Minha casa. e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros.** [S.l.]: Letra Capital, 2015.

AZEVEDO, S. D.; ANDRADE, L. A. G. D. Habitação e populismo: a Fundação da Casa Popular. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação [online]**, Rio de Janeiro, 2011. 1-20.

BALBIN, R. **Serviço de moradia social ou locação social: Alternativas à politica habitacional**. Rio de Janeiro. 2015.

BALTRUSIS, N.; MOURAD, L. N. Política habitacional, regulação do solo e aluguel no Brasil. **Caderno CRH**, Salvador, maio/agosto 2014. 231-233.

BASTOS, R. D. **Economia política do imobiliário:** O programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil. (Dissertação de mestrado). Campinas: [s.n.], 2012.

BONDUKI, N. G. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, v. n.1, p. 70–104, 2008. ISSN 127. Disponivel em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 05 janeiro 2018.

BRASIL. **Política Nacional de Habitação**. Ministério das Cidades - Secretaria Nacional de Habitação. Brasília. 2004.

BRASIL. **Avanços e Desafios:** Politica Nacional de Habitação. Brasilia: Ministerio das Cidades - Secretaria Nacional de Habitação, 2010.

CARDOSO, A. L. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CASTRO, C. M. P. D. **A exploração do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90. (Tese de Doutorado)**. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1999.

D'OTTAVIANO, C. Política habitacional no Brasil e programa de locação social paulistano. **Caderno CRH**, Salvador, maio/agosto 2014. 255-266.

ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

FERREIRA, J. S. W. **(coordenador) Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmentros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos**. 1. ed. São Paulo: FUPAM - LABHAB, 2012.

FGV PROJETOS. **Análise das necessidades habitacionais e suas tendencias para os próximos dez anos**. Fundação Getúlio Vargas. [S.l.]. 2018.

FINEP-GAP. **Habitação popular / Inventário da açao governamental**. Rio de Janeiro: FINEP, 1985.

FIX, M. D. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. (Tese de Doutorado)**. Campinas: Unicamp, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional do Brasil 2015**. Belo Horizonte: FJP, v. 10, 2018.

GLOBAL PROPERTY GUIDE. No more roller coaster ride for Brazilian housing market? **Global Property Guide**, 10 novembro 2017. Disponivel em: <https://www.globalpropertyguide.com/Latin-America/Brazil>. Acesso em: 03 novembro 2018.

GUILHEN, A. J.; MEIRELES, E.; CASTRO, C. M. P. D. Financeirização da política habitacional: a securitização e o acesso à casa própria. **Anais do XVII Enanpur**, São Paulo, 2017. Disponivel em: <http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/?page_id=1273>. Acesso em: 15 outubro 2018.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaços & Debates**, 1982. p. 6-35.

IPEA. **Relatório Brasileiro para a Habitat III**. Brasilia: ConCidades, 2016.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5. ed. Sao Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MCIDADES. Disponivel em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/>. Acesso em: 10 Abril 2018.

MÉSZÁROS, I. **Para além do capital:** rumo a uma teoria da transição. São Paulo: Boitempo, 2002.

MINISTERIO DAS CIDADES. **Cartinha do MCMV**. Brasilia: [s.n.], 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Programa Minha Casa, Minha Vida, 2016. Disponivel em: <http://www.minhacasaminhavida.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>. Acesso em: 02 março 2018.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Infográfico - Minha Casa Minha Vida - Balanço - 30.03**. Brasilia. 2017.

MOURA, G. G.; FERREIRA, L. D. F. PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO: ATUAL CENÁRIO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. **CaderNAU-Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas**, 7, 2014. 65-80.

PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, Salvador, maio/agosto 2014. 235-254.

PAULANI, L. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. vol. 36, p. 514-535, 2016.

RAMOS, J. D. S.; NOIA, A. C. A construção de políticas públicas em habitação e o enfrentamento do déficit habitacional no Brasil. **Desenvolvimento em Questão**, ano. 14, n. 33, jan/mar 2016. 65-105.

ROLNIK,. **Guerra dos lugares:** A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, A. M. S. P.; MEDEIROS, M. G. P.; LUFT, R. M. Direito à moradia: Um direito social em construção no Brasil - A experiência do aluguel social no Rio de Janeiro. **Planejamento e Politicas Publicas**, janeiro/junho 2016. 217-242.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. (Tese de Doutorado). Universidade de São Paulo, São Carlos: [s.n.], 2010.

SINGER, A. **Os sentidos do lulismo:** reforma gradual e pacto conservador. 1a. ed. São Paulo: Com panhia das Letras, 2012.