



Revista Processus de Estudos de Gestão, Jurídicos e Financeiros

ISSN: 2237-2342 (impresso)

L-ISSN: 2178-2008 (on-line)

Ano IX, Vol.IX, n.36, out./dez., 2018.

Tramitação editorial:

Data de submissão: 30/10/2018.

Data de reformulação: 15/11/2018.

Data de aceite definitivo: 28/11/2018.

Data de publicação: 20/12/2018.

A POLÍTICA HABITACIONAL DO GOVERNO FEDERAL “MINHA CASA, MINHA VIDA” E SUA INFLUÊNCIA NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

Joselaine Alciede de França¹
Me. Wanderson de Oliveira Alkimim²

RESUMO: O presente artigo trata da questão imobiliária no Brasil, mais especificamente do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) e o envolvimento das construtoras na política habitacional do governo federal. Apresenta a configuração desse programa e como funcionam as faixas e fases, bem como são repassados os fundos pelo Orçamento Geral da União (OGU), como é a participação dos Ministérios das Cidades, das Instituições Financeiras e as construtoras. Demonstra o estudo das unidades habitacionais do PMCV lançadas até o último trimestre de 2018, a evolução das produções dessas unidades fazendo uma análise das tipologias existentes, analisando os fundos disponibilizados e o valor do metro quadrado em algumas regiões brasileiras.

PALAVRAS-CHAVE: Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Orçamento Geral da União. Ministério das Cidades.

ABSTRACT: This article deals with real estate development in Brazil, specifically the "My House, My Life" (PMCMV) program and the development of buildings in the federal government housing policy. It presents a series of programs that act as bands and stages, as is done for the Ministries of Cities, Financial Institutions and as Builders. The study of housing units of the PMCV launched the last quarter of 2018, with the purpose of publicizing the units of analysis of the existing typologies, analyzing the funds available and valuing the square meter in some Brazilian regions.

KEYWORDS: Program "My House, My Life", General Budget of the Union, Ministry of Cities.

INTRODUÇÃO

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) permite que as famílias brasileiras de baixa renda tenham à moradia digna e sejam e indicadas pelo Estado, Município e Distrito Federal adquiram sua casa própria. Para ser beneficiário é obrigatório saber que não pode ter imóvel, financiamento de imóvel residencial, recebido benefício de

¹ Graduando(a) em Ciências Contábeis (Bacharelado) pela Faculdade Horizonte.

² É professor de Ciências Naturais (EJA) e da Sala de Recursos Generalista (Ciências da Natureza e Matemática) em uma Escola do Campo da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal. É professor nos cursos de graduação da Faculdade Horizonte. Possui experiência na Educação Básica (Educação Infantil, Ensino Fundamental e Ensino Médio), na Educação Superior (Graduação) e nas modalidades da Educação Profissional, da Educação Especial e da Educação de Jovens e Adultos (EJA). Possui experiência como Intérprete/tradutor da LIBRAS na área educacional. Tem Magistério em Nível Médio (Escola Normal) e Licenciatura em Pedagogia (Facibra). Graduado em Ciências Biológicas (Licenciatura e Bacharelado) pela Universidade de Brasília - UnB. Possui Especialização em Docência do Ensino Superior, Gestão e Orientação Educacional, Ensino de Libras, Educação Especial e Inclusiva e Psicopedagogia Clínica e Institucional. Mestre em Botânica pela UnB. Tem experiência nas áreas de Florística, Taxonomia de Fanerógamos e Morfologia externa, atuando no bioma Cerrado. Estuda as famílias botânicas Clusiaceae Lindl., Calophyllaceae J. Agardh e Hypericaceae Juss. ocorrentes no DF e nos estados de GO e do TO, Brasil.

outro programa habitacional do Governo, estar cadastrado no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT) e débitos com o Governo Federal.

Conforme Saporito (2015), um dos maiores problemas brasileiros é a falta de moradia digna, o que chamamos de déficit habitacional. As pessoas desprovidas de recursos para aquisição da habitação adequada tendem a morar afastadas de lugares com boa infraestrutura, normalmente moram em condições precárias. A Constituição Federal no artigo 6º afirma que:

Por moradia digna compreende-se aquela que dispõe de instalações sanitárias adequadas, que garanta as condições de habitabilidade, e que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles: água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos sociais básicos. (CF, 1988, art. 6º).

Pensando em diminuir o déficit habitacional o governo federal lançou o Programa Minha Casa Minha vida para proporcionar moradias com condições adequadas à população brasileira de baixa renda e desde o ano 2009 o mercado imobiliário tem focada na construção dessas unidades habitacionais.

O programa foi lançado pelo Governo Federal e instituído na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009 (PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 2018). As diretrizes são realizadas pelo Ministério das Cidades (GOVERNO DO BRASIL, 2018). Participam do PMCMV Ministério da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão em conjunto com o Ministério das Cidades, Distrito Federal, Estados e Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta, que aderirem ao programa, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Empresas do setor de Construção Civil.

Através do PMCMV as famílias de baixa renda puderam comprar com seu imóvel com subsídios do governo que proporcionados pelo Orçamento Geral da União (OGU) e pagar parcelas das Instituições Financeiras como a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil. As empresas da construção civil executam a obra das unidades habitacionais que tem a tipologia conforme as especificações mínimas da Portaria 269/2017 do Ministério das Cidades, mais precisamente qualificado como apartamento e casas com dois dormitórios e metragem acima de 36m². Participam famílias urbanas e rurais.

Em cada estado e município existe um valor diferente de unidades, isso se dá por existir variação de metro quadrado entre cidades brasileiras. Para a formação de preços das unidades habitacionais levam-se em consideração os custos de aquisição do terreno, edificação, equipamentos de uso comum, tributos, despesas de legalização, gestão condominial, trabalho social e execução de infraestrutura interna, seguindo as especificações mínimas definidas em ato normativo do MCIDADES conforme a PORTARIA Nº 114, DE 9 DE FEVEREIRO 2018, DOU 14.02.18, p. 36 a 41, item, 6.1

A quantidade de habitantes nas cidades e municípios também é levada em consideração, calculando então o déficit habitacional os recursos são distribuídos, conforme afirma Andrade, 2012:

[...] Para distribuir os subsídios é necessário calcular o deficit habitacioanl brasileiro”. Desde 1995 a Instituição João pinheiro conceitua o déficit habitacional como as moradias sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar e que coabitam por limitações

financeiras), dos moradores de baixa renda com dificuldade de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa conceituação a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais.

Andrade (2012, p.13) afirma ainda que a forma de cálculo, instituída pela Fundação João Pinheiro em 1995, nasce sob o pressuposto primeiro de que:

[...] em uma sociedade profundamente hierarquizada e extremamente desigual como a brasileira, não se deve padronizar as necessidades de moradia para todos os estratos de renda”. Trabalhar com índices sociais numa realidade como essa significa enfrentar um grande desafio. Certamente seria mais cômodo e simples para o analista fazer tábula rasa dessa complexidade social – seja do ponto de vista técnico ou do de justificativa política – e, dessa forma, utilizar parâmetros idênticos para tratar a questão habitacional. No entanto, esse posicionamento implica problemas substantivos: os índices assim levantados possuem menor serventia para tomadas de decisão pelo poder público. Sob uma perspectiva sociológica, o problema da moradia revela o dinamismo e a complexidade de determinada realidade socioeconômica. As necessidades do habitat, nesse sentido, não se limitam exclusivamente a um objeto material, [...] Dessa forma, as demandas habitacionais são diversas nos diferentes segmentos sociais e, além disso, variam e se transformam com a própria dinâmica da sociedade. (Fundação João Pinheiro, 2008, p. 11)

Participam diretamente do programa empresas que atendem as famílias por meio do recurso do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A maior parte do subsídio para a construção das unidades habitacionais vem da união, Entidades que são as cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

A Secretária Nacional de Habitação do Ministério das Cidades coordena a concessão de benefícios junto ao banco Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, governo e entidades locais também o Distrito Federal, Estados e Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta, que aderirem ao programa e empresas do setor de construção civil - Participam na apresentação de propostas e execução dos projetos aprovados para aquisição de unidades habitacionais na forma estabelecida pelas normas do programa e realiza a guarda dos imóveis pelo prazo de 60 dias após a conclusão e legalização das unidades habitacionais (SIENGE, 2018).

A união cede à cota prevista para o FAR conforme a disponibilidade orçamentária e financeira, considerando que cada exercício tem sua meta, portanto a contratação será realizada conforme a Lei Orçamentária e o Plano Plurianual vigente. Essa meta poderá ser alterada a qualquer tempo pela Secretaria Nacional de Habitação se houver necessidade, por exemplo, estado de calamidade pública reconhecidos pelo Ministério da Integração Nacional, ou famílias que vivem em situações insalubres e até mesmo as obras vinculadas a aceleração do PAC, será destinada 20% da meta para contratação de empreendimentos para essas situações (COHAPAR, 2018).

Os recursos transferidos do Orçamento Geral da União (OGU) e também do FGTS para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o FAR fornece para o PAR Programa de Arrendamento Residencial (PAR) ao PMCMV. A CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CEF) administra os fundos e programas governamentais especialmente para atender as necessidades da União, Estados, Distrito Federal e Municípios O BANCO DO BRASIL

recebe também faz concessão de créditos pelo programa. A caixa econômica juntamente com o Ministério da cidade seleciona as empresas da construção civil e após atender as todas as exigências disponibilizam os recursos para essas iniciarem as obras. As construtoras além de atender os beneficiários selecionados pelo governo podem também divulgar seu empreendimento convidados “clientes”.

O programa minha casa minha vida virou um negócio rentável e fez com que construtoras que também trabalhavam com imóveis de alto padrão migrassem de tipologia de imóvel investindo então nessas unidades de habitações. São bilhões de reais movimentos no país que gira entorno desse programa.

Portanto, é perceptível a migração das empresas da construção civil para a construção da tipologia de dois quartos voltados para o Programa Minha Casa Minha vida, aja visto que o repasse do recurso é garantido na conta das empresas da construção civil e sua receita é garantida. Caso o adquirente descumpra qualquer cláusula da instituição financeira este sofrerá as penalidades previstas em leis, porém as construtoras não sofrerão absolutamente nenhum prejuízo uma vez que o montante foi repassado para a conta da construtora.

REFERENCIAL TEÓRICO

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” e seus participantes

Esse artigo trata do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) permite que as famílias brasileiras de baixa renda e indicadas pelo Estado, Município e Distrito Federal adquiram sua casa própria. O Ministério das Cidades é o administrador deste programa que foi lançado pelo Governo Federal e instituído na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009 (PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 2018). Os participantes diretos do PMCMV é o Ministério das Cidades (MCIDADES) que é o gestor que estabelece as diretrizes e fixa os valores das subvenções econômicos; o Distrito Federal, Estados e Municípios tem participação por meio de adesão, selecionam os beneficiários e as construtoras; A Companhia de Habitação - COHAB tem seus imóveis aprovados para o programa Minha Casa Minha Vida; As empresas do setor da construção civil solicitam as aprovações de seus empreendimentos voltados ao PMCMV; A instituição financeira Caixa Econômica Federal (CEF) cuida da parte operacional do PMCMV juntamente com os MCIDADES, O Banco do Brasil (BB) também é uma Instituição financeira que participa do PMCMV e assim como a Caixa Econômica Federal analisam os critérios técnicos e jurídicos das propostas e projetos do programa (SIENGE, 2018; COHAPAR, 2018);

As empresas fazem o atendimento das famílias com renda mensal de até R\$ 1.800; As entidades são organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas e associações sem fins lucrativos para atender as famílias; Os Municípios com até 50 mil habitantes atendem às famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00; Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) atende famílias com renda mensal até R\$ 5 mil (cinco mil reais) por meio do financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; O Rural é a modalidade destinada aos agricultores familiares e trabalhadores rurais com renda anual bruta de até R\$ 15 mil, para o Grupo 1, de R\$ 15 mil a R\$ 30 mil para o Grupo 2 e de R\$ 30 mil a R\$ 60 mil para o grupo 3.

Como o Programa “Minha Casa Minha Vida” é dividido

Quando iniciado no ano de 2009 o Programa “Minha Casa, Minha Vida” visava diminuir o déficit habitacional da população brasileira, portanto seu foco construir imóveis populares de acordo com a renda das famílias, mas para conseguir atingir o objetivo necessitava dividir o programa em fases e faixas para atender a demanda da população brasileira nos Estados, Municípios e Distrito Federal.

Na primeira fase ocorrida em 2009 a meta era entregar um milhão de unidades habitacionais para as famílias com renda de até 10 salários mínimos. Nesta fase não era necessário dar entrada no valor do imóvel, não houve análise de risco, não exigia comprovação de renda e aceitava beneficiários com restrição no nome.

FASE 1 - ANO 2009		
Meta 1 milhão de unidades		
Faixa	Renda mensal bruta	Valor do Imóvel
1	R\$ 1.600,00	R\$ 76.000,00
2	R\$ 1.600,01 até R\$ 3.275,00	R\$ 190.000,00
3	R\$ 3.275,01 até R\$ 5.000,00	R\$ 190.000,00

Fonte: Elaboração própria

No ano de 2011 ocorreu a segunda fase do programa, a Instituição Financeira (IF) Banco do Brasil- BB passou a participar do Programa. A meta de entrega de unidades era de 2 milhões até o final de 2014. Nesta fase também não era necessário dar entrada no valor do imóvel, não houve análise de risco, não exigia comprovação de renda e aceitava beneficiários com restrição no nome.

FASE 2 - ANO 2011		
Meta 2 milhões de unidades		
Faixa	Renda mensal bruta	Valor do Imóvel
1	R\$ 1.600,00	R\$ 76.000,00
2	R\$ 1.600,01 até R\$ 3.600,00	R\$ 190.000,00
3	R\$ 3.601 até R\$ 5.000,00	R\$ 190.000,00

Fonte: Elaboração própria

Em 2016 foi iniciada a fase três com previsão de término em 2018, sua meta é entregar 4,6 bilhões de unidades. Na faixa três é necessário dar entrada, existe análise de

risco e exige comprovação de renda e pessoas com restrição no nome não entram no programa, já na fase 1,5 não é necessário dar entrada no valor do imóvel, não há análise de risco, não exige comprovação de renda e aceita pessoas com restrição no nome.

	FASE 3 - ANO 2016	
	Meta 4,6 milhões de unidades	
Faixa	Renda mensal bruta	Valor do Imóvel
1	R\$ 1.600,00	R\$ 96.000,00
1,5	R\$ 2.600,00	R\$ 135.000,00
2	R\$ 2.600,01 até até R\$ 4.000,00	R\$ 225.000,00
3	R\$ 4.000,01 até R\$ 9.000,00	R\$ 225.000,00

Fonte: Elaboração própria

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” engloba também o PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural que possibilita a participação de pescadores artesanais, extrativistas, agricultores, maricultores, piscicultores, comunidades quilombolas e povos indígenas, basta apenas que formem entre 4 e 50 famílias juntamente com uma entidade organizadora.

De onde vêm os recursos do Programa “Minha Casa, Minha Vida”

Conforme o site da CEF (2018), para realizar a construção de Unidades Habitacionais (UH) do Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) recebe recursos transferidos do Orçamento Geral da União (OGU) e também do FGTS. A caixa econômica atua como administradora mantendo o equilíbrio econômico financeiro do fundo.

Além do capital próprio e repasses do Orçamento Geral da União - OGU, o FAR obtém recursos em operações de empréstimo junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e dos descontos concedidos pelo FGTS aos beneficiários na aquisição de imóveis do FAR previstos na Resolução nº 702, de 04/10/2012, do Conselho Curador do FGTS. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-FAR, 2018).

Os recursos são provenientes da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU). As diretrizes gerais referentes à alienação e aquisição dos imóveis do PMCMV estão definidas na Portaria do Ministério das Cidades nº 114, de 14.02.2018 e p. 36 a 41 (COHAPAR, 2018).

O FAR é um fundo financeiro de natureza privada, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei nº 10.188, de 12/02/2001 e pelo seu Regulamento, seu objetivo é fornecer recursos ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e ao PMCMV para realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação,

além de dar garantias ao mutuário como a quitação em caso de morte ou invalidez permanente- MIT (CAIXA ECONÔMICA, 2018).

Segundo a Caixa Econômica Federal (2108), o PAR é promovido pelo ministério da cidade.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é promovido pelo Ministério das Cidades, tendo a CAIXA como agente executor e o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial – como financiador. Foi criado para ajudar municípios e estados a atenderem à necessidade de moradia da população que recebe até R\$ 1.800,00 e que vive em centros urbanos.

O PAR é desenvolvido em duas fases distintas. A primeira delas é a de compra de terreno e contratação de uma empresa privada do ramo da construção, responsável por construir as unidades habitacionais. Depois de prontas, as unidades são arrendadas com opção de compra do imóvel ao final do período contratado.

Conforme a plataforma virtual da Caixa ECONOMICA FEDERAL o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), foi criado pela lei nº 10.188/2001. A CEF administra os fundos e programas governamentais especialmente para atender as necessidades da União, Estados, Distrito Federal e Municípios (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2018).

Distribuição de cotas dos recursos e formação de preço de unidades

É sabido que a união cede a cota prevista para o FAR conforme a disponibilidade orçamentária e financeira, considerando que cada exercício tem sua meta, portanto a contratação será realizada conforme a Lei Orçamentária e o Plano Plurianual vigente. Essa meta poderá ser alterada a qualquer tempo pela Secretaria Nacional de Habitação se houver necessidade, por exemplo, estado de calamidade pública reconhecidos pelo Ministério da Integração Nacional, ou famílias que vivem em situações insalubres e até mesmo as obras vinculadas a aceleração do PAC, será destinada 20% da meta para contratação de empreendimentos para essas situações (COHAPAR, 2018).

Para a formação de preços das unidades habitacionais leva-se em consideração os custos de aquisição do terreno, edificação, equipamentos de uso comum, tributos, despesas de legalização, gestão condominial, trabalho social e execução de infraestrutura interna, seguindo as especificações mínimas definidas em ato normativo do MCIDADES conforme a PORTARIA Nº 114, DE 9 DE FEVEREIRO 2018, DOU 14.02.18, p. 36 a 41, item 6.1. Cada região tem o valor do seu metro quadrado e no quadro abaixo segue os valores do recorte territorial:

RECORTE TERRITORIAL	Valor Máximo (R\$ 1,00)			
	DF, RJ e SP	SUL, ES e MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE e NORDESTE
Capitais pelo IBGE com o s metrópoles	135.000	125.000	120.000	120.000

Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	125.000	120.000	115.000	115.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes.	115.000	110.000	105.000	100.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menores que 250 mil habitantes.	100.000	95.000	90.000	85.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	80.000	75.000	75.000	70.000
Demais municípios	70.000	70.000	70.000	70.000

Fonte: SEDURB PORTARIA Nº 114, DE 9 DE FEVEREIRO 2018, DOU 14.02.18, p. 36 a 41, item 6.1.

Segundo a Caixa Econômica Federal, a distribuição orçamentária é realizada nas 27 Unidades Federativas do Brasil conforme a meta física de unidades habitacionais. O MCIDADES faz a seleção dos projetos e o enquadramento no programa e aloca recursos de acordo com o limite (COHAPAR, 2018, p. 11).

Os projetos são selecionados até o limite dos recursos alocados e um dos fatores relevantes como distância do empreendimento às centralidades existentes, em específico, equipamentos educacionais, agências bancárias, agência dos correios ou lotérica e ponto de ônibus, além de observar a quantidade de unidades habitacionais já contratadas no município em relação ao seu porte e déficit habitacional conforme demonstra quadro abaixo:

POPULAÇÃO (HABITANTES)	QUANTIDADE DE UNIDADES
até 20.000	100
de 20.001 a 50.000	200

de 50.001 a 100.000	400
de 100.001 habitantes a 500.000	1.000
de 500.001 habitantes a 1.000.000	1.500
de 1.000.001 a 5.000.000 habitantes ou capitais estaduais com população inferior	2.500
Acima de 5.000.000	5.000

Fonte: SEDURB PORTARIA Nº 114, DE 9 DE FEVEREIRO 2018, DOU 14.02.18, p. 36 a 41, item 8.1.1 letra C.

Para os municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes a cota de subvenção por beneficiário pessoa física é R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e para as instituições e agentes financeiros, para cada contrato, o valor de R\$ 1.160,00 (mil cento e sessenta reais) envolvendo toda a viabilidade do negócio até a entrega da unidade habitacional.

Segundo o SEDURB (2018), a cota de subvenção a ser ofertada será de 107.348 (cento e sete mil trezentas e quarenta e oito) distribuída conforme o déficit habitacional regional baseado no censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE representada da seguinte forma:

Grupo	Regiões	Cota de subvenção
I	Norte	1365,000%
II	Nordeste	60,287%
III	Sudeste	12,627%
IV	Sul	9,562%
V	Centro- Oeste	11,222%
TOTAL		1458,698%

Fonte: SEDURB. Portaria Interministerial Nº 152, de 9 de abril de 2012, Publicada no D.O.U. de 11 de abril de 2012.

As subvenções serão pagas conforme o cronograma de obra do empreendimento avançar. Normalmente são divididos em 5 etapas.

PARCELA	PORCENTAGEM DO TOTAL DA SUBVENÇÃO	ESTÁGIO DA OBRA	PARA A IF: R\$ 1.160,00
1	15%	Após envio de relatório contento as contratações com o Beneficiários do programa	60%

2	25%	15% da obra executada	
3	25%	40% da obra executada	
4	25%	65% da obra executada	
5	10%	Após a conclusão das obras e entrega das unidades habitacionais	40%
TOTAL	100%		100%

Fonte: SEDURB. Portaria Interministerial Nº 152, de 9 de abril de 2012, Publicada no D.O.U. de 11 de abril de 2012

Conforme o Ministério Da Fazenda (2018), consta no Relatório Orçamento de Subsídios da União (OSU) que os benefícios financeiros em valores nominais concedidos pelo governo federal entre os anos de 2003 e 2017 foram de R\$ 86.017.561 representados no quadro abaixo:

2009	2010	2011	2012	2013
R\$ 1.571.858	R\$ 1.571.804	R\$ 7.711.737	R\$ 11.251.950	R\$ 14.187.186
2014	2015	2016	2017	
R\$ 17.430.722	R\$ 20.709.076	R\$ 7.965.285	R\$ 3.617.942	

Fonte: Elaboração própria

O Ministério Das Cidades (2018) afirma que sua principal fonte de recursos é o FGTS, tem autorização para investir R\$ 85,5 bilhões em 2018. O Orçamento Plurianual de contratações de 2018-2021 do FGTS foi aprovado para financiar obras de habitação, saneamento básico infraestrutura urbana e operações urbanas associadas conforme o quadro abaixo o planejamento para habitação é de:

O Quadro 2 apresenta o Orçamento Plurianual de Contratações 2018-2021 do FGTS

2017	2018	2019	2020	2021
R\$ 57.860.000	R\$ 69.470.000	R\$ 68.000.000	R\$ 68.000.000	R\$ 67.500.000

Fonte: Elaboração própria

Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Aproveitando o bom momento do mercado imobiliário em relação aos imóveis de segmento econômico especialmente os do PMCMV e o grande déficit habitacional os subsídios provenientes da União, empresas tradicionais do setor imobiliário se lançaram no mercado. A exemplo das construtoras:

Análise entre o lançamento e vendas das unidades PMCMV

Com Programa “Minha Casa, Minha Vida” foram verificados dados conforme informações de 19 regiões.

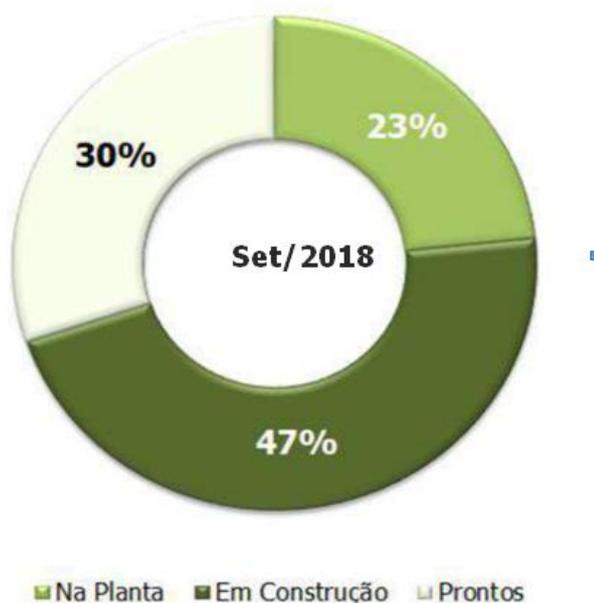
De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) – 2018, as unidades do PMCMV têm uma grande representatividade sobre o total de lançamentos realizados nos últimos 10 anos em algumas cidades Brasileiras, conforme análise do trimestre de 2018 constatou-se que o programa representa em média 51% dos lançamentos imobiliários, comparado ao terceiro trimestre de 2017 observou-se um crescimento de 30,1%.

Após uma análise realizada entre 2017 e o terceiro trimestre de 2018 envolvendo as cinco regiões do Brasil, Norte, Nordeste, Centro Oeste, Sudeste e Sul, em 19 cidades sendo elas Belém, Manaus, RM de Fortaleza, RM de Maceió, RM de Recife, São Luis, Cuiabá, Distrito Federal, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Novo Lima, RM de Belo Horizonte, RM de São Paulo, RM de Vitória, São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Florianópolis, Joinville e RM de Curitiba, verificou-se que foram lançadas 21.563 unidades habitacionais onde 91,1% foi do Programa Minha Casa Minha Vida o que representa em números um total de 19.551 imóveis e conforme a análise o crescimento foi de 30,1%. Na região norte 940 unidades habitacionais foram lançadas e 7.577 vendidas. O Centro Oeste teve apenas 527 unidades lançadas e apenas 1.043 unidades vendidas. Já o Sudeste segue disparado com 5.676 unidades habitacionais lançadas e 5.770 unidades vendidas.

		Norte	Nordeste	Centro Oeste	Sudeste	Sul
LANÇAMENTO	PMCMV	940	1.117	926	5.676	1.320
	DEMAIS PADRÕES	288	666	527	5.744	2.347
VENDAS	PMCMV	7.577	2.477	1.043	5.770	1.602
	DEMAIS PADRÕES	219	1.357	980	6.803	1.706

Fonte: Elaboração própria

Os imóveis do segmento do PMCMV hoje dominam o mercado imobiliário, pois diante das cinco regiões analisadas constatou-se que esses imóveis representam mais que 90% dos números de unidades existem. No terceiro trimestre de 2018 foi constatado que existem em média 47% dessas unidades em construção, 23% são lançamentos e 30% unidades prontas, esses dados foram apurados levando em consideração que não foi possível constatar o estágio de obras de todos os empreendimentos do segmento.



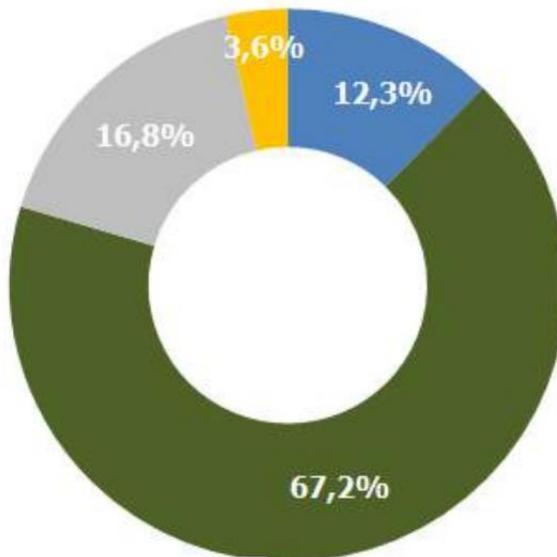
Fonte: CBIC

Com os dados fornecidos pelo CBIC (2018), observou-se que em São Luis – MA há 69,9% desses imóveis em fase de construção, os valores de imóveis do PMCMV são de R\$ 151.094,00 e o metro quadrado entorno de R\$ 3.046. Já em Minas Gerais, em Uberlândia há 67% em fase de construção, o preço do imóvel está aproximadamente R\$ 143.333,00 e o metro quadrado R\$ 3.035,00. Em Manaus há somente 9% dessas unidades em fase de construção, o valor do imóvel é de aproximadamente 163.496,00, com o metro quadrado no valor de R\$ 3.651. Já no Distrito Federal há 34,4% em fase de construção, o valor do imóvel é aproximadamente de R\$ 188.370,00 e o metro quadrado custa R\$ 3.744,00.

Também foi analisado o metro quadrado consolidando os dados de aproximadamente 20 cidades brasileiras envolvendo vários estados e este estudo aponta que a cidade que tem o metro quadrado mais elevado é Florianópolis que aponta o valor médio de R\$ 8.901,00 e o segundo lugar é o Distrito Federal com o valor de R\$ 8.831, todavia Uberlândia apresentou o menor valor do metro quadrado R\$ 3.553.

Analisando os imóveis por tipologia e padrão, por exemplo, unidades de 1, 2,3 e 4 quartos observa-se que é comparando o segundo trimestre de 2018 com terceiro do mesmo ano constatou-se que 57,6% das unidades correspondem a 61.159 unidades habitacionais de dois quartos e no terceiro trimestre 26,1% equivalem a 28.175 unidades de habitação. Já as unidades de quatro quartos correspondem apenas 5,9% no terceiro trimestre de 2018 com 6.349 unidades com quatro dormitórios. A diferença das vendas por tipologia no mercado imobiliário é perceptível, portanto as empresas da construção civil, após o lançamento do programa, migraram para o segmento econômico aja visto que o mercado de alto padrão se mostra com um número restrito de vendas conclui-se que as construtoras aumentaram suas receitas investindo nos imóveis de segmento econômico.

Participação das unidades vendidas por tipologia



Fonte: CBIC

MATERIAIS E MÉTODOS

O desenvolvimento deste artigo apoiou-se em diversas fontes teóricas, encontradas em livros, artigos e internet, uma vez que foram apurados os dados quantitativos em plataformas virtuais. A pesquisa valorizou experiência teórica e prática do autor, visando às triagens e seleções de novos conhecimentos e informações sobre o tema.

As informações foram retiradas de plataformas virtuais onde há maior parte do assunto Programa “Minha Casa, Minha Vida”, pois o tema tem sido bastante estudado e discutido nos jornais e revistas de alta circulação no Brasil.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A política Nacional de habitação Urbana do Brasil de onde vem à economia sócia

O Programa “Minha Casa, Minha Casa Minha Vida” é destaque no mercado imobiliário brasileiro. O Orçamento oriundo da UNIÃO custeia grande parte dos programas de habitação no Brasil. Há registro que do ano de 2009 até 2015 foram investidos R\$ 53 bilhões para a construção de 1,3 milhão de moradia.

Este trabalho apresenta uma revisão de como funciona a política de habitação no Brasil, sobre o setor imobiliário, o envolvimento das construtoras no programa habitacional brasileiro uma avaliação nos dados explicitados sobre o programa minha casa minha vida, uma análise dos índices praticados no mercado imobiliário nos últimos 10 anos e como é o envolvimento da sociedade com esses programas habitacionais.

Essa pesquisa é básica, baseada em resultados quantitativos apresentados pelo governo, é exploratória, pois baseia nos dados apresentados por plataformas de transparência pública, banco caixa econômica federal, os referenciais bibliográficos são os mesmos utilizados para se basear na economia brasileira, as fontes bibliográficas são de artigos, livros, sites, revistas. O procedimento é 100% documental.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O lançamento do Programa “Minha Casa, Minha Vida” vem se aperfeiçoando em todas as fases e suas metas estão ficando cada vez maior. O Ministério das Cidades foi criado com o objetivo de combater as desigualdades sociais, e atualmente está focado em ampliar o acesso da população a moradia, saneamento e transporte, todavia há de se percorrer um longo caminho.

Os recursos para o programa oriundos da OGU são rigorosamente fiscalizados pelo MCIDADES, porém a fiscalização dos estágios e qualidade das obras realizadas pelas empresas da construção civil é frágil. Não foi identificado o número preciso de unidades entregues em todo o Brasil e nem por cidades, há apenas estimativas, porém o TCU, 2018 afirma em seu relatório de auditoria de 2016 que a quantidade de moradias produzidas no período do PPA 2012- 2015 foi de ordem de 700 mil; o que representa somente 46% da meta prevista (de 1,6 milhão).

Não foi possível identificar o valor dos recursos repassados a cada construtora para realizar as obras do PMCMV. Não foi identificado se há limite de obras ou recursos por construtoras, não há registros de valor por unidade repassada e nem o preço final que essa empresa repassa ao beneficiário. O TCU (2018) recomenda adotar controles, baseados em análise estatística, acerca da comercialização irregular de moradias assim como divulgar as regras e as sanções aplicáveis em casos de venda e/ou aluguel irregular dos imóveis.

Conclui-se que o Programa “Minha Casa, Minha Vida” é destaque no mercado imobiliário brasileiro. O Orçamento oriundo da UNIÃO custeia grande parte dos programas de habitação no Brasil. O FAR, PAR e FGTS tendem a manter o controle do dos recursos financeiros que giram em prol do programa. Há muito a se desenvolver nos 27 estados brasileiros e se o governo continuar proporcionando recursos às empresas da construção civil, essas cada vez mais se aprofundarão nesse mercado fazendo desse programa a melhor receita financeira de sua empresa, haja vista segundo a CBIC (2018) constatou que no 2º trimestre de 2018, nos estado analisados, que os imóveis da tipologia 2 quartos correspondem a 67% de unidades no mercado imobiliário se tornando o primeiro lugar no ranking de vendas.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Gabriel Vieira Marx. **Políticas Habitacionais Brasileiras: uma avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em suas duas edições. 2012. 86.f.** Trabalho de Conclusão de Curso (Engenharia de Produção), Escola Politécnica- Universidade Federal do Rio de Janeiro, RJ.

BANCO DE DADOS DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL- CBIC. **Indicadores Imobiliários Nacionais - 3º Trimestre de 2018.** Disponível em:

<<http://www.cbicdados.com.br/menu/home/indicadores-imobiliarios-nacionais-3o-trimestre-de-2018>>. Acesso em: 14 dez. 2018.

_____. **Análise MCMV.** p. 44 a 86. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/indicadores_3T_2018-final.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2018.

_____. **Financiamento Habitacional. FGTS. Informações sobre as operações de financiamento imobiliário com recursos do FGTS segundo dados da Caixa Econômica Federal. Contratações FGTS - Todo o Brasil.** Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional/fgts>>. Acesso em: 11 nov.2018.

BRASIL. Presidência da República. **Lei que Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 21 nov. 2018.

_____. **Entenda como funciona o Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/noticias/infraestrutura/2014/04/entenda-como-funciona-o-minha-casa-minha-vida>> Acesso em: 10 nov. 2018.

_____. **Lei de criação do Programa de Arrendamento Residencial institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Lei Nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10188.htm>. Acesso em: 09 dez. 2018.

_____. Planejamento, desenvolvimento e gestão. **Cartilha - Minha Casa Minha Vida.pdf.** Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/investimento-epac/publicacoes-nacionais/cartilha-minha-casa-minha-vida.pdf/view>>. Acesso em: 10 dez. 2018.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.** Disponível em: <<http://fundosdegoverno.caixa.gov.br/sicfg/fundos/FAR/detalhe/sobre/>>. Acesso em: 20 nov. 2018.

_____. **Minha Casa Minha Vida - Recursos FAR.** Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/saiba_mais.asp#como-funciona>. Acesso em: 09 dez. 2018.

_____. **Fundos de Governo.** Disponível em: <<http://fundosdegoverno.caixa.gov.br/sicfg/portal-home>>. Acesso em: 09 dez. 2018.

_____. **Minha Casa Minha Vida - Habitação Urbana. Quem pode ter.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

_____. **Minha Casa Minha Vida 2017: Agência caixa de notícias. Minha Casa Minha Vida 2017: Entenda o que muda no programa.** Disponível em: <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=4550>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

_____. **PAR - Programa de Arrendamento Residencial.** Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/programas_habitacao/par/index.asp>. Acesso em: 20 nov. 2018.

_____. **Minha Casa Minha Vida - Recursos FAR. Participantes.** Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programasuniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/saiba_mais.asp#como-funciona>. Acesso em: 10 dez. 2018.

COHAPAR. **Portaria Nº 114, de 9 de fevereiro 2018 DOU 14.02.18, pags. 36 a 41.** Disponível em: <http://www.cohapar.pr.gov.br/arquivos/File/Portal_de_Programas/Portaria_FAR_114.pdf>. Acesso em: 22 nov. 2018.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano de Dados Abertos 2018-2019 Versão 1.0.** Disponível em: <http://www.minhacasaminhavidagov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Plano_1321879_Plano_de_Dados_Abertos_do_MCID_com_Anexos_03076_2018_.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2018.

MINISTÉRIO DA FAZENDA. **2º Orçamento de Subsídio da União. Relatório do Governo Federal sobre os gastos tributários e os benefícios financeiros e creditícios no período de 2003 a 2017.** Série histórica – Dados de subsídios (2003 a 2017). Disponível em: <<http://www.fazenda.gov.br/centrais-deconteudos/publicacoes/orcamento-de-subsidios-da-uniao>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

SEDURB. **Portaria Interministerial Nº 152, de 9 de abril de 2012, publicada no D.O.U. de 11 de abril de 2012.** Disponível em: <https://sedurb.es.gov.br/Media/sedurb/Importacao/Legislacao/Portaria_MCid_MPOG_n_152_9_4_2012.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2018.

SIENGE. **Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <<https://www.sienge.com.br/minha-casa-minha-vida/#como-funciona>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO (TCU). **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA- Auditoria (Fiscalização).** Disponível em: <<https://portal.tcu.gov.br/bibliotecadigital/programa-minha-casa-minha-vida.htm>>. Acesso em: 14 dez 2018.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO - TCU. **Proposta de Deliberação.** Disponível em: <<https://contas.tcu.gov.br/etcu/ObterDocumentoSisdoc?seAbrirDocNoBrowser=true&codArqCatalogado=743928>>. Acesso em: 14 dez. 2018.