



UNICAMP

IE Instituto de Economia

Programa Minha Casa, Minha Vida: Motivações, resultados e limitações

Aluno: César Augusto Delfino

email: cesardelf@gmail.com

Orientadora: Profa. Dra. Ana Rosa Ribeiro de Mendonça Sarti

email: arrm@eco.unicamp.br

Instituto de Economia – Universidade Estadual de Campinas

Pibic/CNPq

Palavras-Chave: Minha Casa Minha Vida – Déficit habitacional – Financiamento imobiliário

Introdução

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é um projeto de construção e financiamento habitacional lançado pelo governo federal em março de 2009 e que ainda está em vigor atualmente. Este projeto buscou analisar a atuação do PMCMV, procurando identificar seus objetivos, evolução institucional (com uma separação do PMCMV no governo Lula e no governo Dilma) e assim, avaliar a sua importância para a redução do déficit habitacional no Brasil e seus desdobramentos sobre a construção civil (segmento importante na geração de renda e emprego).

Metodologia

O estudo foi elaborado com base em pesquisa bibliográfica e levantamento de informações referentes ao déficit e demanda habitacionais, ao financiamento imobiliário e à construção civil no período de atuação do programa em artigos acadêmicos e em base de dados do IBGE, da FGV e da CAIXA. Além disso, também foi feita uma coleta de dados referentes à evolução do programa em artigos acadêmicos e em notícias veiculadas pela mídia.

Resultados e Discussão

A demanda habitacional é um grande problema no Brasil, sendo fruto de uma elitização do sistema de financiamento imobiliário brasileiro. Para avaliar a magnitude do problema (que é um grande motivador do PMCMV), se faz necessário observar a magnitude do problema, como fica explícito na tabela a seguir, realizada a partir de um relatório da Caixa:

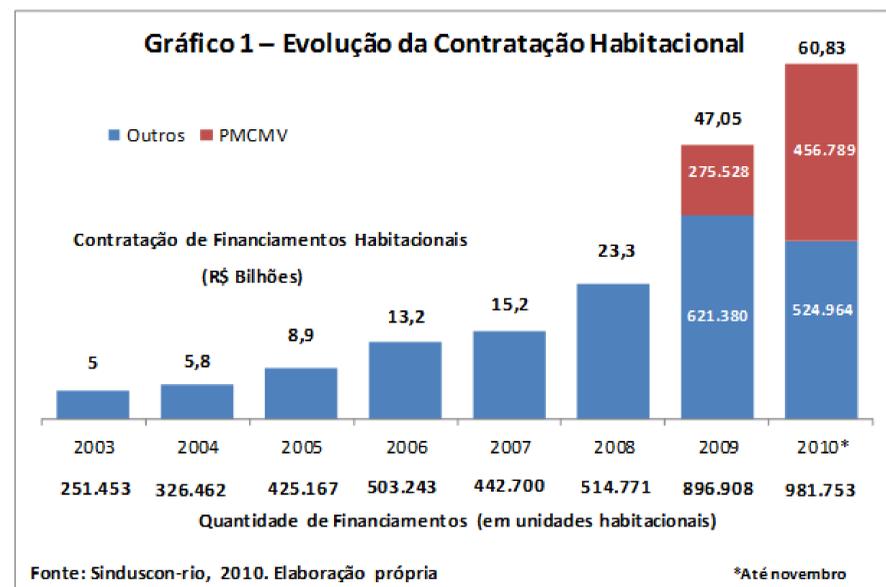
Tabela 1 – Evolução da Demanda Habitacional de 2001 a 2009

ANO	QUANTIDADE DE DOMICÍLIOS	DHDE DEMANDA DEMOGRÁFICA	DHDO DEMANDA DOMICILIAR	DHT DEMANDA TOTAL	DHT DEMANDA TOTAL (%)
2001	46.994.866	5.441.662	3.845.659	9.287.321	19,76
2002	48.095.210	5.562.830	3.498.303	9.061.133	18,84
2003	49.729.167	5.746.217	3.247.523	8.993.740	18,09
2004	51.666.039	6.043.317	3.151.322	9.194.639	17,80
2005	52.910.174	6.199.923	3.029.404	9.229.327	17,44
2006	54.282.533	6.430.460	2.839.964	9.270.424	17,08
2007	55.877.855	6.681.275	2.767.152	9.448.427	16,91
2008	57.656.117	6.746.274	2.478.686	9.224.960	16,00
2009	58.646.432	6.978.415	2.318.799	9.297.214	15,85

Fonte: CAIXA, 2012. Elaboração própria

Utilizando como base esse mesmo relatório, é possível constatar que a maioria da DHDO está ligada à população com rendimento familiar de até 3 salários mínimos (expressando que esta população tem maiores problemas de falta de moradias decentes) e a DHDE está mais ligada à população com rendimento de 3 a 10 salários mínimos ao longo de todo o período (expressando que esta população tem maiores problemas de coabitação devido ao comportamento da DHDE). Em suma, as famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos são as que possuem maior demanda habitacional (78,86%); de modo que é preciso considerar que muito da demanda habitacional total restante da população com rendimento maior que 10 salários mínimos é atendida (considerando que a DHDE é um conceito potencial apenas). Há portanto, uma relação entre rendimento familiar e demanda habitacional, notadamente devido a problemas de financiamento advindas do processo de constituição do sistema habitacional brasileiro.

Desse modo, em 25 de março de 2009, foi lançada a primeira fase do PMCMV (2009-2010), tendo como intuito principal possibilitar que a população com rendimento de até 10 s.m. pudessem ter acesso a uma moradia. Os recursos previstos naquele momento para a implementação do programa eram de R\$ 34 bilhões para construir um milhão de moradias com condições especiais de financiamento. Os resultados da primeira fase do programa podem ser expressos do seguinte modo:



A partir disso, fica claro também a importância do PMCMV não apenas em termos de redução do déficit habitacional, mas também em estímulo ao ciclo de crédito recente e também, de incentivo à construção civil (considerando a participação das contratações do PMCMV no total em 2009 e 2010), sendo uma importante medida anticíclica à crise de 2008.

Em sua segunda fase (2011-atualmente) o PMCMV ganha mais importância, se constituindo em um dos eixos principais do PAC 2. O Eixo MCMV é dividido em 3 segmentos: MCMV, Financiamento Habitacional do SBPE e Urbanização de Assentamentos precários. No total, foram investidos R\$ 204,4 bilhões no Eixo MCMV.

No entanto, é preciso perceber que os segmentos mais relacionados à população mais pobre (e portanto com a efetiva redução do déficit) são o MCMV e o de Urbanização de Assentamentos precários. Dos R\$204,4 bilhões investidos no eixo MCMV apenas R\$ 10 bilhões foram destinados ao PMCMV II e R\$9 bilhões ao outro segmento.

Mesmo não tendo como foco principal a população com maior demanda habitacional, o PMCMV II tem grande importância para seu combate; considerando que apenas em 2011 houve a contratação de 457.005 novas unidades habitacionais, o que corresponderia (considerando projeções quanto ao número de contratações habitacionais em 2011) a 46,55% de todas as contratações; mostrando a relevância do PMCMV II para a redução do déficit e incentivo à construção civil

Considerando o PMCMV como um todo (de 2009 a 2011), houve a contratação de 1,46 milhões de moradias e construção de 719 mil. A partir desses dados é possível afirmar que o programa teve grande importância para a redução da demanda habitacional, de modo que as 719 mil moradias concluídas correspondem a 31% da DHDO (mais relacionada à população de baixa renda) e quanto à construção civil, essas moradias construídas correspondem a 23% do total.

Apesar de se tratar de um primeiro passo em direção ao combate do habitacional, o PMCMV ainda precisaria ter uma maior magnitude para poder lidar com o problema da demanda habitacional como um todo.

Além disso, o programa é uma ferramenta importante de incentivo ao crédito imobiliário e incentivo à construção civil, se tratando de um programa com grande relevância à dinamização da economia.

Referência bibliográficas

CAIXA (2012). Demanda Habitacional no Brasil. Caixa Econômica Federal, Brasília.

SINDUSCON-RIO (2010). Balanço Minha Casa Minha Vida 12/Nov/2010.

PAC 2 (2011). Relatório – Lançamento PAC 2. Disponível em www.pac.gov.br

PAC 2 (2012). 3º Balanço Completo do PAC 2 (outubro-dezembro 2011 - ano 1). Disponível em www.pac.gov.br