

Como avaliar a produção habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida?

Por Leandro de Pádua Rodrigues – USP-FFLCH/DCP

E-mail: leodpr1@gmail.com

Cel: (11) 943842904

Introdução

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado em março de 2009, foi criado num contexto de crise econômica, e seu principal objetivo era ser, ao mesmo tempo, uma política anticíclica que enfrentasse o desaceleramento econômico, e uma política social que viabilizasse moradia para famílias com renda mensal até 10 salários mínimos (SM). Essa extensa faixa salarial foi subdividida em três: faixa 1, famílias que ganham entre 0 e 3 SM, faixas 2, entre 3 e 6 SM, e faixa 3, entre 6 e 10 SM – posteriormente, os limites dessas faixas foram substituídos por valores nominais, e a faixa 1 passou a ser as famílias com renda líquida mensal de até R\$ 1.600,00¹.

A principal inovação que o PMCMV implementou foi um mecanismo de subsídio explícito para as famílias da faixa 1, com o qual uma família residente da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) pagaria no máximo 10% da moradia. É possível afirmar, sem exageros, que essa política de subsídio é inédita na história da política habitacional federal, e essencial para possibilitar que famílias com pequeno poder aquisitivo adquiram uma moradia. Apesar desse aspecto positivo, muitas críticas foram feitas ao programa desde a sua criação. Este texto analisa três argumentos críticos feitos diretamente à produção habitacional do PMCMV.

Antes de expor as críticas, é necessário destacar que algumas delas foram feitas no contexto de criação e lançamento do programa (ou mesmo no início da sua produção habitacional), mais com o objetivo de influenciar nas direções que o PMCMV e suas regras assumiriam, do que fazer uma análise empírica sobre o programa. Os três argumentos críticos analisados são: a adequação do programa ao perfil do déficit habitacional, o caráter de mercado do programa em detrimento de uma política social, e

¹ Os limites das faixas 1, 2 e 3 alteraram-se desde a criação do programa, e não são os mesmos para regiões metropolitanas, ou municípios com menos de 50 mil habitantes. Com efeito, diversos aspectos do programa se alteraram ao longo dos anos: os limites dos subsídios, os limites de venda das unidades (que também variam de região para região), a definição de empreendimentos contíguos, entre outros. Essas diferenças são complexas e constantes, e não é o objetivo deste texto analisá-las, mas é importante o/a leitor/a e o/a analista ter em mente que o PMCMV de 2010 não é o mesmo de 2012, e as regras válidas para regiões metropolitanas não são as mesmas para um município com menos de 50 mil habitantes.

a relação do programa com a segregação urbana. O objetivo deste texto é adicionar elementos empíricos nas análises sobre o PMCMV, destacando que o uso do índice do déficit habitacional para avaliar a produção do programa deve ser feito com algumas ressalvas, que é importante considerar a existência de dois PMCMV (PMCMV-Faixa 1 e PMCMV- Faixas 2 e 3) nas análises e estudos sobre o programa, e por fim, pelo menos n RMSP, os empreendimentos da faixa 1 são mais segregados que os da faixas 2 e 3, mas a localização geral dos empreendimentos construídos pelo programa não é tão precária como se pensou que seria.

Déficit habitacional

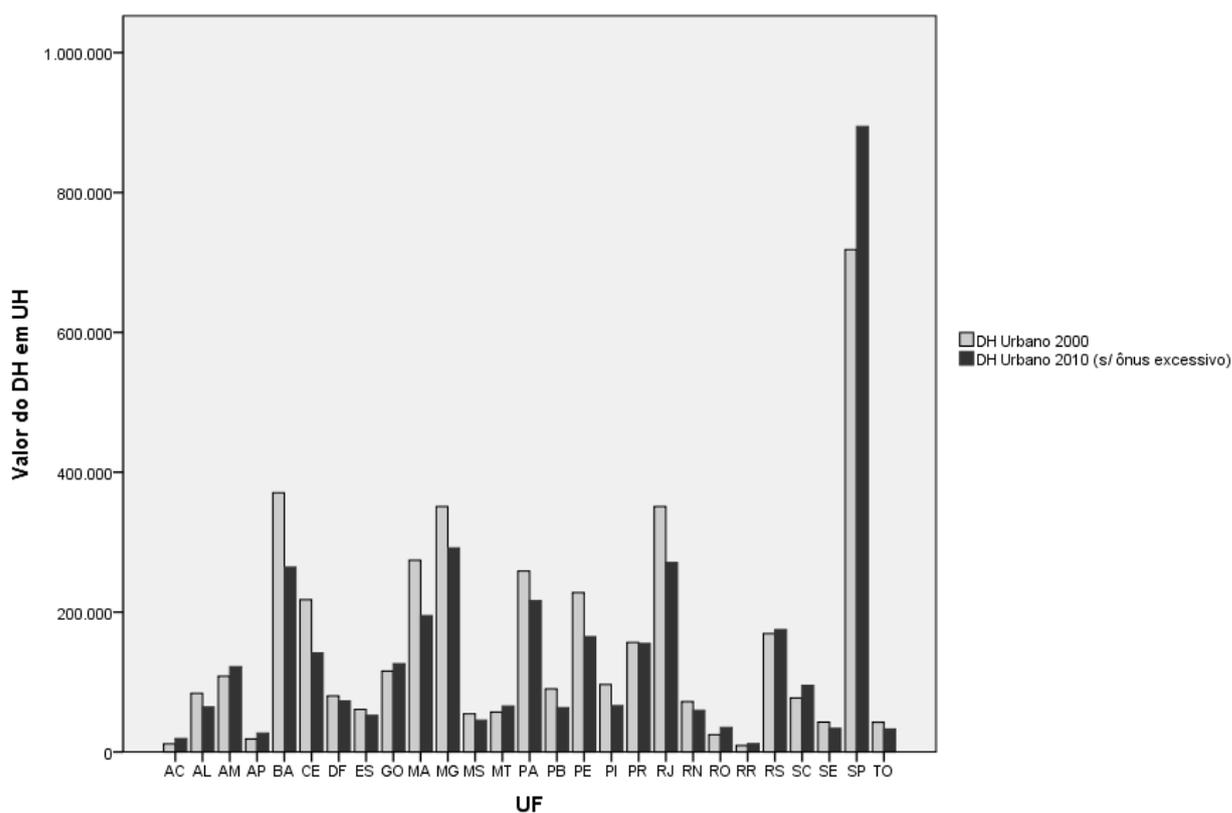
Normalmente, nas análises sobre o programa, a produção habitacional do PMCMV é comparada com o índice do déficit habitacional, calculado pela Fundação João Pinheiro. Essa aproximação é justificável, porque os recursos financeiros do Minha Casa, Minha Vida são alocados de acordo com o déficit habitacional, ou seja, quanto maior o déficit na faixa 1 num estado x, mais recursos receberá para empreendimentos da faixa 1 – e assim sucessivamente. No entanto, o PMCMV não foi desenhado com a meta principal de reduzir o déficit habitacional no Brasil, mas sim com o objetivo de estimular a aquisição, a construção e a revitalização de unidades habitacionais.

Apesar disso, alguns analistas tratam o PMCMV e o déficit avaliando o quanto o primeiro reduziu (ou não) o segundo. Bonduki (2009) afirmou que o Minha Casa, Minha Vida não reduziria o déficit habitacional, e recentemente (em janeiro de 2014) foi publicado um texto na Carta Capital (*Como não fazer política Urbana*) no qual é afirmado é que o PMCMV contribuiu para o aumento do déficit (BOULOS; RIBEIRO; SZERMETA, 2014). Apesar de serem visões opostas, e de ambos os argumentos estabelecerem uma relação causal entre déficit e PMCMV (relação inexistente no desenho da política pública), é possível afirmar, com muitas ressalvas, que esses dois argumentos estão corretos.

Primeiramente, é preciso estabelecer qual déficit habitacional estamos considerando na análise para responder se ocorreu um aumento ou uma redução, isto porque a definição do déficit e a metodologia utilizada foram modificadas desde 2000. O déficit de 2000 não possui o componente ônus excessivo com aluguel, e os estudos do déficit de 2007, 2008, 2009, 2011 e 2012 utilizaram a Pesquisa nacional por amostra de domicílios (PNAD), ao passo que o estudo de 2000 e 2010 utilizam os dados do

CENSO. Além disso, a PNAD é constantemente reponderada pelo IBGE, por isso os números do estudo do déficit de 2007 não são os mesmos na série histórica (entre 2007 e 2009) apresentada no estudo de 2009, justamente porque entre 2007 e 2009 o IBGE reponderou a PNAD e isso acarretou mudanças nos números do déficit habitacional. Outro ponto a ser considerado diz respeito à dinâmica do índice em cada estado: os estados do norte e nordeste possuem maior proporção do déficit rural do que urbano, a proporção do déficit nas faixas 1, 2, 3 é diferente em cada estado, e por fim, os dados de 2000 comparados com o de 2010 (excluindo destes o ônus excessivo com aluguel) demonstra que em muitos estados houve redução do déficit, mas em outros, como São Paulo, o aumento foi substantivo.

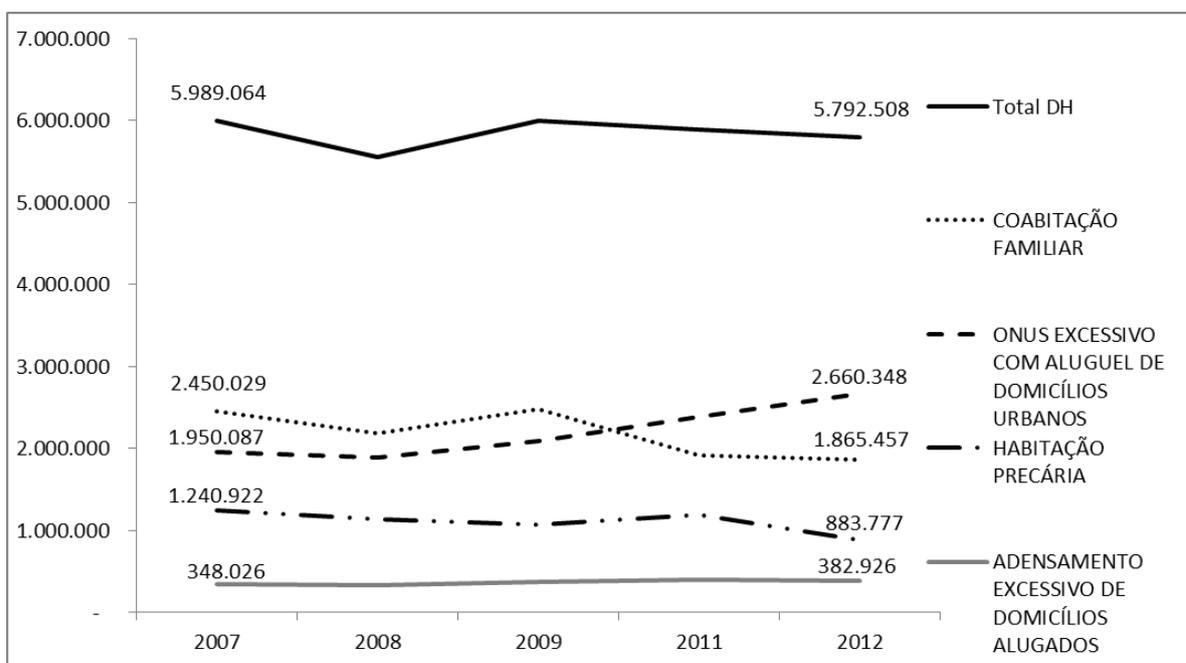
Tabela 1 Comparação do déficit habitacional urbano de 2000 e 2010 (Fontes: estudos do déficit habitacional 2000 e 2010 realizados pela FJP)



Com essas ressalvas em mente, se comparamos os números do déficit habitacional urbano de 2000 com o de 2010, excluindo deste o ônus excessivo, houve uma redução de 9%, e se comparamos os números do déficit habitacional total de 2007

com 2012, houve uma redução de 3,3%. O IPEA realizou um estudo sobre o déficit² e chegou a mesma conclusão: em 2007, o déficit relativo era de 10%, e em 2012 passou para 8,5% (IPEA, 2013, p. 4). Portanto, existe uma tendência geral de redução do déficit, com a qual o PMCMV contribuiu. No entanto, se analisarmos os componentes separados do déficit, observamos que o ônus excessivo com aluguel aumentou em 36%, e o adensamento excessivo de domicílios alugados aumentou em 10%, mas a coabitação familiar diminuiu em 24% e a habitação precária em 29%. Por isso, é possível afirmar que o PMCMV contribuiu para a redução geral do déficit, ao mesmo tempo que causou aumento do ônus excessivo com aluguel e o adensamento excessivo em domicílios alugados.

Gráfico 1 Evolução do déficit habitacional total, e por componentes (Fonte: estudos do déficit habitacional 2009 e 2012, realizados pela FJP)



² Neste estudo, os números dos índices do déficit habitacional diferem dos da Fundação João Pinheiro, porque a metodologia utilizada pelo IPEA para calcular o déficit é um pouco diferente.

A razão disto está atrelada ao objetivo do PMCMV aquecer a economia e o setor da construção civil como uma estratégia anticíclica contra a crise econômica. Quando o governo federal disponibiliza recursos financeiros para as empresas construírem empreendimentos, a tendência é que o preço dos insumos (material de construção, terreno, mão de obra, serviços em geral) sofra um aumento com o passar dos anos. Esse aumento nos insumos também atinge os imóveis já construídos, porque uma região que antes não tinha um empreendimento do PMCMV, com a sua construção valoriza o seu entorno, causando aumento nos aluguéis dos imóveis. A valorização dos aluguéis é mais sensível para as famílias localizadas na faixa 1 do déficit, que já possuem uma renda mensal pequena, portanto, um acréscimo de R\$ 50,00 ou R\$ 100,00 no aluguel já causa um grande impacto.

O caráter mercadológico do PMCMV

É possível articular a crítica do não atendimento do déficit na faixa 1 com o segundo argumento crítico ao programa, a saber: o caráter mercadológico do PMCMV. Apesar da existência do subsídio, a faixa 1 não seria atendida pelo programa, porque não é uma parcela do mercado que gera grandes lucros às empresas de construção civil. Por isso, o déficit nas faixas 2 e 3 (mercados que geram maiores retornos financeiros) seriam mais atendidos em detrimento do déficit na faixa 1 (BONDUKI, 2009; ARANTES & FIX, 2009; BOULOS; RIBEIRO; SZERMETA, 2014). A descrição do resultado é verdadeira, mas a causa não, ou seja, os déficits das faixas 2 e 3 foram mais atendidos do que os da faixa 1 simplesmente porque são menores.

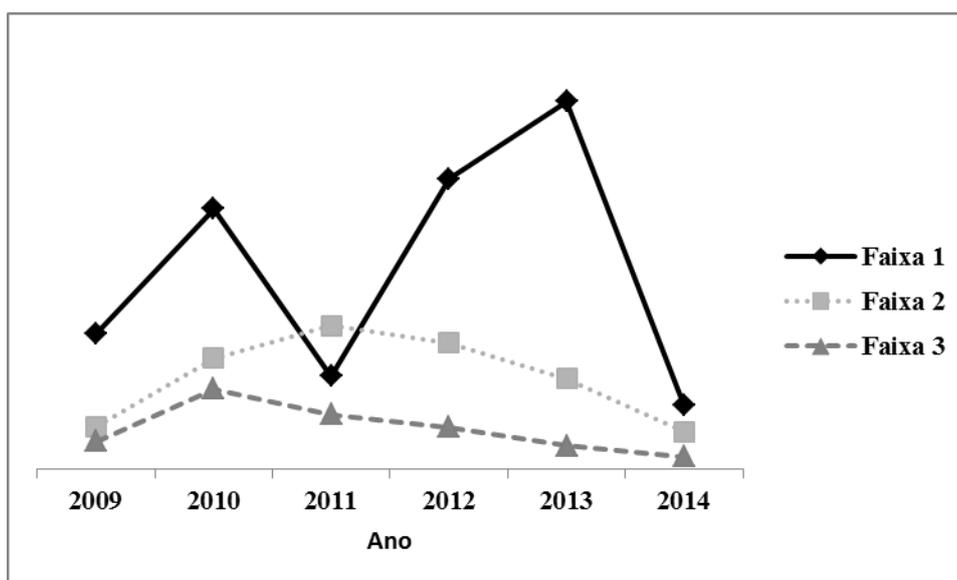
Tabela 1 UH contratadas do PMCMV até junho de 2014, déficit habitacional urbano 2010, e atendimento relativo do déficit (Fontes: Caixa, estudo do déficit habitacional 2010, realizado pela FJP)

	UH Contratadas	DH Total 2010	Atendimento relativo do déficit (%)
Faixa 1	1.280.270	4.351.813	29
Faixa 2	584.172	1.006.400	58
Faixa 3	255.835	909.231	28

O déficit na faixa 1 é 4 vezes maior que o da faixa 2, e a quantidade de unidades contratadas na faixa 1 é 2 vezes maior que na faixa 2, e 5 vezes maior do que na faixa 3,

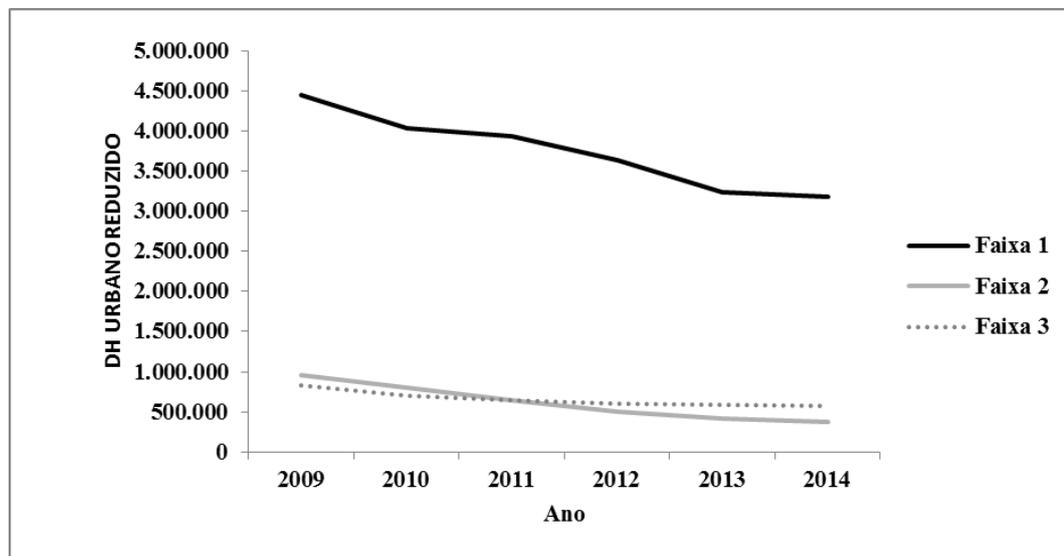
isto é, houve um esforço maior para contratar unidades destinadas a famílias localizadas na faixa 1, do que a famílias enquadradas nas faixas 2 e 3. O problema é que esse esforço foi suficiente para potencialmente atingir 29% do déficit, ao passo que o esforço menor na faixa 2 atingiu potencialmente 58% do déficit nessa faixa. O foco do PMCMV sempre foi construir unidades para a faixa 1, e desde sua criação a quantidade de unidades contratadas para essa faixa foi superior do que para as outras faixas (com exceção do ano de 2011):

Gráfico 2 Contratação do PMCMV até junho de 2014 (Fonte: Caixa)



Outro modo de visualizar o esforço maior do programa de atingir a faixa 1 é criar o seguinte cenário hipotético: subtrair do déficit urbano de 2010 as unidades que foram produzidas pelo PMCMV no ano de 2009 e 2010, e o resultado se transforma no déficit de 2011; novamente, subtrair esse valor pelas unidades construídas em 2011, e o resultado se transforma no déficit de 2012; e assim sucessivamente. O gráfico desse resultado demonstra que de fato a distância do atendimento do déficit entre faixa 1 e faixas 2 e 3 é grande, e que a redução do déficit na faixa 1 foi mais intensa do que nas faixas 2 e 3:

Gráfico 3: Redução do déficit habitacional 2010, considerando as unidades contratadas por ano (Fonte: estudo do déficit 2010, e Caixa)



Além dessas análises, argumentar que o déficit na faixa 1 não seria atendido porque o PMCMV foi desenhado para atender os interesses do mercado não é correto, porque existe uma parte do programa que é uma política social e não um modo de maximizar os lucros das empresas de construção civil. Para visualizar isso é necessário considerar a existência de dois programas: o PMCMV-faixa 1 e o PMCMV-faixas 2 e 3. Quando essa distinção não é feita, alguns equívocos podem ser cometidos. Para alguns analistas, o lucro das empresas de construção civil está atrelado aos ganhos de incorporação, e as empresas fariam o seguinte cálculo:

ao tratar como iguais localizações diferentes, a produção habitacional do MCMV em áreas metropolitanas ou municípios conturbados pode viabilizar a geração e incorporação de um excedente, equivalente à diferença entre o preço de uma 'pior' localização, escolhida para a produção de empreendimentos, e o preço de uma 'melhor' localização, considerado na composição de custos que definem o limite do valor das unidades habitacionais pelo programa (BALBIM; KRAUSE; NETO, 2013, p. 6).

Essa visão sobre o programa comete dois equívocos: primeiro, considera o PMCMV como um único programa, sem distinguir PMCMV-faixa 1 e PMCMV- Faixas 2 e 3; em segundo lugar, desconsidera que o preço máximo de venda de uma unidade pelo PMCMV em uma RM é R\$ 196.000,00, valor bem inferior do mercado que atende

famílias que ganham mais de 10 SM. Certamente, o baixo valor de venda faz com que as empresas de construção civil procurem por terrenos mais baratos para viabilizarem os empreendimentos, e essas terras urbanas são encontradas normalmente em áreas mais afastadas das regiões centrais. Ademais, a não distinção entre PMCMV-faixa 1 e PMCMV – faixas 2 e 3 causa uma confusão: esses são dois programas distintos, com regras distintas, com atores distintos. Na faixa 1, não há incorporador, portanto, o ganho da empresa de construção civil é oriundo da sua prestação de serviço, que inclui o BDI e sua capacidade de encontrar terrenos baratos, dotados de infraestrutura urbana, e de equipamentos públicos. Além dessa habilidade, a construtora precisa construir o empreendimento num curto espaço de tempo, porque quanto mais demora, mais tempo precisa manter o canteiro de obras, o qual implica em custos adicionais que são pagos pela própria construtora. Por fim, o terreno ideal, além de ser dotado de infraestrutura, ter equipamentos, não possuir nenhum problema ambiental, jurídico ou topográfico, deve ser grande, porque a construtora consegue construir mais unidades e assim maximizar seus lucros – afinal, a construtora ganha por unidade construída, isto é, um empreendimento com 500 unidades dá menos lucro do que um com 2000 unidades.

Nesse cenário da faixa 1, a empresa de construção civil não faz nenhum cálculo de pior localização e melhor localização, ou não cria uma estratégia para gerar um excedente ou um ganho da incorporação. Nas faixas 2 e 3 existem incorporador, mas o cálculo feito não é o exposto pelos autores/as: o incorporador precisa encontrar um terreno relativamente barato, mas com um potencial de valorização nos próximos 3 ou 4 anos, porque parte das unidades serão comercializadas pelo PMCMV (com o valor de 196 mil reais), mas a outra parte fora do programa, por um valor mais elevado, aumentando, assim, os excedentes da incorporação. Portanto, o incorporador enquadra as unidades no PMCMV para usufruir dos benefícios que o programa oferece, mas, ao mesmo tempo, pensa em vender partes das unidades depois de encerrado o contrato com a Caixa.

Outra forma de visualizar a diferença entre o PMCMV-faixas 1 e PMCMV-faixas 2 e 3 é olhar quais empresas operam em cada programa, o tipo de pessoa jurídica, e o nome do ramo empresarial registrado no CNPJ de cada empresa. Esses dados demonstram claramente que são de fato dois programas distintos:]

Tabela 2 Produção dos empreendimentos por tipo de Pessoa Jurídica e Faixa – em %
(Fonte: dados da CEF trabalhados pelo CEM)

TIPO DEPJ	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Total Geral
LTDA	51	42	40	44
ENTIDADE	22	1	0	6
S.A.	13	34	35	29
LTDA-EPP	6	5	3	4
LTDA	4	–	–	1
EIRELI	2	–	–	1
EMPRESA PUB	2	–	–	–
LDTA-EPP	1	–	–	–
CDHU	–	–	–	–
INOCOOP	–	–	–	–
LTDA-ME	–	1	1	1
SPE-LTDA	–	16	22	13
SPE-LTDA-ME	–	1	–	–
Total Geral	100	100	100	100

Tabela 3 Produção dos empreendimentos pelo nome do ramo empresarial do registro do CNPJ e Faixa – em % (Fonte: dados da CEF trabalhados pelo CEM)

QUANTIDADE DE EMPREENDIMENTOS	
FAIXA 1	%
ENTIDADES	25
CONSTRUTORA E INCORPORADORA	16
CONSTRUTORA	15
ENGENHARIA	6
FAIXA 2	%
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	18
ENGENHARIA E PARTICIPACOES	18
CONSTRUTORA	10
EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO	5
FAIXA 3	%
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	25
ENGENHARIA E PARTICIPACOES	15
CONSTRUTORA	10
EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO	4

Tabela 4 Produção dos empreendimentos pelo nome da empresa e Faixa – em % (Fonte: dados da CEF trabalhados pelo CEM)

Faixa 1		Faixa 2		Faixa 3	
Empresa	%	Empresa	%	Empresa	%
CURY	8	MRV	18	MRV	15
ESECON	6	TENDA	4	TENDA	7
ENPLAN	4	BROOKFIELD SAO PAULO	3	BROOKFIELD SAO PAULO	3
FALEIROS	4	CR 2 SAO PAULO 1	2	CAPRI	3
RGA	4	GOLDFARB	2	FORVAL QUATRO	2
SIMETRICA	4	RAIZA	1	ARICANDUVA STRIP CENTER	2
HUDSON	3	CRESCER	1	FRATTA	2
SANED	3	FORVAL 9 - GUARULHOS	1	HOGA	2
TERRA NOVA	3	GALFARO	1	PLANO GUAPIRA	2
B & B, BAIRRO NOVO, CROMA, WGT, YPS	2	GENEA, JARDINS DA BARRA, NORFOLK, NOVA DELHI, SERGUS, VNW	1	TRISUL, GOLDFARB, ART, LURE, AVITA, ATUA, ATUA SPE II, FIT TRINTA E NOVE, HM DEZESSETE, PLANO IPE, VIVERE JAPAO, WIP	2

A localização dos empreendimentos na RMSP e padrões de segregação

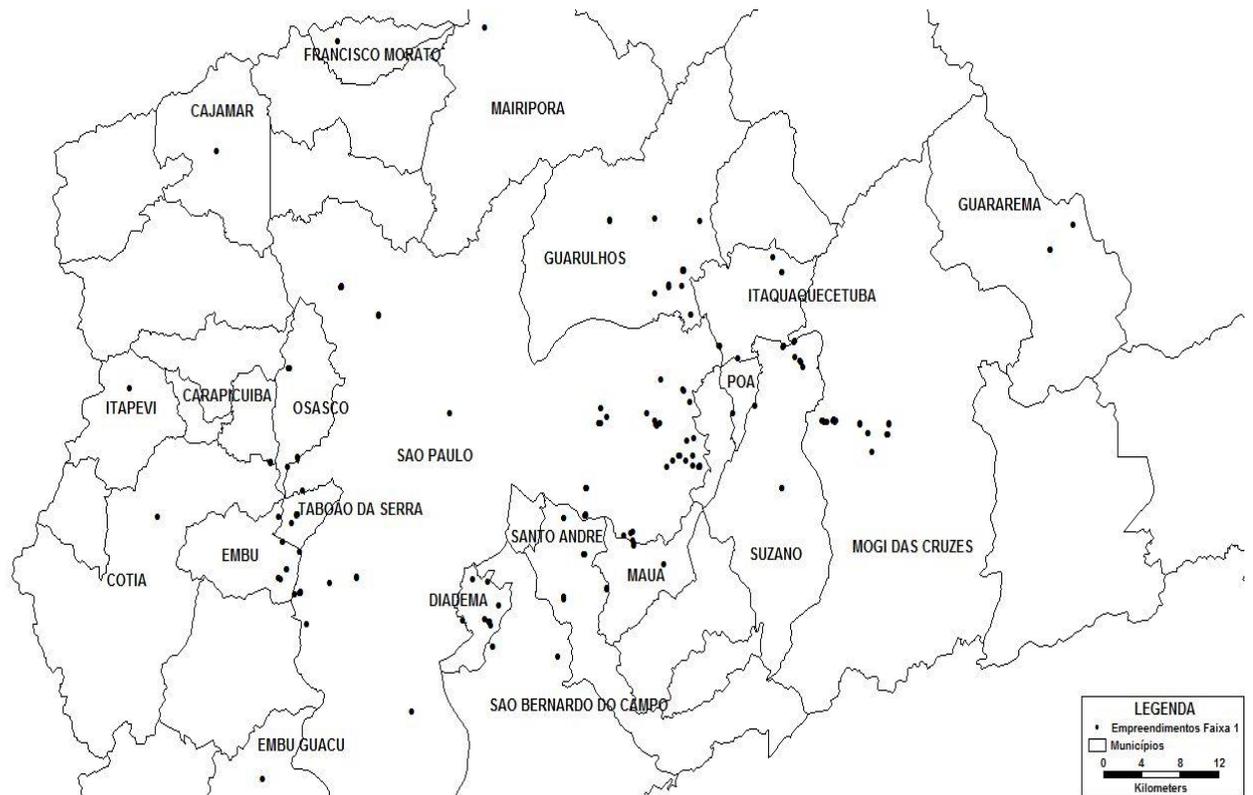
Para analisar a localização dos empreendimentos na RMSP e os padrões de segregação foi utilizado técnicas de geoprocessamento de dados. Primeiramente, foi necessário colher as informações de latitude e longitude dos empreendimentos, para ser possível criar uma cartografia dos empreendimentos. Com isso foi possível medir as distâncias euclidianas simples entre a localização pontual do empreendimento da centralidade mais próxima e de equipamentos públicos. Para a análise das distâncias das centralidades, considera-se não apenas as distâncias às principais centralidades da Metrópole, mas também a Subcentros Regionais, pois embora a distribuição dos empregos seja fortemente radial e concêntrica a partir do Centro Expandido, diversos outros serviços se encontram disseminados por várias centralidades. Foram consideradas, portanto, não apenas as distâncias às centralidades mais importantes – Praça da Sé (centro histórico) e Berrini-Marginal Pinheiros (atual centro de negócios), mas também à centralidade mais próxima, considerando uma estrutura policêntrica composta de: Praça da Sé, Berrini-Faria Lima e os centros de Santo Amaro, da Penha, de São Bernardo do Campo, de Santo André, de Osasco, de Mogi das Cruzes e de Guarulhos. Os equipamentos públicos considerados na análise são: escola, hospital SUS, estação de metrô e CPTM, CEUs, SESC, SESI, parques, e casas e centros de cultura.

Além da análise da distância dos empreendimentos, foi utilizado os dados do CENSO 2010 para analisar o entorno dos empreendimentos no que diz respeito ao seu conteúdo sócio-demográfico, à disponibilidade de infraestrutura urbana, e à qualidade dos entornos dos setores censitários (de acordo com as novas variáveis de entorno que o CENSO colheu em 2010). Outra análise realizada diz respeito ao cruzamento das informações da localização com os tipos de espaço da RMSP, construído por Marques (2014) por meio da classificação EGP que estabelece 8 tipos de classes sociais: proprietários e empregadores, profissionais, nível alto, profissionais, nível baixo, não manuais de rotina, nível alto, técnicos e supervisores, não manuais de rotina, nível baixo, manuais qualificados, manuais não qualificados. Cada espaço estabelecido pelo autor é caracterizado pela predominância de uma (ou mais de uma) dessas classes. Resumidamente (MARQUES, 2014, p. 162-164):

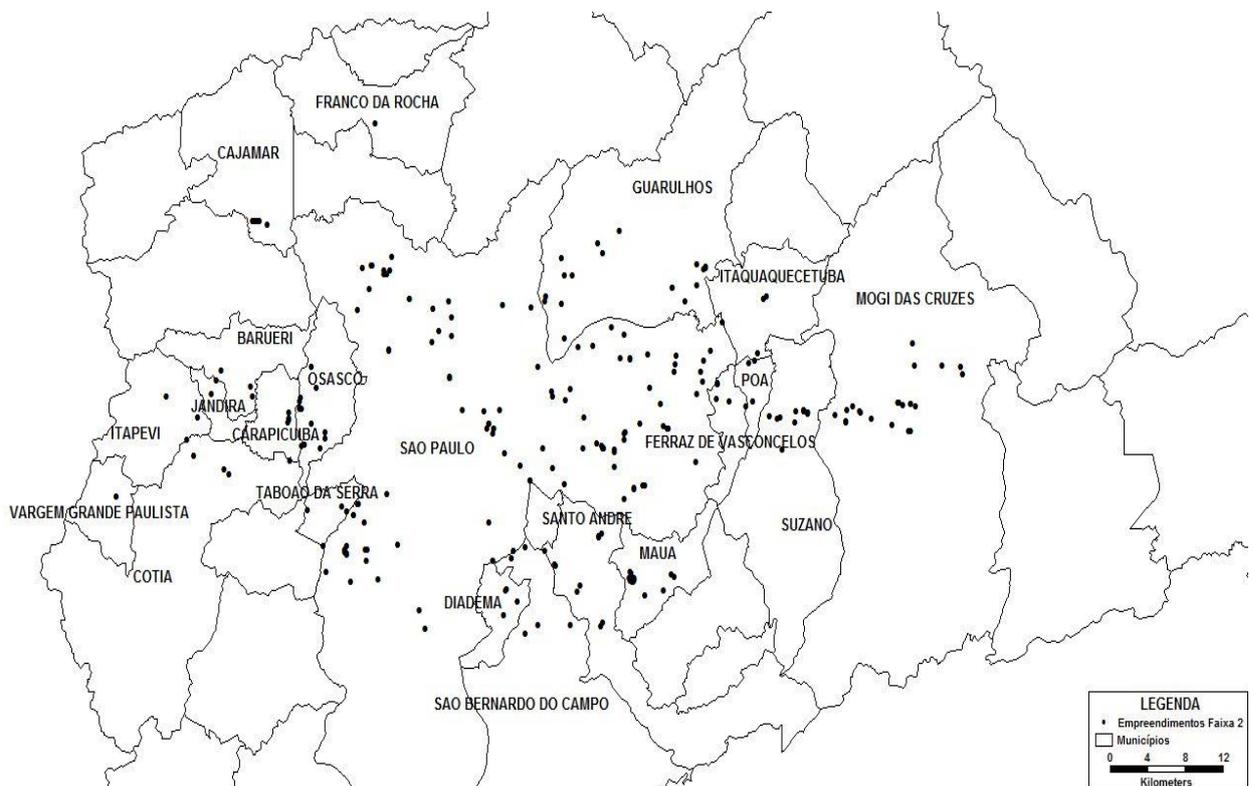
- 1 – espaços das elites: caracterizado pela elevada presença de proprietários e profissionais, com renda muito alta e escolaridade elevada;
- 2 - espaços das classes médias-altas: proprietários e profissionais são majoritários, mas com presença de trabalhadores não manuais de rotina nível alto, e a renda média é inferior à do espaço das elites;
- 3 – espaços médios-misturados: presença de profissionais, trabalhadores não manuais de rotina nível alto e técnicos e supervisores, sendo uma área misturada, com predominância de classes médias, mas grupos superiores também.
- 4 – espaços médios-baixos misturados: áreas com predominância de trabalhadores manuais (qualificados e não), mas também não manuais de rotina nível baixo e técnicos. Esses espaços apresentam a mais elevada presença de trabalhadores não manuais de rotina nível;
- 5 – espaços dos trabalhadores manuais: o último grupo apresenta uma elevada e clara predominância de trabalhadores manuais qualificados e não qualificados, com renda baixa.

Esse análise da localização dos empreendimentos gerou uma grande quantidade de dados, que serão apresentados de maneira resumida no corpo do texto, mas as tabelas completas estão presentes no final do texto caso o/a leitor ou o/a analista queira consultar. É preciso ter em mente que a distinção feita na sessão anterior entre PMCMV-faixa 1 e PMCMV-faixas 2 e 3 é igualmente importante para interpretar os dados sobre a localização dos empreendimentos. De maneira geral, os empreendimentos da faixa 1 estão localizados em regiões mais periféricas na RMSP do que os das faixas 2 e 3, como demonstram os mapas 1, 2 e 3:

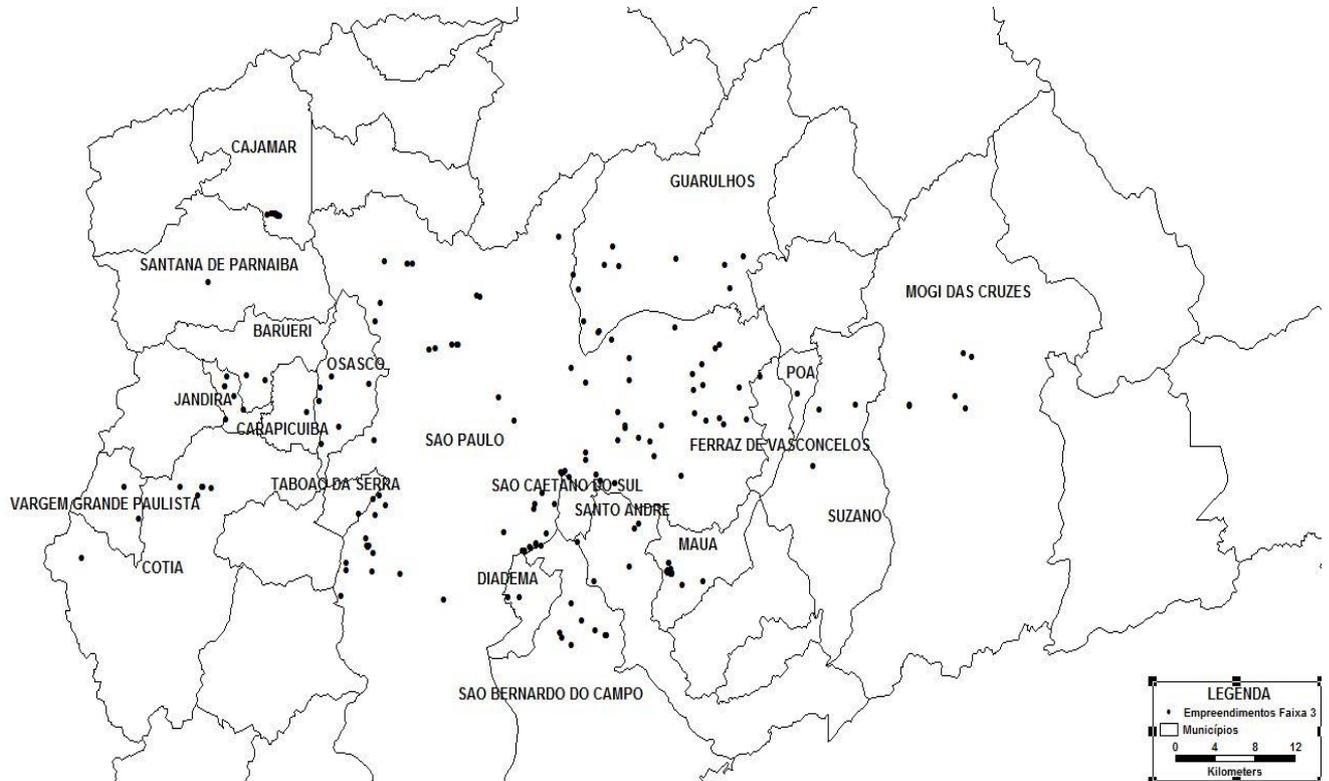
Mapa 1 Localização dos empreendimentos da faixa 1 do MCMV, RMSP (Fonte: Dados da Caixa Econômica Federal trabalhados em cartografia CEM)



Mapa 2 Localização dos empreendimentos da faixa 2 do MCMV, RMSP (Fonte: Dados da Caixa Econômica Federal trabalhados em cartografia CEM)



Mapa 3 Localização dos empreendimentos da faixa 3 do MCMV, RMSP (Fonte: Dados da Caixa Econômica Federal trabalhados em cartografia CEM)



ou dificultam a passagem para fora ou para dentro. Um segundo elemento diz respeito à desigualdade de acesso que pode ocorrer em várias esferas: acesso às políticas públicas, à bens e serviços públicos, etc. Por fim, segregação diz respeito à homogeneidade interna e heterogeneidade externa dos grupos sociais (MARQUES; TORRES, 2005, p. 31-35).

Além disso, é possível identificar quatro grupos de causas da segregação:

- a. a dinâmica econômica, o mercado de trabalho e a estrutura social em si;
- b. a dinâmica do mercado de terras, as ações dos produtores do espaço urbano e da produção da moradia;
- c. o Estado e as políticas públicas;
- d. a ordem jurídica brasileira e sua relação com a nossa sociedade em suas dimensões de tradicionalismo, hierarquia social e preconceito. (MARQUES; TORRES, 2005, p. 45).

O PMCMV se relaciona com os três últimos conjuntos de causas, e o programa aprimorou suas regras ao longo de sua existência para atenuar a segregação³, principalmente no que diz respeito ao acesso à infraestrutura urbana. Porém, dado o arranjo federativo brasileiro, o governo federal não pode interferir, por exemplo, nas Leis de uso do solo, e de zoneamento urbano, pois são prerrogativas municipais. Por isso, o PMCMV pouco pode fazer para evitar a causa do grupo b e d, pois compete ao município legislar sobre aquelas matérias, e também cumprir com as prerrogativas do termo de adesão ao programa assinado para participar do programa. Vale lembrar que, quando um município ou um estado assina o termo de adesão (para a faixa 1), compromete-se a apresentar um relatório de diagnóstico e da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos, firmar compromisso de instalação desses equipamentos a cada empreendimento implementado, e apresentar projeto de leis que criem ZEIS (BRASIL, 2013c).

Portanto, o Governo Federal criou alguns mecanismos possíveis para atenuar a segregação, e se o termo de adesão não é respeitado, é preciso investigar o porquê e em qual medida. Além disso, o termo de adesão ao programa concede prerrogativa aos municípios e aos estados que podem determinar a localização dos empreendimentos: “é importante ressaltar que são limitadas as possibilidades do governo federal quanto a garantir uma localização adequada dos projetos se os municípios não estiverem dispostos a isso” (BONDUKI, 2009, p.13). Porém, isso é totalmente diferente de afirmar que “os municípios não têm um papel ativo no processo a não ser na exigência de que se cumpra a legislação local” (FIX; ARANTES, 2009). Se em um Município o termo de adesão não foi respeitado, a causa disso não é porque o poder local tem pouco papel ativo no processo de implementação, mas sim, porque em determinado momento foram escolhidas, pelas empresas, localizações inadequadas, que foram aprovadas pela Caixa e pelo Município. Ao mesmo tempo, o Governo Federal não puniu esse Município, pois cabe ao Ministério das Cidades regular a participação dos Municípios por meio do termo de adesão.

Em termos de acesso aos equipamentos públicos, os empreendimentos da faixa 1 são mais segregados que os da faixas 2 e 3, porém, quando comparamos os empreendimentos da faixa 2 com a localização dos empreendimentos da COHAB e CDHU, notamos que os empreendimentos da faixa 2 são menos segregados que a

³ Esse processo está documentado na minha dissertação de mestrado, intitulada A produção habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de São Paulo.

produção habitacional anterior. Portanto, na faixa 2, os padrões de segregação não foram reforçados (mas sim atenuados), como a literatura crítica inicial sugeriu. No que diz respeito à disponibilidade de infraestrutura urbana, pode-se afirmar que, *grosso modo*, todos os empreendimentos, para as três faixas, possuem índices elevados, mas há pequenas diferenças entre as faixas 1 e as faixas 2 e 3. Essa constatação é diferente do que afirmam Royer e Rolnik (2014): para as autoras os empreendimentos da faixa 1 estariam localizados em “uma periferia consolidada, com oferta de comércio e serviços, porém com um padrão de urbanidade precário, infraestrutura urbana de baixa qualidade” (ROLNIK; ROYER, 2014, p. 18). Existem diferenças maiores entre faixa 1 e faixas 2 e 3 quando são comparados os dados do entorno dos setores censitários, mas vale lembrar que esses dados não dizem respeito à disponibilidade de infraestrutura urbana. Por fim, a análise dos espaços da RMSP demonstrou que também existem diferenças entre o PMCMV-faixa 1 e PMCMV-faixas 2 e 3: os empreendimentos da faixa 1 estão localizados majoritariamente nos espaços médios-baixos misturados, e espaços dos trabalhadores manuais, ao passo que os empreendimentos das faixas 2 e 3 também estão presentes nos espaços médios-baixos misturados, mas também nos espaços médios misturados, e em menor proporção, nos espaços das classes médias altas.

Tabela 5 Estatísticas descritivas das distâncias (em km) dos empreendimentos do PMCMV (por faixa) às centralidades e aos equipamentos públicos. (Fonte: Dados da CEF, trabalhados sob cartografia do CEM)

	Faixa 1					
	Média	mediana	Diferença entre média e mediana	Desvio padrão	Valor Máximo	Valor Mínimo
Distância da Sé	25,8	22,6	3,2	10,8	65,9	0,5
Distância da Berrini	27,4	26,2	1,2	13,7	72,0	7,0
Distância da centralidade mais próxima	10,1	9,9	0,2	5,0	29,7	0,5
Distância do CEU	6,6	3,4	3,2	7,7	38,8	0,2
Distância de Parques	6,4	4,2	2,2	7,3	38,7	0,5
Distância da Escolas	0,6	0,3	0,3	1,4	10,8	0,0
Distância de Hospitais	7,6	4,8	2,8	7,8	41,3	0,8
Distância de Metro	5,7	4,3	1,4	5,2	28,7	0,2
Distância de CPTM	5,0	3,7	1,3	4,0	21,6	0,8
Distância de Casas e Centros Culturais	8,6	6,7	1,9	7,9	40,9	0,2
Distância SESC	12,2	7,4	4,8	10,1	51,1	1,0
Distância SESI	7,8	6,4	1,4	6,0	34,9	0,4
Distância CDHU	2,5	1,9	0,6	1,9	13,2	0,1
Distância COHAB	6,6	3,8	2,8	8,0	40,9	0,0
	Faixa 2					
	Média	mediana	Diferença entre média e mediana	Desvio padrão	Valor Máximo	Valor Mínimo
Distância da Sé	20,8	18,9	1,9	10,3	51,7	1,1
Distância da Berrini	22,8	20,9	1,9	11,7	57,1	4,4
Distância da centralidade mais próxima	7,8	6,5	1,3	4,5	24,3	0,9
Distância do CEU	6,0	4,7	1,3	5,3	25,8	0,1
Distância de Parques	5,1	3,9	1,2	4,9	24,6	0,1
Distância da Escolas	0,4	0,3	0,0	0,2	1,3	0,0
Distância de Hospitais	6,3	4,1	2,2	5,7	27,7	0,2
Distância de Metro	5,8	4,1	1,7	5,6	24,8	0,2
Distância de CPTM	3,4	2,6	0,8	2,5	11,3	0,4
Distância de Casas e Centros Culturais	7,6	6,3	1,3	6,1	27,3	0,1
Distância SESC	9,3	7,5	1,8	7,7	35,5	0,3
Distância SESI	6,1	5,3	0,8	3,8	19,5	0,6
Distância CDHU	3,1	2,6	0,5	2,5	11,5	0,1
Distância COHAB	5,8	4,1	1,7	5,3	26,6	0,4
	Faixa 3					
	Média	mediana	Diferença entre média e mediana	Desvio padrão	Valor Máximo	Valor Mínimo
Distância da Sé	19,5	18,3	1,2	8,5	47,0	0,5
Distância da Berrini	20,2	19,2	0,9	9,1	52,5	7,4
Distância da centralidade mais próxima	8,1	6,9	1,2	5,0	30,6	0,5
Distância do CEU	5,8	4,3	1,5	5,0	25,9	0,3
Distância de Parques	5,1	4,2	0,9	4,3	21,6	0,2
Distância da Escolas	0,3	0,3	0,0	0,2	1,0	0,0
Distância de Hospitais	6,3	4,0	2,3	5,6	27,5	0,2
Distância de Metro	7,3	4,7	2,6	6,7	28,5	0,3
Distância de CPTM	4,3	3,3	1,0	3,1	16,2	0,3
Distância de Casas e Centros Culturais	7,9	6,2	1,7	6,0	27,8	0,2
Distância SESC	8,4	7,0	1,4	6,3	31,0	0,7
Distância SESI	5,5	4,7	0,9	3,6	21,4	0,6
Distância CDHU	3,3	2,9	0,4	2,7	15,8	0,1
Distância COHAB	5,8	4,8	1,0	5,0	25,8	0,3

Tabela 6 Estatísticas descritivas das distâncias (em km) de COHAB e CDHU às centralidades e aos equipamentos públicos. (Fonte: Dados da CEF, trabalhados sob cartografia do CEM)

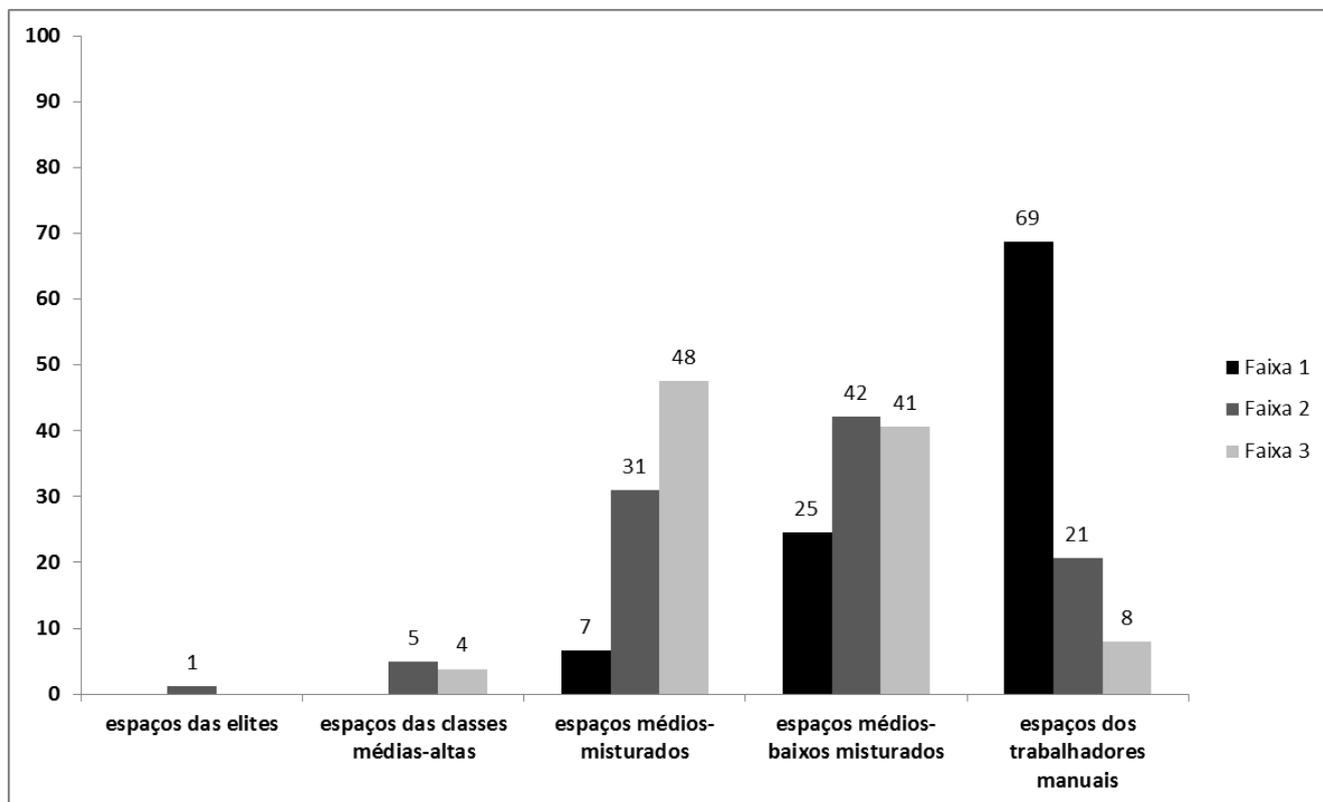
	CDHU					
	Média	mediana	Diferença entre média e mediana	Desvio padrão	Valor Máximo	Valor Mínimo
Distância da Sé	11,6	10,9	0,7	3,5	17,0	3,9
Distância da Berrini	13,3	12,8	0,5	4,8	20,8	3,9
Distância da centralidade mais próxima	6,4	6,4	0,0	2,5	10,4	1,6
Distância do CEU	1,6	1,5	0,1	1,1	9,7	0,0
Distância de Parques	1,6	1,5	0,1	1,2	7,8	0,1
Distância da Escolas	0,2	0,2	0,0	0,1	0,5	0,0
Distância de Hospitais	1,4	1,4	0,1	0,8	5,8	0,1
Distância de Metro	2,7	1,8	0,8	2,2	10,3	0,1
Distância de CPTM	2,1	1,8	0,3	1,3	5,6	0,1
Distância de Casas e Centros Culturais	3,0	2,4	0,6	2,2	11,4	0,1
Distância SESC	7,7	7,3	0,4	3,6	17,0	0,9
Distância SESI	7,1	6,8	0,3	2,6	12,5	0,6
Distância CDHU	–	–	–	–	–	–
Distância COHAB	–	–	–	–	–	–

	COHAB					
	Média	mediana	Diferença entre média e mediana	Desvio padrão	Valor Máximo	Valor Mínimo
Distância da Sé	11,5	12,3	-0,9	3,8	16,1	3,9
Distância da Berrini	13,0	13,0	0,0	4,5	19,4	5,7
Distância da centralidade mais próxima	6,4	6,5	-0,1	2,5	10,1	2,3
Distância do CEU	1,9	1,5	0,5	1,8	9,7	0,3
Distância de Parques	1,8	1,4	0,4	1,5	7,8	0,1
Distância da Escolas	0,1	0,1	0,0	0,1	0,5	0,0
Distância de Hospitais	1,2	1,0	0,3	1,0	5,8	0,2
Distância de Metro	2,3	1,5	0,8	2,1	9,9	0,2
Distância de CPTM	2,3	2,1	0,2	1,3	5,0	0,4
Distância de Casas e Centros Culturais	2,8	2,0	0,8	2,5	11,4	0,1
Distância SESC	5,9	5,3	0,6	3,1	17,0	1,1
Distância SESI	7,3	7,8	-0,5	2,8	12,5	1,4
Distância CDHU	–	–	–	–	–	–
Distância COHAB	–	–	–	–	–	–

Tabela 7 Características sociais médias dos entornos (1000 metros) do MCMV, COHAB, CDHU e RMSP, 2010 (Fonte: Dados da Caixa Econômica Federal, trabalhos sobre cartografias CEM)

	Minha Casa, Minha Vida			CDHU	COHAB	RMSP
	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3			
Características sociais						
Renda média	R\$ 1.187	R\$ 1.640	R\$ 1.713	R\$ 1.284	R\$ 1.235	R\$ 2.029
Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de até 1/2 salário mínimo - em %	2,1	1,3	1,1	1,5	1,5	1,2
Anos médios de estudo - em anos	6,9	8,0	8,1	7,1	7,1	8,7
Alfabetizados de pessoas entre 5 a 9 anos - em %	6,6	6,0	5,9	6,3	6,5	76,1
Pessoas com menos de 10 anos - em %	17,8	15,7	15,3	17,0	17,4	14,2
Pessoas com mais de 65 anos - em %	4,6	6,5	6,8	5,1	5,3	8,5
População em setores subnormais - em %	12,0	8,6	9,0	10,8	11,3	3,3
Domicílios e infraestrutura						
Domicílio próprio em aquisição - em %	12,1	11,3	11,7	18,8	19,6	23,0
Domicílio alugado - em %	17,2	20,4	20,9	17,5	17,3	7,6
Domicílio com água da rede - em %	97,8	99,1	98,7	98,0	99,1	98,9
Domicílio com esgoto e sanitário exclusivo	83,9	89,6	88,9	87,8	90,8	92,0
Domicílio com serviço de lixo por caminhão - %	94,3	95,1	93,5	93,6	93,3	80,1
Domicílio com serviço de lixo por caçamba - %	2,9	3,1	3,6	5,0	6,2	2,7
Domicílio com energia rede, medidor exclusivo - %	80,8	85,5	86,4	84,9	84,5	86,7
Entorno dos domicílios no setor censitário						
Existe identificação do logradouro - em %	83,1	88,9	89,7	88,2	89,8	88,0
Existe identificação do logradouro - em %	96,3	98,2	98,3	96,7	96,6	96,6
Existe pavimentação - em %	93,2	97,1	96,8	95,6	96,7	95,8
Existe calçada - em %	85,3	91,6	89,9	90,1	91,1	90,1
Existe meio-fio/guia - em %	91,3	95,1	94,3	91,9	92,7	93,3
Existe bueiro/boca-de-lobo - em %	42,3	45,7	46,2	43,7	52,1	49,1
Existe rampa para cadeirante - em %	1,5	3,9	3,7	1,3	2,4	6,5
Existe arborização - em %	71,4	74,3	74,8	71,8	64,0	75,1
Existe esgoto a céu aberto - em %	4,7	3,1	3,1	4,0	5,8	3,6
Existe lixo acumulado nos logradouros - em %	5,2	4,5	4,4	4,7	6,0	4,1

Gráfico 4 Distribuição dos empreendimentos de cada faixa por tipo de espaço – em %
(Fonte: Dados da Caixa Econômica Federal, trabalhados sobre cartografias CEM)



Conclusão

O primeiro argumento que este texto expos é a importância de distinguir o PMCMV-faixas 1 e PMCMV-faixas 2 e 3 para qualquer tipo de análise sobre a política pública: seja do ponto de vista da formulação, seja do ponto de vista da produção habitacional do programa. Essa distinção permite identificar, por exemplo, que não há incorporação e incorporador na faixa 1, mas esse ator está presente nas faixas 2 e 3. Além disso, diferenciar os programas desse modo confere um caráter de política social ao PMCMV-faixa 1, com a provisão de habitação via mercado, e um caráter mais mercadológico ao PMCMV-faixas 2 e 3 – poderíamos pensar que na faixa 1 há mais política social e menos interesse do mercado, e nas faixas 2 e 3, mais interesse de mercado e menos política social.

Além disso, foi destacado que é preciso cuidado quando a produção habitacional do PMCMV é comparada com o déficit habitacional: é preciso ter em mente as diferenças metodológicas, as diferenças nas definições do conceito de cada estudo, e

também as dinâmicas do déficit nos estados e nos municípios. Por exemplo, foi demonstrado que no geral o déficit habitacional reduziu, mas há estados em que o índice aumentou. Por fim, com relação à segregação urbana, concluímos que os empreendimentos da faixa 1 são mais segregados, e os da faixa 2, se comparados com os da COHAB e do CDHU, políticas habitacionais que historicamente atendiam famílias que se enquadravam na faixa 2, são menos segregados, e, portanto, a produção da faixa 2 atenuou o padrão de segregação na RMSP.

Bibliografia

Literatura teórica

ARAÚJO, F. S.; CARDOSO, A. L.; JAENISCH, S. T. Morando no limite: sobre padrões de localização e acessibilidade do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. IN: XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em planejamento urbano e regional. Pernambuco: Recife, 2013, p. 1-16.

ARANTES, Pedro; FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação (Parte 1, 2 e 3)**. Website. Disponível em: <http://passapalavra.info/?p=9445>, <http://passapalavra.info/?p=10258>, <http://passapalavra.info/?p=10735>. Acesso em 09 mai. 2009.

ARRETCHE, Marta. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Espaço & Debate**, nº. 31, p. 21-36, 1990.

_____, Marta. Uma Contribuição para fazermos avaliações menos ingênuas. In: Carvalho, Maria do C. B. de; Moreira, Maria C. R. (Org.). **Tendências e Perspectivas na Avaliação de Políticas e Programas Sociais**. São Paulo: IEE/PUCSP, 2001, v. 1, p. 7-224.

_____, Marta. Federalismo e relações intergovernamentais no Brasil: a reforma de programas sociais. **Dados**, vol. 45, nº. 3, p. 431-458, 2002.

ANDRADE, Luis A. G. de; AZEVEDO, Sérgio de. **Habitação e poder: da fundação da casa popular ao banco nacional da habitação**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. 135p.

BALBIM, R. N.; KRAUSE, C. H.; NETO, V. C. L. Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: como fica a política habitacional. IN: XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em planejamento urbano e regional. Pernambuco: Recife, 2013, p. 1-17.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria. 3ª Edição. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2002. 343p.

_____. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. **Teoria e Debate**, v. 82, maio/junho, p. 8-14, 2009.

_____. **Pioneiros da habitação social**: volume 1. Editora Unesp, 2014, 390p.

BOULOS, G.; RIBEIRO, A.; SZERMETA, N. Como não fazer política urbana. **Carta Capital**, 30 Jan. 2014. Disponível em: <http://www.cartacapital.com.br/politica/como-nao-fazer-politica-urbana-3066.html>. Acessado em: 22 abr. 2015.

CARDOSO, A.; NUNES JUNIOR, D.; ARAÚJO, F.; SILVA, A; ARAGÃO, T. e AMORIM, T. 2013. Minha Casa Minha Sina: implicações da recente produção habitacional pelo setor privado na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro. In: Cardoso, A. (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: IPPUR/Letra Capital.

CARVALHO, José M. de Carvalho. **Cidadania no Brasil**: o longo caminho. 10ª Edição. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005. 236p.

DIAS, E. **Do Plano Real ao Programa Minha Casa, Minha vida**: negócios, votos e as reformas da habitação. São Paulo: USP, 2012, 168p.

D'AMICO, F. O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. Caixa Econômica Federal. IN: COSTA, C. J. et al. **O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa**: trabalhos premiados. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento/Universidade Caixa, 2011, p. 33-54.

DENALDI, R.; KLUNK, J. On financialization and state spatial fixes in Brazil. A geographical and historical interpretation of the housing program My House My Life. **Habitat International**, nº44, p. 220-226, 2014.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2009**. Belo Horizonte, 2012, 200p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte, 2013, 78p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2011-2012**: resultados preliminares. Belo Horizonte, 2014, 20p.

HILL, Michael. **The public policy process**. 4th Edition. Pearson Longman, 2005. 308p.

HALL, P.; TAYLOR, R. As três versões do neo-institucionalismo. **Lua Nova**, São Paulo, nº 58, p. 193-223, 2003.

IMMERGUT, E. As regras do jogo: A lógica da política de saúde na França, na Suíça e na Suécia. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, vol. 11, nº 30, p. 1-22, 1996.

IMMERGUT, E. The theoretical core of the new institutionalism. **Politics Society**, vol. 26, n° 1, p. 5-34, 1998.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007 e 2012)**. Brasília, DF, 2013.

LOPES, F. T. A. **A Produção do Programa Minha Casa, Minha Vida na Região do ABC Paulista**. São Paulo: UFABC, 2014, 114p.

MARICATO, Ermínia. **Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. Petrópolis: Vozes, 1987. 96p.

_____. Política urbana e de habitação social: um assunto pouco importante para o governo FHC. **Revista Praga**, São Paulo: Hucitec, v. 1, n°. 6, p. 67-78, 1998.

MARQUES, Eduardo C. L. Urbanização e integração de assentamentos precários. **Projeto Perspectivas dos investimentos sociais no Brasil (PIS)**, mimeo, p. 1-34, 2010.

MARQUES, Eduardo; TORRES, Haroldo. **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdade**. Editora Senac: São Paulo, 2005, 329p.

MARQUES, Eduardo (org). **São Paulo, 2010: Espaços, heterogeneidade e desigualdades na metrópole**, mimeo, 2014, 358p.

NASCIMENTO, Denise Morado; TOSTES, Simone Parrela. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. **Arquitextos**, São Paulo, 2011. Acesso em: 02 set. 2011. WebSite. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>.

PEQUENO, L. R. B. Minha Casa Minha Vida em Fortaleza: novas periferias? IN: XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em planejamento urbano e regional. Pernambuco: Recife, 2013, p. 1-18.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 1ª Edição. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997, 352p.

ROLNIK, R. La Democracia en el filo de la navaja: límites y posibilidades para la implementación de una agenda de reforma urbana en Brasil. **Revista Eure**, v. xxxv, n°. 104, p. 5-27, 2009

ROLNIK, R.; NAKANO, A. K. As armadilhas do pacote habitacional. **Le monde diplomatique**, São Paulo, n.º 2 p. 4 - 5, 2009.

ROLNIK, R.; ROYER, L. O programa Minha Casa Minha Vida nas Regiões Metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. In: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e

Urbanismo arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva. São Paulo, 2014, p. 1-23.

SANTOS, Wanderley G. dos Santos. **Cidadania e Justiça**. Rio de Janeiro: Campus, 1979. 138p.

SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Carlos: EESC-USP, 2010. 359p. Tese de doutorado.

SKOCPOL, T. Bringing the State Back In: Strategies of Analysis in Current Research. IN: EVANS, P; RUESCHEMEYER, D.; SKOCPOL, T. **Bringing the State Back In**. Cambridge university press, p. 3-37, 1985.

Legislação consultada

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 30 set. 1964a.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 1964b.

BRASIL. Lei nº 5.762, de 14 de dezembro de 1971. Transforma o Banco Nacional da Habitação (BNH) em empresa pública, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 dez. 1971.

BRASIL. Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 14 fev. 2001.

BRASIL. Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007. Altera a Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 mai. 2007.

BRASIL. Portaria no 139 de 13 abril de 2009. Dispõe sobre a aquisição e alienação de imóveis sem prévio arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial - PAR. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 13 abr. 2009a.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009. Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 29 abr. 2009b.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 8 jul. 2009c. Seção 1, p. 2.

BRASIL. Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 28 ago. 2009d.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação**. Brasília, DF, 2010a.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?** Brasília, DF, 2010b.

BRASIL. Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010. Ajusta o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 14, jun. 2010c. Seção 1, p. 1.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho 2011. Altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 jun. 2011a. Seção 1, p. 2.

BRASIL. Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011. Regulamenta dispositivos da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 jun. 2011b.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO. **Déficit habitacional no Brasil 2008**. Brasília, DF, 2011c, 140p.

BRASIL. Portaria no 465, de 03 de outubro de 2011. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 4 out. 2011d.

BRASIL. Portaria nº 521, de 22 de outubro de 2012. Dá nova redação à Portaria nº 465, de 3 de outubro de 2011, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 04 jan. 2012a.

BRASIL. Lei nº 12.693, de 24 de julho de 2012. Altera a 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 25 jul. 2012b.

BRASIL. Decreto nº 7.795 de 24 de agosto de 2012. Altera o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, que regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009,

que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 27 ago. 2012c.

BRASIL. Lei nº 12.722, de 3 de outubro de 2012. Altera a 11.977, de 7 de julho de 2009, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 04 out. 2012d.

BRASIL. Decreto nº 7.825, de 11 de outubro de 2012. Altera o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, que regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 15 out. 2012e.

BRASIL. Instrução normativa nº 35, de 23 de outubro de 2012. Regulamenta o Programa Carta de Crédito Associativo. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 24 out. 2012f. Seção 1, págs. 96/99.

BRASIL. Instrução normativa nº 33, de 23 de outubro de 2012. Regulamenta o Programa de Apoio à produção de habitações. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 24 out. 2012g. Seção 1, págs. 92/94.

BRASIL. Portaria nº 24, de 18 de janeiro de 2013. Dispõe sobre a divulgação, publicidade e identidade visual do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 jan. 2013a. Seção 1, págs. 70/71.

BRASIL. Portaria nº 107, de 26 de fevereiro de 2013. Estabelece as diretrizes gerais e o calendário para habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos, como Entidade Organizadora - EO, no âmbito dos programas de habitação de interesse social geridos pelo Ministério das Cidades, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 27 fev. 2013b.

BRASIL. Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 15 abr. 2013c.

BRASIL. Instrução normativa nº 14, de 10 de julho de 2013. Regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 jul. 2013d.

BRASIL. Portaria nº 355, de 6 de agosto de 2013. Dispõe sobre a alienação de imóveis adquiridos com recursos Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, nas condições em que especifica. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 7 ago. 2013e. Seção 1, pg. 40.

BRASIL. Portaria nº 518, de 8 de novembro de 2013. Dá nova redação à Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição, requalificação e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de conta no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do

Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 nov. 2013f. Seção 1, pág. 62.

BRASIL. FAR - PMCMV - MANUAL DE NORMAS E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS – MNPO. Brasil, Caixa, 2014a. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/download/asp/download.asp>. Acessado em: 12 out. 2014.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2 jan. 2014b.

BRASIL. Portaria nº 176, de 10 de abril de 2014. Dá nova redação à Portaria nº 168/2013, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição, requalificação e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cota do FAR, no âmbito do PNHU, integrante do PMCMV. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 abr. 2014. Seção 1, pág. 79.