



# **A EVOLUÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NO BRASIL E AS PROBLEMÁTICAS ENCONTRADAS NOS DIAS ATUAIS**

Gabriela Lamaison<sup>1</sup>; Graciele Hedlund Murussi <sup>1</sup>; Mateus Veronese Correa da Silva<sup>2</sup>

**Palavras-chave:** Habitação Social. Programa Habitacional. Política pública.

## **1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O presente artigo tratará do surgimento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), programa habitacional proposto pelo governo federal, esclarecendo desde seu surgimento até os dias atuais, conhecendo a sua história ao longo de décadas e tratando de problemas sociais existentes nesta época. O trabalho abordará também os diversos problemas ainda existem atualmente relacionados ao Programa, como o de grandes empresas que alugam seus imóveis, tornando mais difícil a compra, controlando o mercado imobiliário. Ainda podemos constatar que o programa evoluiu bastante aos anos 2000, sendo mais focado ao povo em geral. Foi possível constatar ainda que o trouxe novas possibilidades para adquirir a casa própria, conforme a renda de cada família.

## **2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A presente pesquisa se baseou na busca qualitativa, de caráter exploratória de informações, tendo como referência a pesquisa e em periódicos de autores de referência no tema.

## **3 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

A seguir serão apresentados a evolução da habitação de interesse social, o surgimento do PMCMV e o funcionamento do mesmo.

### **3.1 A evolução da habitação de interesse social no brasil e o mercado imobiliário**

No início do Século XIX, a classe trabalhadora brasileira vivia em sua grande maioria em habitações precárias, construídas sem preocupações básicas com salubridade ambiental e higiene. Neste cenário, em torno de 70% dos imóveis para população operária eram alugados. A partir das políticas estabelecidas por Getúlio Vargas, temas como a dignidade do

<sup>1</sup> Discentes do curso de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de Cruz Alta - Unicruz, Cruz Alta, Brasil. E-mails: gabilamaisonn@gmail.com; gracielehedlund@gmail.com

<sup>2</sup> Pesquisador Coordenador do Grupo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo – GPARq, do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Cruz Alta/UNICRUZ; E-mail: matsilva@unicruz.edu.br



trabalhador e a importância de adquirir seu lar. Essa questão se tornou principal para a criação do Estado Novo (ROLNIK, 2017).

Na década de 30, era de grande dificuldade o trabalhador ser dono de sua própria casa, não havia programas habitacionais que tornassem viável adquirir um imóvel. Até mesmo nas áreas periféricas da cidade, os imóveis alugados eram a opção de moradia na época. Foi então a partir dos anos de 30 que começou a ser discutido essas questões de acesso a moradia.

O desafio encontrado pelos arquitetos e engenheiros era basicamente viabilizar o barateamento dessa aquisição, o debate sobre sistemas construtivos, redução em acabamentos, redução do pé-direito nas edificações, viabilidade na compra do lote nas periferias, etc. Estes foram elencados como os principais elementos para se ter bons resultados construtivos (ROLNIK, 2017).

Ainda segundo Rolnik (2017), por volta dos anos de 1970, as empresas construtoras lançaram o autofinanciamento ou crédito cooperativo, mobilizando a capital de famílias de alta renda que investiam no mercado imobiliário. No início de 1990, ocorreram grandes mudanças no setor de imóveis, com entrada de grandes empresas no Brasil.

“Em todas essas companhias, o movimento de compra de parte da empresa por um ou mais fundos de investimentos, compra de companhias concorrentes e lançamento em bolsa revelaram o processo de tomada da incorporação residencial pelo setor financeiro nos primeiros anos da década de 2000.” (ROLNIK, 2017. P 292).

Estas ações foram causando o aumento de poder por parte de subsidiárias de crédito, sendo um plano de investimento ao longo do tempo, foi assim que surgem os financiamentos habitacionais. Os programas de financiamento existentes neste período eram destinados a população classe média, ou seja, não a quem realmente precisava. Os trabalhadores de menor poder aquisitivo continuavam pagando altos valores de aluguéis. “Além de nacionalizar sua atuação, passando a atuar em várias regiões do país, as grandes incorporadoras introduziram em uma nova linha, ou marca, voltada para a chamada “baixa classe média”. (ROLNIK, 2017. P 293).

### **3.2 O seguimento das novas políticas habitacionais no Brasil**

No ano de 1992, o déficit habitacional no Brasil era de aproximadamente 12,7 milhões de unidades, no Sul esse valor chegou a 1,5 milhões, sendo que o Nordeste respondia por 6,5 milhões do total do déficit (algo como 38,9 milhões na época), onde destas um terço não disponha de habitações adequadas à moradia (VASCONCELO; CANDIDO JÚNIOR, 1996).



No ano de 2002, Luiz Inácio Lula da Silva vence as eleições sob um discurso de propostas focadas a classe trabalhadora e na população de baixa renda. Suas propostas de políticas habitacionais já estavam presentes desde a campanha com o chamado Projeto Moradia. Uma de suas primeiras iniciativas após a eleição, foi a criação do Ministério das Cidades, órgão que foi fundamental para criações de novas políticas urbanas, inclusive as habitacionais.

Até o momento, existiam dois sistemas habitacionais estabelecidos no país: A Política Nacional de Habitação de Interesse Social e o Subsistema de Habitação de Mercado. Em 2004 foram separados de acordo com o perfil e fontes distintas para cada um destes, ampliando os recursos gerados pelo FGTS e SBPE para o financiamento habitacional (ROLNIK, 2017).

Com o passar dos anos o PMCMV se fortaleceu, sendo em 2007, já existiam 550 mil unidades construídas financiadas pelo FGTS no governo Dilma. Segundo Rolnik, com a crise das hipotecas e financiamentos nos Estados Unidos, o mercado imobiliário brasileiro é afetado resultando. O Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, é iniciado no ano de 2009, que tem por objetivo o oferecimento de financiamento alternativos de habitações nas áreas urbanas para famílias de baixa renda (CAIXA, 2019).

### 3.3 Funcionamento do PMCMV

O PMCMV é um programa que dá o acesso a famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00 acesso a financiamento habitacional. Este programa oferece várias alternativas de atendimento às famílias que necessitam de moradia, levando em conta a localização do imóvel/terreno, seu valor e a renda da família. Atualmente encontra-se na terceira fase.

A primeira fase foi realizada em 2009, a segunda fase em 2012 e a terceira começou em 2016. Para participar do programa é preciso se enquadrar nas faixas de renda previstas, esta seleção é definida pelas Prefeituras de cada município (CAIXA, 2019).

**Fase 1**, iniciada em 2009. Tinha como objetivo a popularização na aquisição de unidades habitacionais em todo o Brasil e a meta era construir 1 milhão de habitações. Foi contemplado 3 faixas de renda:

- Faixa 1 – Famílias com renda mensal bruta de até R\$1.600,00;
- Faixa 2 – Famílias com renda mensal bruta entre R\$3.275,00;
- Faixa 3 – Famílias com renda mensal bruta entre R\$3.275,01 até R\$5.000,00.

**Fase 2**, iniciada em 2012. A meta era construir 2 milhões de habitações novas, com



um investimento de R\$125,7 bilhões até 2014. Sobre esse valor, R\$72,6 bilhões partiram do Orçamento Geral da União e do FGTS, e o restante veio através dos empréstimos (CAIXA, 2019).

- Faixa 1 – Famílias com renda mensal até R\$1.600,00;
- Faixa 2 – Famílias com renda mensal entre R\$1.600,01 até R\$3.600,00;
- Faixa 3 – Famílias com renda mensal entre R\$3.600,01 até R\$5.000,00.

**Fase 3 (atual)**, iniciada em 2016. A meta é contratar mais de 2 milhões de unidades Habitacionais até o final de 2018, através de um investimento de R\$210 bilhões. Deste valor, R\$41,2 bilhões serão dotados no Orçamento Geral da União. Esta nova fase marcou a criação de uma nova faixa, a 1,5 que trata de beneficiar as famílias com renda mensal bruta de até R\$2.350,00 (CAIXA, 2019).

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Podemos concluir que o PMCMV é um programa que com o passar dos anos possibilitou a construção de 4,4 milhões habitações no Brasil em um período de 10 anos, tendo um contínuo declínio no número de unidades construídas nos últimos anos, não apresentando grande crescimento, decorrência das novas políticas públicas adotadas pelos últimos governos, tornando o acesso da classe trabalhadora à casa própria, cada vez mais difícil. Desta forma, é de extrema importância debater sobre novas formas de financiamentos e políticas públicas que garantam o acesso a moradia digna, higiênica e sustentável.

#### REFERÊNCIAS

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo Editorial, 2017.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo/SP: Estação Liberdade, 1998.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Minha Casa, Minha Vida**. 2019. Disponível em <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>> Acesso em março de 2019.

VASCONCELO, José Ramos de; CANDIDO JÚNIOR, José Oswaldo. **O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas**. Da Coordenação Geral de Finanças Públicas do IPEA, 1996.