



UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ
DIRETORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA



LUCIANO FERREIRA BERNARDINO

**AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO/MORADIA A PARTIR DO
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A GESTÃO DAS
POLÍTICAS HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI-SP**

MONOGRAFIA DE ESPECIALIZAÇÃO

PATO BRANCO

2013



UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ
DIRETORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA



LUCIANO FERREIRA BERNARDINO

**AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO/MORADIA A PARTIR DO
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A GESTÃO DAS
POLÍTICAS HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI-SP**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista na Pós Graduação em Gestão Pública, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR – *Campus Pato Branco*.

Orientadora: Prof.^a, Dr.^a. Giovanna Pezarico

EDUCAÇÃO À DISTÂNCIA

PATO BRANCO

2013



TERMO DE APROVAÇÃO

As políticas públicas de habitação/moradia partir do programada Minha Casa Minha Vida e a gestão das políticas habitacionais do Município de Itapevi - SP

Por

Luciano Ferreira Bernardino

Esta monografia foi apresentada às 21:30 hs do dia 21 de março de 2014 como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista no Curso de Especialização em Gestão Pública, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, *Campus* Pato Branco. O candidato foi arguido pela Banca Examinadora composta pelos professores abaixo assinados. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho aprovado.

Prof.^a. Dr.^a. Giovanna Pezarico
UTFPR – *Campus* Pato Branco
(orientadora)

Prof.^a Audrey Merlin Leonardi de Aguiar
UTFPR – *Campus* Pato Branco

Prof.^a Jozeane Lop
UTFPR – *Campus* Pato Branco

Dedico à minha querida mamãe, na certeza que seu coração está repleto de alegria e orgulho.

AGRADECIMENTOS

A Deus pelo dom da vida, pela fé e perseverança para vencer os obstáculos.

Aos meus pais, pela orientação, dedicação e incentivo nessa fase do curso de pós-graduação e durante toda minha vida.

À minha orientadora professora Giovanna Pezarico, que me orientou, pela sua disponibilidade, interesse e receptividade com que me recebeu e pela prestabilidade com que me ajudou.

Agradeço aos pesquisadores e professores do curso de Especialização em Gestão Pública, professores da UTFPR, *Campus Pato Branco*.

Agradeço aos tutores presenciais e a distância que nos auxiliaram no decorrer da pós-graduação.

Enfim, sou grato a todos que contribuíram de forma direta ou indireta para realização desta monografia.

“Tudo que um sonho precisa para ser realizado é
alguém que acredite que ele possa ser realizado”.

(ROBERTO SHINYASHIKI)

RESUMO

BERNARDINO, Luciano Ferreira. As políticas públicas de habitação/moradia a partir do programada Minha Casa Minha Vida e a gestão das políticas habitacionais do Município de Itapevi – SP. 2013. Número de folhas 55 p. Monografia (Especialização – Gestão Pública). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Pato Branco, 2013.

Este trabalho teve como temática a análise de como está se desenvolvendo as Políticas Públicas de habitação no município de Itapevi - SP através da implantação do programa Minha Casa Minha Vida instituído pelo Governo Federal que tem como foco ampliar a infraestrutura habitacional através da criação de novas moradias à população de baixa renda. Tendo em vista que o município atendeu aos requisitos exigidos para que fosse iniciada a parceria e firmado o convênio com o Governo Federal o objetivo foi identificar como o programa contribuiu para o atendimento das demandas da população itapeviense considerando que através deste Projeto Social diversas famílias já foram beneficiadas. Frente ao grande crescimento populacional, em especial na cidade de Itapevi, o Governo Municipal enfrentou grandes dificuldades no que diz respeito à Regularização Fundiária, por falta de um planejamento de desenvolvimento urbano nas gestões anteriores, porém verificou-se que esforços direcionados a esta situação apresentaram-se eficientes visto que várias áreas da cidade já se encontram regularizadas. Este trabalho visa ainda mostrar que o programa Minha Casa Minha Vida é de fato um financiamento promovido entre o Governo Federal e a CEF (Caixa Econômica Federal) objetivando fomentar a economia e ao mesmo tempo promover a distribuição de renda através da expansão do mercado de trabalho com a criação de novos empregos, em especial na construção civil.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida, governo federal, financiamento, regularização fundiária.

ABSTRACT

BERNARDINO, Luciano Ferreira. The public housing policy/housing from the scheduled Minha Casa Minha Vida housing policies and management of the Municipality of Itapevi-SP. 2013. 55 sheets. Monografia (Especialização – Gestão Pública). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Pato Branco, 2013.

This work was thematic analysis as is developing public policies on housing in the municipality of Itapevi - SP through the implementation of the program Minha Casa Minha Vida established by the Federal Government that focuses on expanding the housing infrastructure through the creation of new housing the low-income population. Given that the council met the requirements for it to be initiated and signed a partnership agreement with the Federal Government the goal was to identify how the program helped to meet the demands of the population itapeviense considering that through this social project several families have been benefited. Given the major population growth , particularly in the city of Itapevi , the Municipal Government faced great difficulties with regard to the Regularization for lack of planning urban development in previous administrations , but it was found that efforts directed to this situation presented it is efficient since several areas of the city are already settled. This paper also aims to show that the Minha Casa Minha Vida is actually promoted funding between the Federal Government and (CEF) in order to promote the economy and at the same time promote the distribution of income through the expansion of the labor market with the creation of new jobs, particularly in construction.

Keywords: Minha Casa Minha Vida, federal government, finance, land regularization.

LISTA DE FIGURAS

Foto 01	Demonstra a necessidade de ampliação da quantidade de moradias no Bairro Vale do Sol na cidade de Itapevi/SP.....	27
Foto 02	Conjunto de residência no Bairro Maria Judith – Itapevi/SP construído nos padrões exigidos pelos órgãos de planejamento urbano.....	28
Figura 01	Slogan publicitário de lançamento do programa. Foco nos benefícios trazidos à população mais pobre.....	29
Foto 03	Empreendimento localizado no Parque Boa Esperança – Itapevi – financiado pela CEF a partir do programa MCMV.....	32
Figura 02	Número de famílias beneficiadas com o programa MCMV.....	35
Figura 03	Contratações do MCMV até 11/2010.....	37
Figura 04	Pesquisa realizada pelos professores Júlio Yukio Shimizu e Edson Paulo Domingues – Projeção de impactos econômicos do programa MCMV: Uma abordagem de equilíbrio geral computável.....	38
Figura 05	Processo de seleção de projetos e de famílias.....	44

INDICE DE TABELAS

Tabela 01 – Tipos de políticas públicas.	17
Tabela 02 - Etapas para a produção e aquisição do imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).	33

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	12
1.1 Justificativa.....	13
1.2. OBJETIVOS	15
1.2.1. Objetivo Geral	15
1.2.2. Objetivos Específicos	15
2. REFERENCIAL TEÓRICO	16
2.1. Do conceito de políticas públicas	16
2.2. As políticas públicas no Brasil	19
2.3. A inclusão e a renovação para melhorar a qualidade de vida urbana	26
2.4. As políticas públicas na área da habitação	27
2.4.1. O programa MINHA CASA MINHA VIDA	30
2.4.2. Da aquisição do imóvel através do MCMV	33
2.5. O programa MCMV e os pontos positivos	34
2.6. Os benefícios e as limitações do programa MCMV.....	36
2.7. Os impactos positivos verificados na fase de operação do programa MCMV.....	38
3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA	39
4. RESULTADOS	43
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	46
REFERÊNCIAS	47
ANEXO(S)	49

1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento populacional nas áreas urbanas sempre foi enfrentado pelas autoridades quer seja federal, estadual ou municipal com vistas a garantir o bem-estar social, criando para isso políticas de desenvolvimento urbano atentando-se às normas e diretrizes que são fixadas em lei.

Visando acompanhar o desenvolvimento das funções sociais, em especial no âmbito municipal o trabalho a ser desenvolvido irá tratar das políticas públicas de habitação e moradia a partir do programa Minha Casa Minha Vida e a gestão das políticas habitacionais no município de Itapevi-SP, considerando que grande parte dos municípios firmaram convênios com o Governo Federal, com a intenção de obter uma linha de crédito para o financiamento da casa própria dentro de condições mais favoráveis as classes com menor poder aquisitivo.

Nesse contexto, busca o presente trabalho analisar como o governo municipal acompanha a gestão e o desenvolvimento desse projeto para obtenção da casa própria para os munícipes. Para melhor entendimento e aplicabilidade dessa parceria os objetivos específicos irão caracterizar o Programa Minha Casa Minha Vida, analisar os benefícios que já foram de fato apresentados em prol da população itapeviense bem como caracterizar os atores envolvidos na política habitacional do município.

Observa-se, no entanto, que grande parte da população apesar de tentar adquirir sua casa própria não consegue, em face das volumosas exigências para a aprovação do crédito junto às instituições que financiam o imóvel bem como a pequena disponibilidade de imóveis no município, por falta de incentivos por parte dos gestores municipais.

Assim, considerando o grande desenvolvimento da sociedade brasileira, sabendo que o Estado busca, através de projetos sociais, erradicar a pobreza e reduzir as desigualdades sociais e regionais, verifica-se que os direitos sociais em especial o de moradia garantido pela Constituição Federal de 88 bem como o direito de propriedade para muitos cidadão é conquistada com muito sacrifício.

O Município de Itapevi em parceria com o Governo Federal já firmaram convênio para a criação de moradias. Ocorre que, para que seja implantado o Projeto Minha Casa Minha Vida, por exigência do Governo Federal o município deverá informar as áreas públicas onde poderão ser implantadas as moradias.

Frente a essa exigência, a administração municipal encontra dificuldades no sentido de identificar áreas públicas devidamente documentadas para disponibilização e implantação do programa. Essa grande dificuldade se dá em face da falta de um planejamento urbano que deveria ter sido desenvolvido em épocas passadas. Em consequência a essa falta de planejamento ocorreu neste município de Itapevi a ocupação irregular de várias áreas, sendo necessário no ponto de vista dos gestores municipais além de identificar as possíveis áreas públicas, direcionar os esforços no sentido de urbanizar as áreas já ocupadas de forma irregular, ao invés de construir novas moradias.

Diante desse contexto, busca-se através desse trabalho, identificar como se dá o processo de gestão do Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, considerando que grande parte dos municípios buscam parcerias com o governo federal em amparo às classes de menor poder aquisitivo.

Com base no exposto, a presente monografia está estruturada da seguinte forma: inicialmente são apresentadas as justificativas e a contextualização do estudo, bem como os seus objetivos. Logo a seguir se discute os principais conceitos sobre a temática proposta, essenciais para a análise. Da mesma forma, apresentam-se os procedimentos metodológicos que nortearão a pesquisa e permitirão a coleta e posterior análise dos dados com base na revisão da literatura apresentada.

1.1 JUSTIFICATIVA

Em face das desigualdades sociais enfrentadas pelas classes menos favorecidas, o programa Minha Casa Minha Vida apresenta-se como sendo uma maneira pela qual os cidadãos poderão adquirir um imóvel, sem comprometer mais que um terço de sua renda e do sustento de sua família.

Diante do alto déficit habitacional do país, a justificativa para o desenvolvimento desse trabalho é o de identificar quais são os mecanismos que os gestores municipais, em especial na cidade de Itapevi, disponibilizam para viabilizar e incentivar a produção e aquisição de novas unidades habitacionais, facilitando assim, o acesso das famílias de baixa renda a adquirirem sua casa própria.

Verifica-se no, entanto, que a requalificação de imóveis, em especial residenciais é ponto que mais se destaca no município de Itapevi, visto que pelo fato de não haver um planejamento urbano (a apresentação do PLHIS foi formulado e aprovado em 2009 pela prefeitura de Itapevi), o crescimento populacional desordenado fez com que muitos munícipes se instalassem em áreas irregulares, ocasionando até mesmo riscos as suas famílias.

Outro ponto que vale destacar, esse de maneira positiva, é o número de postos de trabalho que, em decorrência do início das obras estimulou sobremaneira a geração de empregos, em especial na área da construção civil, além da melhor distribuição de renda.

Na cidade de Itapevi, a regularização de loteamentos está sendo motivo de atenção especial pela Secretaria de Habitação, onde através de orientações aos munícipes os mesmos procedem diretamente no Cartório de Registro de Imóveis assegurando aos moradores a posse de seus imóveis.

A Prefeitura de Itapevi já regularizou diversos núcleos habitacionais em quase toda a extensão urbana do município sendo possível obter-se a Escritura Pública do imóvel. Com isso é possível obter créditos junto às instituições além de garantir a transferência de maneira segura em caso de negociação do imóvel.

Essa conjuntura mostra a necessidade de um sistema apropriado de lidar com as múltiplas facetas do problema, que proporcione recursos àqueles que mais precisam, além de regular o mercado de terras e imobiliário. A metrópole parece colocar-se, mais do que em qualquer outro momento da história capitalista, como tábua de salvação para o capital, em sua tentativa de obter uma nova sobrevivência. Neste bojo de transformações em que estão imersas as cidades brasileiras e latino americanas, as decisões e alianças que dão forma a esse novo urbano rompem com a forma “tradicional” de se apropriar e produzir a cidade. Surgem “novos” atores que imprimem à

metrópole uma verdadeira metamorfose socioespacial, manifestada em suas novas formas, estruturas e funções, que agora estão cada vez mais submetidas às necessidades de produção e reprodução dos capitais financeiro e imobiliário.

É sobre a égide desta nova etapa do capitalismo, desta nova forma de produção e apropriação do urbano, que pretendemos desenvolver nossos estudos acerca da reconfiguração espacial que o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) está contribuindo para realizar no município de Itapevi.

1.2. OBJETIVOS

1.2.1. OBJETIVO GERAL

Analisar os processos de gestão das políticas habitacionais do Município de Itapevi-SP, considerando a parceria firmada com o Governo Federal ao Programa Minha Casa Minha Vida.

1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Caracterizar o programa Minha Casa Minha Vida, no contexto das políticas públicas.
- Analisar as políticas direcionadas a área habitacional no município, considerando o Programa Minha Casa minha Vida;
- Caracterizar os processos de gestão envolvidos na execução da política habitacional do município.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Para o desenvolvimento desse trabalho utilizou-se como referenciais teóricas leituras relacionadas às políticas de habitação, encontradas em livros, revista referente à 5ª Conferência Nacional das Cidades bem como documentos disponibilizados na página da internet da Prefeitura de Itapevi.

Buscou-se demonstrar como os benefícios advindos do programa Minha Casa minha Vida de iniciativa do Governo Federal em parceria com a Caixa Econômica Federal juntamente com o Governo Municipal foram implantados em prol da população itapeviense bem como se deu a gestão desse projeto.

Em publicação oficial no Diário Oficial Ano 4 nº 204 de 08 de dezembro de 2012 na folha de capa destaca-se que a Prefeitura de Itapevi renova convênio com o Estado para regularização fundiária.

Frente a Regularização Fundiária que houve na cidade de Itapevi e que ainda está sendo desenvolvida com as autoridades municipais, a expansão do programa tem sido crescente constituindo com assim, maiores oportunidades de aquisição da moradia para as famílias de baixa renda. A Regularização Fundiária é procedimento essencial para que seja obtido junto às instituições financeiras a aquisição e formalização de maneira legalizada dos imóveis existentes no município visto que o proprietário está de posse do seu bem devidamente escriturado, ou seja, com Escritura Pública do imóvel registrada junto ao Cartório de Imóveis.

Nesse contexto, este trabalho considerou que muitas famílias já usufruem dos benefícios advindos do Minha Casa Minha Vida e muitas outras nos próximos anos irão se beneficiar desse projeto que tem como objetivo atender os anseios e proporcionar melhores condições à população.

2.1. DO CONCEITO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Para se compreender o que vem a ser Políticas Públicas é necessário abordar e determinar a quem serão direcionados as decisões advindas dos estudos planejados dos gestores em atenção às demandas da coletividade.

As decisões que serão tomadas pelos gestores públicos serão direcionadas a toda sociedade a que ele representa, sendo que deverá ter uma

interação contínua a fim de saber quais as suas necessidades. Cada indivíduo participante de uma sociedade é dotado de diferentes capacidades e também de diferentes necessidades, sendo em princípio destacadas as necessidades materiais. No entendimento de Rua:

Consiste no conjunto de procedimentos formais e informais que expressam relações de poder e que se destinam à resolução pacífica dos conflitos quanto a bens públicos. (RUA, 2009 p. 17).

De um modo geral normalmente as pessoas referem-se à política pensando no momento das eleições, onde são disputados os cargos ao governo, já para outros, política tende a se confundir com governo, sendo feita um relacionamento direto com as ações governamentais.

Nesse entendimento pode se verificar que o gestor público necessitará tomar decisões diversificadas sempre observando que deverá adotar ações estrategicamente selecionadas e antes de tudo planejar como irá implementar todas as decisões as serem tomadas.

Em se tratando de políticas públicas como sendo o conjunto de ações a fim de atender as demandas, podemos relacioná-las as necessidades diversas que a população apresenta, por exemplo:

1. Habitação	Política Pública da Habitação/Habitacional
2. Saúde	Política Pública da Saúde
3. Transporte	Política Pública dos Transportes
4. Educação	Política Pública da Educação/Educacional

Tabela 01 – Tipos de políticas públicas.

Estes são alguns exemplos de Políticas Públicas que são tratadas pelos governantes e dentre as tais necessitam de diferentes decisões para a implantação eficiente das ações a elas relacionadas.

Em análise ao contexto histórico, bem como o que preceitua a Constituição Federal de 1.988 é oportuno destacar seu artigo 23 inciso IX:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:
IX – promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Verifica-se, ante o citado artigo acima transcrito que o legislador tem a prerrogativa, com base na Carta Magna de proporcionar aos cidadãos condições suficientes e dignas para a aquisição de moradias/habitações que venham a proporcionar condições satisfatórias de habitabilidade.

No contexto deste trabalho destacam-se as necessidades e matérias que são aquelas que se referem à sobrevivência física de cada pessoa, por exemplo, a alimentação e a moradia, dentre outras que podem também ser destacadas como sendo os desejos de cada indivíduo em obter a posse de sua propriedade, de bens móveis e imóveis para a satisfação pessoal e de sua família.

No mesmo sentido, em se tratando de políticas públicas a interferência do Estado ocorre tendo por finalidade a manutenção das relações sociais de determinada formação social.

Segundo Matias-Pereira (2010 p. 190) as políticas públicas são apresentadas conforme o seguinte entendimento:

“As políticas públicas, portanto, se apresentam como um elenco de disposições, medidas e procedimentos que espelham a orientação política do Estado e regulam as atividades governamentais no que dizem respeito às tarefas de interesse público. Nesse sentido, compreendem todas as ações de governo, divididas em atividades diretas de produção de serviços pelo próprio Estado e em atividades diretas de produção de serviços e em atividades de regulação de outros agentes econômicos. Elas se concretizam por meio da ação efetiva de sujeitos sociais e de atividades institucionais que as realizam em cada contexto e condicionam seus resultados. Assim, os processos de acompanhamento pelos quais são implementadas, bem como as avaliações de seus impactos sobre o quadro existente devem ser feitas de formas permanentes”. (MATIAS-PEREIRA, 2010, p. 190)

Mediante tal entendimento, pode-se verificar que cabe à autoridade pública o enfrentamento e apresentação de soluções para as demandas da sociedade, sendo que suas decisões devem alterar de maneira positiva a situação de carência da coletividade.

Outro ponto que cabe destacar é como se obterá um diagnóstico a respeito se a implantação de determinada política foi satisfatória, e atendeu as demandas de uma determinada sociedade. Para tal verificação vejamos o que esclarece Jannuzzi (2009, p. 32):

Na avaliação dos programas implementados, indicadores de diferentes tipos são usados para medir a eficiência, eficácia e efetividade social das soluções sugeridas. Desta forma, a disponibilidade de um sistema amplo de indicadores sociais relevantes, válidos e confiáveis certamente potencializa as chances de sucesso do processo de formulação e implementação de políticas públicas, na medida em que permitem, em tese, diagnósticos sociais, monitoramento de ações e avaliações de resultados mais abrangentes e tecnicamente mais bem respaldados. (JANNUZZI, 2009, p. 32)

Sendo assim, a implantação das políticas públicas não somente poderão ser implantadas pelo gestor público, fazendo-se necessário observar e aferir se tal política está atingindo o seu objetivo maior, proporcionar satisfação de maneira eficiente, para tantos quantos beneficiários forem necessários.

2.2. AS POLÍTICAS PÚBLICAS NO BRASIL

Durante os anos de vigência do BNH (1964-1986), o modelo de política habitacional realizada no Brasil fora marcado por pesada intervenção governamental no processo de provisão de moradias (ARRETCHE, 1990, p.72). A criação do BNH foi uma resposta do governo militar à forte crise de moradia que se instalou no país em meio a um acelerado processo de urbanização. Por um lado, a política habitacional calcada na cada própria, atuava no sentido de angariar apoio das massas urbanas, segmento que até então era à base de sustentação do populismo afastado do poder pelos militares. Por outro, visava constituir uma política permanente de financiamento habitacional, capaz de estruturar, sob os moldes capitalistas, o setor da construção civil (BONDUKI, 2008, p.72).

Em se tratando das Políticas Públicas em âmbito nacional o que se verifica é que essas são tratadas de maneira fragmentada. Devido essa fragmentação a Política Pública dos Transportes, por exemplo, não recebe o mesmo tratamento que a Política Pública da Educação. Quando se disponibiliza a população condições mesmo que mínimas de transporte, as demandas somente serão analisadas mediante repressão.

Coube ao BNH, como agência governamental recém-criada, a responsabilidade pela viabilização deste modelo de política habitacional no

período em que os militares estiveram no poder. O banco passou a centralizar a partir de então as atividades voltadas à produção e distribuição de moradias, bem como a responsabilidade pela gestão/regulação dos dois subsistemas de captação de recursos que compunham o Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Segundo Arretche (1990):

O BNH era o órgão gestor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço –FGTS – destinado a população de baixa renda e o órgão regulador do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE – destinado á chamada faixa de mercado. Os dois sistemas compunham o SFH. Na verdade, a criação do SFH, seria um dos elementos da constituição de um sistema financeiro nacional, capaz de intermediar o crédito e permitir a intermediação de financiamento de médio e longo prazo (p.110).

A criação do binômio BNH/SFH, portanto, acabou por constituir um dos pilares para a consolidação do mercado imobiliário brasileiro: a institucionalização de um sistema de financiamento imobiliário, capaz de dar solvência a cara mercadoria habitação.

A segmentação de mercado, segundo diferentes faixas de rendas, foi uma das características da política habitacional realizada durante a vigência do BNH¹. Cada segmento de renda estava não apenas sob a responsabilidade de um agente promotor específico, como também era regido por legislação própria. A chamada “faixa de mercado”, como denominou Arretche, destinava-se às camadas aptas a se constituir como “sujeito de crédito Bancário”, que ganhavam, portanto, rendimentos superiores a seis salários mínimos (ARRETCHÉ, 1990, p.64). O atendimento deste seguimento de renda estava totalmente a cargo de empresas privadas, sem a participação direta de agentes estatais (embora houvesse significativa regulamentação estatal²) e fazendo uso de recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE).

Para as faixas de menor renda, a promoção era essencialmente pública, centrada no BNH e nos agentes promotores locais, as chamadas Companhias

¹ Uma das semelhanças do BNH com o atual Programa Minha Casa Minha Vida.

² Segundo Arretche, embora o atendimento do seguimento de renda mais elevado não contasse com a participação direta de agentes estatais, os agentes privados do sistema (bancos, promotores e construtores). imobiliários) que operavam nesta faixa de renda, estavam sujeitos a mecanismos de operação “detalhadamente regulamentadas pelo BNH”. Neste seguimento de mercado, portanto, a intervenção estatal se dava por meio de “atividades regulatórias”.

Habitacionais Estaduais (COHABs), criadas especificamente para esta finalidade e contando com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)¹¹. Nesta faixa de mercado, a iniciativa privada atuava apenas na construção das habitações, em todas as demais fases (notadamente a promoção imobiliária) as atuações eram centralizadas nos agentes estatais (SHIMBO, 2010, p.65).

Embora em ambos os mercados o Estado tenha desempenhado algum tipo de intervencionismo, ora na regulamentação das condições de investimentos (renda média/alta), ora também na operacionalização dos agentes privados que construiriam as habitações populares, a atuação do Estado, em ambos os casos, se deu em grande medida a partir de interesses e condicionantes privados.

Em suma, o processo de constituição do BNH, com forte participação de agentes privados ligados ao setor da construção civil em sua gênese, deu forma a uma instituição que, embora pública (buscando legitimar-se como tal), condicionou o enfrentamento do problema da habitação em grande medida a partir de interesses de agentes privados ligados ao setor da construção civil.

Malgrados às críticas ao BNH e ao sistema por ele preconizado, como observa Bonduki, a importância do banco é indiscutível. O número de habitações construídas pelo BNH foi sem dúvida significativa e importante no combate ao problema da habitação. Ainda assim, a produção habitacional esteve muito aquém das necessidades geradas pelo violento processo de urbanização que ocorreu no Brasil a partir da segunda metade do século XX.

Com o fim do Banco Nacional de Habitação em 1986, a política habitacional brasileira entrou em um período marcado por forte instabilidade política e institucional (CARDOSO, 2013, p.17). O colapso do BNH, símbolo do regime militar “de seus desmandos”, iniciou um período caracterizado pela fragmentação institucional das políticas urbanas, com sucessivas transferências de responsabilidades entre secretarias e ministérios (MELO, 1990, p.126). O enfrentamento da grave crise habitacional brasileira deixaria a partir de então de ser uma questão de Estado, para tornar-se uma questão de governos, como os inúmeros órgãos federais que rapidamente se sucediam no comando da política habitacional brasileira denotam.

Foi com base neste discurso, tendo o padrão de financiamento norte americano como inspiração (FIX, 2011), que em 1997 foi lançado SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) preconizando um modelo de financiamento habitacional desregulado, operando com “a menor regulamentação possível, não sendo obrigado a conceder empréstimos de alto risco” 22 como desejava a associação brasileira das entidades de crédito imobiliário e poupança (Abecip).

Interessante notar, como observado por FIX (2011), a disparidade entre o grau de celeridade dado ao processo de aprovação do SFI (realizado em regime de urgência), em fragrant contraste “com a falta de interesse no Estatuto da Cidade, que tramitava à época” (FIX, 2011, p.129) e que demoraria ainda vários anos até ser finalmente aprovado em 2001.

O lançamento do SFI e as demais alterações apresentadas em conjunto com o mesmo, instituíram significativas novidades no sistema de financiamento imobiliário, cujas repercussões se fazem presentes até o momento, notadamente com relação aos novos mecanismos de mercado para captação de recursos voltados ao fomento da atividade imobiliária.

A construção da política habitacional do início do governo Lula teve sua inspiração no Projeto Moradia, elaborado no ano 2000, no Instituto Cidadania, quando o PT ainda se colocava como oposição ao governo de FHC. O Projeto Moradia, elaborado por 12 pessoas, dentre especialistas e lideranças sociais escolhidas por Luiz Inácio Lula da Silva (presidente da ONG Instituto Cidadania), previa a criação do Ministério das Cidades, além da elaboração de uma política urbana com propostas setoriais que, naquele momento, previam intervenções nas áreas de habitação, saneamento básico, transporte e planejamento territorial (MARICATO, 2005, p.1).

A crise financeira, somada as velhas contradições do setor de construção, como brevemente abordado, produziu um cenário na qual construtoras e incorporadoras estavam em situação bastante delicada. Além de fortemente alavancadas e sobre pressão do capital financeiro (que esperava os elevados dividendos prometidos), construtoras/incorporadoras também tinham acumulado significativos estoques de terrenos, assim como estavam envolvidas em um número considerável de obras espalhadas por todo o país que precisavam ser concluídas e comercializadas. Diante do aprofundamento

do quadro de crise que se desenhava, o setor articulou-se rapidamente no sentido de reivindicar ajuda governamental.

A ajuda veio através do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em abril de 2009, com a meta inicial de construção de 1 milhão de moradias. O pacote, por seu caráter anticíclico, teria o papel de mitigar os possíveis efeitos da crise de 2008 sobre a economia brasileira ao gerar empregos e, ao mesmo tempo, ampliar o acesso à moradia no país.

Elaborado sobre a liderança da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, o PMCMV teve participação direta de grandes construtoras e incorporadoras que ajudaram a dar forma ao mesmo. Nenhum movimento social, cooperativa habitacional, entidade sem fins lucrativos ou mesmo a estrutura do Ministério das Cidades (que deveria coordenar e articular as políticas urbanas e habitacionais) foram convidadas a contribuir com sua elaboração (FIX, 2011).

A entrevista concedida em 2010, pelo então presidente do Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP), João Crestana, dá mostra da disposição do Governo Federal em atender as demandas apresentadas pelas construtoras durante a formatação do Programa.

A divulgação do programa ao vivo pela televisão, no dia 25 de março de 2009, deixou transparecer alguns aspectos relativos ao seu viés político institucional. O presidente Lula, naquela ocasião, delegou a apresentação do programa à ministra Dilma Rousseff, da Casa Civil, que seria indicada logo a seguir, como candidata do Partido dos Trabalhadores à presidência da república, enquanto permaneceu em segundo plano, sentado à mesa. Em seguida à fala da ministra, foi convidado a discursar o presidente da Câmara Nacional da Construção Civil e depois foi a vez do presidente da construtora Gafisa dizer algumas palavras.

Representantes de movimentos sociais estavam na plateia aparentemente apenas cumprindo a finalidade de legitimar as medidas anunciadas. Concluída a cerimônia, ficava clara a intenção política do governo em associar a imagem da candidata à presidência da república ao programa, cujo apelo social era de muita visibilidade; ao mesmo tempo ficou explícito o papel que estava sendo reservado ao setor privado. As empresas de construção civil seriam as grandes promotoras e executoras do programa e

contariam com incentivos concedidos pelo poder público, ao mesmo tempo em que estariam libertas de uma gestão participativa.³

O lançamento do Minha Casa Minha Vida foi amplamente comemorado pelo mercado. As ações das construtoras de capital aberto, que até então lideravam as perdas na Bovespa, rapidamente responderam ao estímulo governamental e apresentaram forte altas, com destaque para as empresas voltadas ao mercado econômico.

No que diz respeito ao Programa Minha Casa Minha Vida instituído pelo Governo Federal em março de 2009 descreve Mercadante:

Fortemente subsidiado, a implantação do Minha Casa Minha Vida exige a disponibilidade de áreas com preços compatíveis e condições adequadas à construção de moradias populares, o que tem sido um dos maiores desafios para as prefeituras de aderiram ao programa. (MERCADANTE, 2010 p. 94)

Outro ponto que merece destaque é a interrupção das políticas quando ocorre a eleição de um novo governante. Ocorre que diante da descontinuidade da execução de um planejamento estratégico, o trabalho bem como a cooperação das diferentes agências setoriais será afetado ocasionando perdas e o não atingimento das metas já determinadas (RUA, 2009).

Frente a essas análises fica evidente que apesar de o governo possuir alta capacidade de tomada de decisões, essa capacidade acaba por ser limitada e sendo assim encontra dificuldades em assegurar a continuidade para a implementação das políticas formuladas.

Mediante as demandas e propostas da sociedade frente às necessidades dos indivíduos que são das mais diversificadas e abrangem os diversos segmentos, quer seja na área da saúde, educação, transporte, habitação, a iniciativa para a formulação das políticas públicas se dão principalmente pelos poderes executivo e legislativo que podem ser então elaboradas em conjunto ou separadamente.

A participação da sociedade também é assegurada, tendo em vista que através de audiências públicas poderão ser apresentados os resultados dos trabalhos desenvolvidos pelos dirigentes da sociedade.

³ ANDRADE, Eliana Santos Junqueira de. Política habitacional no Brasil (1964 a 2011): “do sonho da casa própria à minha casa, minha vida”, p. 111.

Em se tratando da superação da pobreza, as ações e programas de governo se desenvolvem a partir da reunião de municípios, segundo o perfil socioeconômico e procura coordenar um extenso conjunto de políticas públicas, desenvolvidas nos três níveis de governo, de forma a ampliar o acesso e a eficácia dessas políticas nas regiões mais carentes do país.

O objetivo específico dos Territórios da Cidadania é articular políticas de combate à pobreza rural, de inclusão produtiva e de promoção da cidadania, entre outras. Os eixos de integração do programa são apoio a atividades produtivas (assistência técnica, crédito, seguro, comercialização, programa de biodiesel), o acesso à cidadania e a direitos básicos (educação, saúde, cultura, documentação), e a montagem de infraestrutura básica (saneamento básico, habitação, estradas, eletrificação rural, licenciamento ambiental, cisternas). (MERCADANTE, 2010 p. 89).

A realização de conferências também são formas de apresentar às sociedades os resultados e orientações aos que estão ligados diretamente no desenvolvimento e implantação das políticas públicas.

Nesse contexto, no que diz respeito às políticas públicas relacionadas à habitação ocorreram quatro conferências nacionais das cidades e a 5ª Conferência Nacional das Cidades deverá ocorrer de 20 a 24 de novembro de 2013. Essas conferências buscam esclarecer quais as estratégias que deverão ser aplicadas a fim de diminuir as desigualdades nas cidades, seja pelo fortalecimento de um novo modelo institucional que deverá ser gestada com a participação social.

As políticas públicas estão voltadas às questões de igualdade, liberdade, bem como a distribuição de rendas e da riqueza, ficando a cargo do Estado o controle de maneira democrática. Sendo assim torna-se oportuno apresentar as seguintes fases das políticas públicas no Brasil, diante do ponto de vista de Matias-Pereira (2010) que destaca:

1. Formação de assuntos públicos e de políticas públicas: é a fase em que as questões públicas surgem e formam correntes de opinião ao seu redor. Isso contribui para a formação da agenda política, composta de questões que merecem políticas definidas.
2. Formulação de políticas públicas: refere-se ao processo de elaboração de políticas no Executivo, no Legislativo e em outras instituições

- públicas, sob os pontos de vista da racionalidade econômica, da racionalidade político-sistêmica ou da formulação responsável.
3. Processo decisório: está interligado com a base anterior, porém com delimitações próprias, em que atuam os grupos de pressão, exercendo influência sobre os decisores, em qualquer das instâncias mencionadas.
 4. Implementação das políticas: refere-se ao processo de execução das políticas resultantes dos processos de formulação e decisão em políticas públicas, inter-relacionado às políticas, aos programas, às administrações públicas e aos grupos sociais envolvidos ou que sofrem a ação governamental ou os problemas sociais.
 5. Avaliação de políticas: nessa fase consideram-se quais os padrões distributivos das políticas resultantes, isto é, quem recebe o que, quando e como, e que diferença fez com relação à situação anterior à implantação. Analisam-se os efeitos pretendidos e as consequências indesejáveis, bem como quais os impactos mais gerais na sociedade, na economia e na política.

Em face do entendimento descrito acima, verifica-se que o processo democrático tem evoluído e com isso tem viabilizado que a sociedade busque de seus governantes, ou seja, exijam seus direitos, sendo dessa forma as transformações efetivas levam a diminuir as desigualdades, as injustiças na distribuição das riquezas entre os cidadãos brasileiros.

2.3. A INCLUSÃO E A RENOVAÇÃO PARA MELHORAR A QUALIDADE DE VIDA URBANA

A inclusão segundo a SENARC (Secretaria Nacional de Renda e Cidadania) é a maneira pela qual através de uma ferramenta identificada como Cadastro Único, o Governo Federal expande as ações dos diversos programas sociais para as famílias de baixa renda.

No Brasil, como também em outros países, é nas grandes cidades que se concentram a maior parte dos habitantes, isso ocorre pelo fato de haver também a concentração de grande parte da produção industrial, a diversidade de serviços, os principais centros de conhecimento e geradores de ideias.

Houve então uma acentuada modificação em toda a economia e evidentemente e principalmente na sociedade que vive nos centros urbanos. As atividades que nos dias atuais dão respaldo às cidades são completamente distintas das que lhes deram em tempos passados, ou seja, na origem. Cabe destacar que nas grandes cidades brasileiras se concentram alguns dos mais graves problemas da vida brasileira. Para Cardoso (1998):

A urbanização acelerada, caótica e não raro selvagem fez emergir um quadro social repleto de carências, com a proliferação de problemas de moradia, saneamento, trânsito e transporte, segurança, meio ambiente e tantas outras dificuldades que confluem para tornar sofrido o cotidiano de muitos de seus milhões de habitantes.

Diante desse grande e rápido crescimento populacional as grandes cidades são hoje cidades de serviços, conectadas e interagindo com outras em toda a parte pelo comércio e pela produção cultural de massa, por uma rede de informações cada vez mais veloz e abrangente.

2.4. AS POLÍTICAS PÚBLICAS NA ÁREA DA HABITAÇÃO

Em face do crescente desenvolvimento industrial, juntamente a esse crescimento seguem em mesma proporção os grandes núcleos urbanos os quais vem mudar drasticamente o contexto em que se formam.



Foto 01 – Demonstra a necessidade de ampliação da quantidade de moradias no Bairro Vale do Sol na cidade de Itapevi – São Paulo.

Juntamente com a rápida desconcentração das atividades fabris, os processos de reestruturação das empresas produzem uma acelerada transformação no leque de ocupações oferecidas aos seus moradores, frequentemente com agravamento das desigualdades e do desemprego.

“Uma política para as cidades não é opção, mas um imperativo para qualquer política social e de combate à miséria. No Brasil, esse desafio, como tantos outros, mostra-se ainda maior. Há que deixar para trás a carga de atraso e injustiça que onera nossa história e limita nossas possibilidades. Há que superar o perigoso convívio de duas cidades em uma, de forma a tirar todo o extraordinário proveito da energia humana e das riquezas materiais liberadas pela civilização das metrópoles.”

“Para isso, ao lado da articulação das políticas setoriais de corte tradicional e de primária responsabilidade dos governos – isto é, referidas a habitação, saneamento, transporte coletivo -, a gestão das grandes cidades deverá estar apta a incorporar um conjunto de novos instrumentos de intervenção e mudança baseados na parceria Estado-sociedade”. (CARDOSO, 1998, p.228).

A articulação e os meios de que dispõe o Governo Federal e contando com a participação da sociedade civil é uma ferramenta para enfrentar as carências de infraestrutura nas grandes cidades. O conjunto de políticas públicas mais relevantes é tão importante para uma revitalização da vida econômica, social e cultural das grandes cidades.



Foto 02 – Conjunto de residência no Bairro Maria Judith – Itapevi – São Paulo construído nos padrões exigidos pelos órgãos de planejamento urbano.

Apesar dos contornos do Programa, claramente desenhado para resolver problemas de acumulação do setor da construção civil (resultando na desarticulação/limitação de outras propostas mais democráticas e populares), o lançamento do PMCMV soube se valer de um problema real e grave, a falta de moradias dignas e a necessidade de geração de empregos, para legitimar-se enquanto programa habitacional.



Figura 01 - Slogan publicitário de lançamento do Programa. Foco nos benefícios trazidos à população mais pobre.

O nome e o Slogan do Programa, como destacado por Fix (2011, p.141), já indicava o tipo de imaginário que se pretendia produzir, em torno da ideologia da casa própria que tem “um campo material amplo para prosperar no Brasil, diante da escassez de alternativas, das ameaças de despejos nas favelas e cortiços, da instabilidade econômica, da insegurança no emprego, da debilidade das redes de proteção social”.

A exemplo do extinto BNH, o PMCMV definiu-se não a partir das necessidades intrínsecas dos problemas que supostamente deveria resolver,

“mas sim das necessidades impostas pelas estratégias de poder, dos negócios e das ideologias dominantes” (idem, p.141). O programa “respondeu”, a um só tempo, às necessidades de acumulação do setor da construção civil e aos movimentos sociais quanto à geração de empregos e moradias. Não se propôs, no entanto, a enfrentar a questão fundiária, apesar do consenso entre pesquisadores da área, militantes e movimentos sociais, de que não é possível se realizar uma política habitacional sem enfrentar a questão do “nó da Terra” (ibidem).

Apesar de todas as críticas e do retrocesso que representou para a política habitacional brasileira, o programa Minha Casa Minha Vida permitiu a retomada do crescimento do setor da construção civil, abalado pela crise de 2008 e pelas próprias contradições. Foi celebrado pelo mercado e contribuiu para a retomada do crescimento da economia nacional que se apresentava cambaleante.

2.4.1. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Por iniciativa do Governo Federal o Programa Minha Casa Minha Vida tem como finalidade criar mecanismo de incentivo à produção e compra de unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, que residam em qualquer município brasileiro.

Vale lembrar que o programa habitacional foi elaborado pela Casa civil, em estreito relacionamento com empresários do setor da construção, que ajudaram a dar forma ao mesmo.

A coordenação do PMCMV cabia também ao Ministério das Cidades que, após a saída de Olívio Dutra, passou a ser comandado por setores “mais tradicionais”, ligados a empresas do setor da construção civil. Tal arranjo resultou na formatação de um pacote que passou a direcionar às construtoras privadas volumes de capitais muito expressivos, enquanto entidades sem fins lucrativos e movimentos sociais viram seus recursos serem reduzidos em função do programa elaborado em favor das grandes construtoras/incorporadoras.

Este favorecimento fica evidente quando se observa a destinação e volume do orçamento dedicado a construção de moradias populares. Além dos

recursos provenientes do FAR, (originalmente pertencentes ao FNHIS) “mais maleável e desregulado,” o Programa Minha Casa Minha Vida contava também com recursos oriundos do FGTS, como fonte de financiamento, acrescido de capital proveniente do Orçamento Geral da União para concessão de subsídios. A maioria esmagadora destes recursos (97%) era destinada à oferta e produção direta por construtoras privadas. Cooperativas, entidades sem fins lucrativos e movimentos sociais, tiveram que disputar entre si os poucos 3% restantes dos recursos disponíveis (FIX, 2011, p.140).

A inclusão das faixas de renda situadas entre 7 e 10 salários mínimos no Programa, também se deu em atendimento às demandas do empresariado do setor, abrindo precedentes para a repetição de erros do passado, cometidos pelo extinto BNH ao privilegiar a classe média em detrimento das classes mais baixas (MARICATO, 2011, p.72). Esta tendência já se verificava ao se observar a previsão inicial (primeira fase do programa) para a destinação das moradias segundo as diferentes faixas de renda, em claro descompasso com o “mapa” do déficit habitacional brasileiro.

Neste sentido, como explicado por Maricato (2011):

Embora preveja subsídio total⁴ para as faixas de 0 a 3 salários mínimos, o Programa perde aderência ao déficit já no desenho original, pois enquanto essa faixa constitui 90% do déficit de moradias no país, cerca de 40% das unidades previstas para serem construídas dentro do programa (400 mil) são destinadas a essa faixa. Para as faixas situadas entre 6 e 10 salários mínimos, correspondente a 2,4% do déficit de moradia, o pacote prevê a construção de 200 mil unidades, isto é, 25% do total (p.47).

O atendimento às famílias com renda inferior a 600 reais também era visto com desconfiança por especialistas. A professora Silvia Schor (Faculdade de Economia e Administração/FEAUSP) chamou a atenção para o fato das despesas com transporte, água, energia e alimentação, consumirem todo o orçamento destas famílias. Difícil acreditar que conseguiriam arcar com a parcela mínima de 50,00 reais mensais como instituiu o Programa em sua primeira versão⁵.

⁴ Por “subsídio total”, entenda, subsídio máximo, que na primeira fase do mcmv correspondia a 90% do valor dos imóveis destinados à faixa 1 do Programa, que compreendia famílias com rendimentos entre 0 e 3 salários mínimos.

⁵ O temor se confirmou. As notícias de inadimplência entre as famílias que compõem a faixa 1 do Programa se tornaram comuns e revelaram esta fragilidade do PMCMV. Em agosto de

Apesar de todas as críticas, o Programa em sua primeira edição contava com um volume de recursos muito significativo, da ordem de 60 bilhões de reais. Deste total, cerca de 34 bilhões eram destinados à construção de moradias para famílias com renda mais baixa, entre 0 a 3 salários mínimos (correspondente à faixa 1 do Programa), com recursos do FAR, alimentado com fundos provenientes do Orçamento Geral da União, do FGTS e do BNDES (TONE, 2010, p.34). Nem o extinto BNH destinou em uma única operação tantos recursos à construção de moradias para a baixa renda (FIX, 2011, p.140).

Além dos 34 bilhões voltados à construção de moradias para a faixa 1 do Programa, outros 26 bilhões (o que totalizam os 60 bilhões) foram destinados à construção de habitações para famílias com renda mais elevada, entre 3 e 10 salário mínimos, que compõem as faixas 2 e 3 do Programa. Os recursos para estas faixas contavam com dinheiro para o financiamento oriundos do FGTS (TONE, 2010, p.34).

Regulamentado pela Lei 11.977/2009 buscou-se aplicar o conceito de função social da cidade e da propriedade, em consonância a Constituição Federal de 1988, com Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) definindo como serão utilizado e ordenado a ocupação do solo de cada município.



Foto 03 – Empreendimento localizado no Parque Boa Esperança – Itapevi – São Paulo com financiamento pela CAIXA a partir do Programa Minha Casa Minha Vida.

2012, no entanto, a dois meses das eleições municipais, o governo anunciou alterações das regras do Programa já em sua segunda fase, estendendo os subsídios para faixa 1 de 90%, para 95% do valor total do imóvel, reduzindo também a parcela mensal mínima paga pelas famílias de 50,00, para 25,00 reais.

É principalmente através do Plano Diretor de cada cidade que é possível inserir instrumentos urbanísticos que permitem ampliar o acesso a terra bem localizada para produção de moradia de baixa renda.

Cada município ficou incumbido de elaborar seus documentos oficiais para que a disponibilidade de bons terrenos para o programa Minha Casa Minha Vida pudesse seguir adiante. Sendo assim, a Prefeitura do Município de Itapevi elaborou o PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social) conforme anexo.

2.4.2. DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL ATRAVÉS DO MCMV

Seguindo os passos descritos na Cartilha Minha Casa Minha Vida, onde destaca o PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana, a participação tanto do Governo Municipal quanto da CEF (Caixa Econômica Federal) são fundamentais para a consecução do empreendimento. Vejamos a tabela abaixo:

1º	O governo municipal assina o Termo de Adesão com a CEF e a partir desse momento a Caixa passa a receber propostas de aquisição de terreno e produção de empreendimentos para análise junto com a documentação necessária
2º	Os municípios realizam, gratuitamente, o cadastramento das famílias.
3º	Após o término do cadastramento das famílias interessadas, os municípios indicam à Caixa as famílias classificadas de acordo com os critérios de priorização definidos para o programa.
4º	As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da Caixa, podendo fazê-los em parceria com os municípios.
5º	Após análise simplificada, a Caixa contrata a operação.
6º	A execução das obras do empreendimento é realizada pela construtora contratada pela Caixa, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.
7º	Após a conclusão da obra os imóveis são adquiridos pelas famílias beneficiadas diretamente na Caixa.

Tabela 02 - Etapas para a produção e aquisição do imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Para que seja concretizada a compra do imóvel em áreas urbanas é necessário que a família possua renda conforme descrição nos seguintes níveis:

1. Famílias com renda até R\$ 1.600,00

Nesta faixa as unidades habitacionais são construídas e depois vendidas às famílias selecionadas observando-se as seguintes condições:

- a) Subsídio integral com isenção do seguro;
- b) Prestação de até 10% de comprometimento da renda;

2. Famílias com renda até R\$ 5.000,00

Nesta faixa as famílias poderão adquirir os imóveis dentro das seguintes condições:

- a) Subsídio parcial no financiamento com recursos do FGTS, com redução do custo do seguro;
- b) Prestação de comprometimento de até 20% da renda.

2.5. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E OS PONTOS POSITIVOS

A partir do momento em que foi anunciado o Programa Minha Casa Minha Vida o Governo Federal objetivou reduzir o déficit habitacional em todo o Brasil, com a entrega inicial de 01 milhão de moradias, das quais 90% destas estariam direcionadas as famílias com rendimento de até 03 salários mínimos.

Diante dessa iniciativa do Governo Federal com a viabilização de construção de unidades habitacionais para as famílias de classe baixa em parceria com os Estados, Municípios e principalmente pela iniciativa privada, os investimentos federais foi acompanhado de um aumento dos recursos disponíveis para o saneamento básico, que se faz necessário diante do crescente aumento das moradias.

Em sua segunda fase que se refere ao período de 2011 a 2014 a meta do governo é construir mais 02 milhões de unidades habitacionais. Na primeira fase do programa foram construídas mais de um milhão dessas unidades.

Nessa segunda fase do programa desses 02 milhões de unidades, 60% deverão ser direcionadas para as famílias de baixa renda.

Em detalhe quanto à implementação do Programa Minha Casa Minha Vida quanto às faixas de renda para aquisição das unidades habitacionais nas áreas urbanas, é dividido em 03 faixas de renda mensal: até R\$ 1.600,00 (faixa 1), até R\$ 3.100,00 (faixa 2) e até R\$ 5.000,00 (faixa 3). Além da construção das unidades habitacionais, que é através do Programa Minha Casa Minha Vida, acompanham subsidiariamente o SBPE e Urbanização de Assentamentos Precários.



Figura 02 - Número de famílias beneficiadas com o Programa Minha Casa Minha Vida – Atualmente em sua fase 02 (2011-2014).

2.6. OS BENEFÍCIOS E AS LIMITAÇÕES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

A idealização do Programa Minha Casa Minha Vida por ter como objetivo maior a concretização do “sonho da casa própria” para as famílias que antes eram excluídas do processo de aquisição de moradias, porém considerando a escassez de terrenos nas capitais, como aconteceu no município de Itapevi/SP, houve uma grande procura por parte dos empreendedores na aquisição de imóveis ocasionando assim um aumento nos preços dos imóveis.

Segundo Thiago Brasil, diretor da ABMH (Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação) para as famílias que buscavam adquirir um imóvel que antes estava acessível ao seu orçamento financeiro agora se tornou muito difícil à aquisição da casa própria.

Diante desse fato, o que deveria ser meio de mais fácil de adquirir sua casa própria acabou por beneficiar os proprietários de terrenos bem como as construtoras, visto que após elaborarem os projetos, e construírem as unidades habitacionais aplicavam índices de lucros elevadíssimos com a intensão de reaver os investimentos empreendidos no negócio.

Desenvolveu em sua obra “O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais” do autor Adauto Lucio Cardoso (2013) uma análise do desenvolvimento e produção de moradias e os impactos nas grandes metrópoles. Em seu entendimento:

O que a análise mostra é que existem limitações estruturais para a produção capitalista de moradias, dados pelas características específicas desse bem: seu longo ciclo produtivo, seu alto valor agregado e a necessidade de terra urbanizada como um insumo fundamental (p.08).

Fazendo uma relação entre o Programa Minha Casa Minha Vida, conforme exposto, observa-se que tão somente a adesão ao programa não se justifica, visto que se não forem disponibilizados mecanismos, ou seja, terras apropriadas para as construções, saneamento básico, estruturas de educação, saúde, transporte não será viável para as famílias adquirirem suas residências nessas condições. A citação acima demonstra de forma objetiva a problemática enfrentada pelo gestor do município de Itapevi/SP.

Para aclarar ainda mais os pontos que limitaram a implementação do programa para com a dinâmica imobiliária, fruto da hegemonia conferida ao setor privado, pode gerar problemas distributivos, já que os governos estaduais e municipais não controlam diretamente os meios necessários para garantir que os recursos estabelecidos na cota sejam efetivamente transformados em contratos. É possível que algumas administrações locais, com maior experiência em política habitacional, possam atuar como “facilitadoras” das iniciativas privadas, como parece ter acontecido em alguns casos:

Contratações do MCMV até novembro de 2010

Unidade da Federação	Meta	Unidades Contratadas	% da Meta
Acre	3.939	2.559	64,97%
Alagoas	19.679	27.320	138,83%
Amazonas	22.238	10.840	48,75%
Amapá	4.589	656	14,30%
Bahia	80.744	62.353	77,22%
Ceará	51.644	11.849	22,94%
Distrito Federal	16.538	4.592	27,77%
Espírito Santo	16.846	10.493	62,29%
Goiás	27.613	35.108	127,14%
Maranhão	72.756	38.802	53,33%
Minas Gerais	88.485	71.557	80,87%
Mato Grosso do Sul	12.244	10.391	84,87%
Mato Grosso	13.390	11.626	86,83%
Pará	50.667	26.174	51,66%
Paraíba	21.306	10.027	47,06%
Pernambuco	44.706	24.465	54,72%
Piauí	21.837	13.831	63,34%
Paraná	44.172	46.376	104,99%
Rio de Janeiro	74.657	41.225	55,22%
Rio Grande do Norte	13.224	12.639	95,58%
Rondônia	8.495	3.681	43,33%
Roraima	2.793	1.369	49,02%
Rio Grande do Sul	51.795	60.303	116,43%
Santa Catarina	24.049	26.953	112,08%
Sergipe	11.301	8.965	79,33%
São Paulo	183.995	141.026	76,65%
Tocantins	10.297	3.269	31,75%
Total	1.000.000	718.449	71,84%

Figura 03 – Contratações do MCMV até novembro de 2010.

Mas mesmo essa competência específica traz como consequência uma acentuada desigualdade. Ou seja, aqueles municípios ou estados que já tem recursos quer seja financeiro ou administrativo atrairão mais recursos enquanto aqueles que são mais pobres e com baixa qualificação e não conseguem atingir suas cotas.

2.7. OS IMPACTOS POSITIVOS VERIFICADOS NA FASE DE OPERAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Em relação ao crescimento em outras áreas que direta ou indiretamente se beneficiam dá-se maior destaque ao setor da construção civil. Em reflexo os efeitos positivos favorecerão outros setores relacionados aos investimentos, em especial as indústrias que fornecem insumos para a construção civil, como produtos minerais, máquinas e equipamentos, materiais elétricos, dentre outros como madeira, mobiliário e indústrias diversas de borracha e plástico.

Impactos setoriais durante a construção e investimentos do PMCMV:

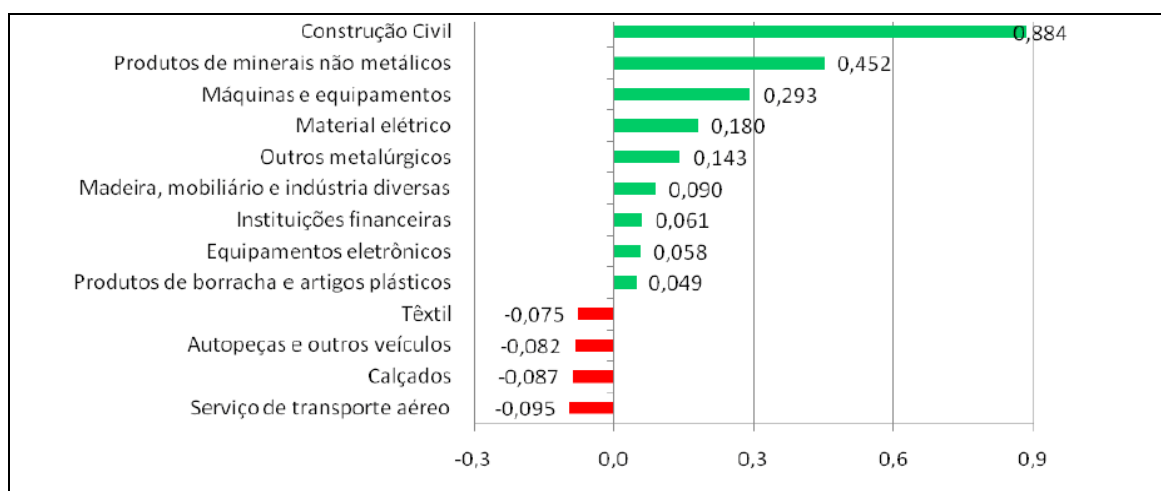


Figura 04 - Pesquisa realizada pelos professores Júlio Yukio Shimizu e Edson Paulo Domingues - Projeção de impactos econômicos do programa Minha Casa Minha Vida: Uma abordagem de equilíbrio geral computável.

Observa-se, entretanto que outros setores foram impactados de maneira negativa, como por exemplo, os setores de calçados, autopeças e outros veículos. De um modo geral, além verifica-se que em relação ao emprego, houve um grande aumento para disponibilização de novas vagas, especialmente no setor de construção civil, e em consequência disso abriu se a

oportunidade de as famílias se beneficiarem do Programa Minha Casa Minha Vida, fato que ampliou a geração de emprego e renda e o fortalecimento das políticas de habitação em âmbito nacional.

3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA

A pesquisa realizada é de natureza qualitativa, dado que “envolve examinar e refletir as percepções para obter um entendimento de atividades sociais e humanas” (COLLIS; HUSSEY, 2005, p.27).

De acordo com Gil (2002), é usual a classificação das pesquisas quanto aos seus objetivos gerais, sendo possível classificá-las em: exploratória, descritiva e explicativa. Este estudo pode ser caracterizado como pesquisa exploratória, pois tem o objetivo de compreender quais as estratégias da empresa frente a um assunto de bastante relevância. Para Gil (2002), a pesquisa exploratória tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses. De acordo com Collis e Hussey (2005), a pesquisa exploratória é a pesquisa realizada sobre um problema quando há pouco ou nenhum estudo anterior em que possamos buscar informações.

Gil (2002) esclarece que é preciso estabelecer um modelo conceitual e operativo da pesquisa para poder analisar os fatos do ponto de vista empírico e para poder confrontar a visão teórica com os dados da realidade. Quanto aos procedimentos técnicos utilizados, este trabalho pode ser caracterizado como pesquisa bibliográfica e pesquisa documental em uma empresa, pois faz o uso de livros, teses, artigos e documentos da empresa. “A pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos.” (GIL, 2002, p. 44). Já a pesquisa documental, embora seja similar à pesquisa bibliográfica, “vale-se de materiais que não receberam ainda um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetos da pesquisa.” (GIL, 2002, p. 45).

O presente estudo também pode ser classificado com uma pesquisa de campo através da análise de uma empresa. De acordo com Gil (2002), o estudo de campo focaliza uma comunidade e é desenvolvido por meio da

observação direta das atividades do grupo estudado. Geralmente, outros procedimentos, como a análise de documentos, filmagem e fotografias também podem ser usados. Na pesquisa, foram utilizadas informações da Secretaria de Habitação do município com entrevista ao chefe de Gabinete:

- 1) Após a assinatura do termo de adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida, a Caixa Econômica Federal (CEF) passa a receber propostas de aquisição de terrenos e projetos de empreendimentos. Como se deu esse processo no caso de Itapevi-SP?

Inicialmente foi encaminhado pelo Governo Federal ao ente municipal o Termo de Adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida, do qual em parceria com a Caixa Econômica Federal (CEF) através de convênio busca viabilizar a construção de unidades habitacionais no município de Itapevi-SP, tendo por finalidade principal atender a população itapeviense no que diz respeito à aquisição de moradias dentro das condições financeiras de cada cidadão.

- 2) Houve por parte do município a apresentação de contrapartida, como por exemplo, a doação de terreno que possibilitasse o atendimento prioritário pelo Programa?

Muito embora o município de Itapevi buscado atender a todos os critérios determinados no Termo de adesão bem como de divulgar as empresas que de fato desenvolveriam e dariam impulso ao Programa, não houve interesse por parte dos empreendedores em investirem na criação das unidades habitacionais no município de Itapevi-SP. A considerar o investimento necessário para a criação das unidades habitacionais, fator que motivou o desinteresse dessas empresas empreendedoras e incorporadoras foi o retorno financeiro que esses imóveis lhes proporcionariam como retorno financeiro.

Outro fator que dificultou e por consequência trouxe o desinteresse desses empreendedores foi a falta de regularização fundiária, visto que as propriedades existentes no município não dispunham de documentação regularização junto ao ente público.

- 3) E a elaboração do Projeto apresentado à CEF? De acordo com o programa o mesmo pode ser elaborado pela construtora em parceria com o poder público. Como se deu no caso de Itapevi-SP?

Mesmo com todas essas dificuldades e o desinteresse dos investidores (empreendedores) em impulsionarem o Programa Minha Casa Minha Vida, algumas construtoras tomaram a iniciativa de viabilizar a construção de moradias no município. Porém essa iniciativa se deu de forma particularizada, ou seja, construtoras buscaram no município, particulares que já estavam com seus imóveis (terrenos) regularizados e assim os adquiriam. Apresentavam todos os documentos necessários à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a qual analisava os documentos como plantas, memoriais descritivos da obra, dentro outros documentos e expediam o Alvará de Construção, o qual era suficiente para que o empreendimento pudesse se iniciar.

- 4) Quais foram os principais pontos que a prefeitura fez questão de incluir no projeto?

Como se verifica, a prefeitura tem a prerrogativa de direcionar as incorporadoras/construtoras no que diz respeito a viabilizar o Programa Minha Casa Minha Vida quanto a documentações, licenças, alvarás, etc. Porém como não foi apresentado nenhum projeto por parte das incorporadoras não houve por parte do ente municipal a possibilidade de determinar as prioridades a serem implementadas. Vale citar que em face do interesse de algumas poucas empreiteiras, os imóveis foram concluídos dentro das normas exigidas pela legislação, bem como regularizados todos os seus documentos, visto que grande parte desses imóveis já estão sendo habitados.

- 5) Toda a realização da obra é responsabilidade da construtora. Dessa forma, como foi o processo de construção das unidades? Ocorreu de acordo com o cronograma previamente apresentado à CEF? E as contratações? Teve algum cuidado nesse sentido? Havia alguma indicação por parte dos órgãos públicos?

A responsabilidade pelo desenvolvimento das unidades habitacionais é da própria construtora. Quanto ao órgão municipal cabe examinar primeiramente os documentos, como regularidade da propriedade, no que diz respeito aos débitos, documentação legal, dentre outros. Após esse exame é expedido o Alvará de Construção, o qual é acompanhado pela Fiscalização de Posturas Municipais bem como pela Fiscalização Tributária. Quanto aos prazos, normalmente são todos atendidos conforme determinado no Alvará de Construção. Estando o imóvel habitável fica este imóvel disponível aos interessados, inclusive com as facilidades de financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida junto a CEF (Caixa Econômica Federal), dentro das condições financeiras de cada cidadão.

- 6) Enfim, qual é o balanço geral dessa experiência? Os objetivos foram atingidos? Quais foram as principais dificuldades? Quais são os próximos passos com relação ao conjunto recém formado?

Em termos gerais, verifica-se que é necessário uma maior participação por parte dos empreendedores/construtores para alavancar a criação de mais unidades residenciais no município visto que, o município já apresenta-se empenhado na regularização fundiária, possibilitando aos investidores a aquisição de imóveis com suas documentações regulares perante o município, facilitando assim outras autorizações e licenças para a aprovação dos projetos das unidades habitacionais. Os objetivos ainda não foram atingidos, porém conforme foi esclarecido muitas famílias já usufruem das moradias criadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, e os próximos passos serão incentivar e divulgar de forma mais ampla os benefícios tanto para os investidores quanto para as famílias na aquisição desses imóveis residenciais que muito contribui para diminuir o déficit habitacional do município.

4. RESULTADOS

A solução formulada em parceria entre o Governo e construtoras, contudo, desconsidera a natureza contraditória do Capitalismo e do próprio mercado imobiliário. Devemos lembrar, como já brevemente explicado, que o setor imobiliário trabalha com preços de monopólio, que dão ao setor o poder de estender os preços das habitações “até os limites permitidos pelas condições de pagamento na disputa pela utilização do espaço” (PEREIRA, 1988, p.245).

Ao que tudo indica, o mercado imobiliário se aproveitou do aumento da demanda por moradias, provocada pelos subsídios do PMCMV e das demais facilidades de financiamento, para, de forma “contraditória”, conduzir uma forte elevação dos preços dos imóveis em uma provável tentativa de aumentar suas margens de lucro. Devemos lembrar que a abertura de capital das grandes construtoras/incorporadoras nacionais, colocou sobre as mesmas pesadas metas de atendimento as expectativas do capital financeiro. É preciso se manter constantemente atrativo para este tipo de capital que, pela alta mobilidade, tem como característica a constante busca por oportunidades mais rentáveis, sem assumir muitas vezes um compromisso com o processo produtivo.

O mesmo setor que pleiteou ajuda governamental para tornar a mercadoria habitação mais solvável, passou, de forma “contraditória”⁶, a testar o mercado para obter a máxima lucratividade possível.

Apesar das inúmeras e merecidas críticas à atuação do BNH, as ações do banco, embora permeadas por interesses privados (como pontuados no segundo capítulo desta pesquisa), ainda revelavam que o Estado tinha certa prerrogativa no sentido de planejar e ordenar seu território através de sua política habitacional. A racionalidade da operacionalização do PMCMV se dá agora de forma diferenciada, contribuindo assim para imprimir novos contornos ao processo de urbanização do município de Itapevi.

⁶Contradição existente entre o discurso adotado durante a formulação do MCMV, que pleiteava ajudagovernamental para tornar a mercadoria habitação mais solvável, e a pratica que caminha no sentido inverso, elevando os preços das habitações para atingir a máxima lucratividade.

De acordo com informações obtidas através de entrevista (anexo), as construtoras apresentaram projetos para a CEF que realizou uma primeira avaliação, selecionando os projetos viáveis. O município, por sua vez, escolheu o projeto final dentre os pré-selecionados pela CEF⁷. Desse modo, no caso de Itapevi, todo o projeto, assim como a aquisição de terra, foi realizado de forma independente pela construtora. Ao município coube, basicamente, selecionar a população, acompanhar e viabilizar a obra. A figura a seguir sintetiza o processo.

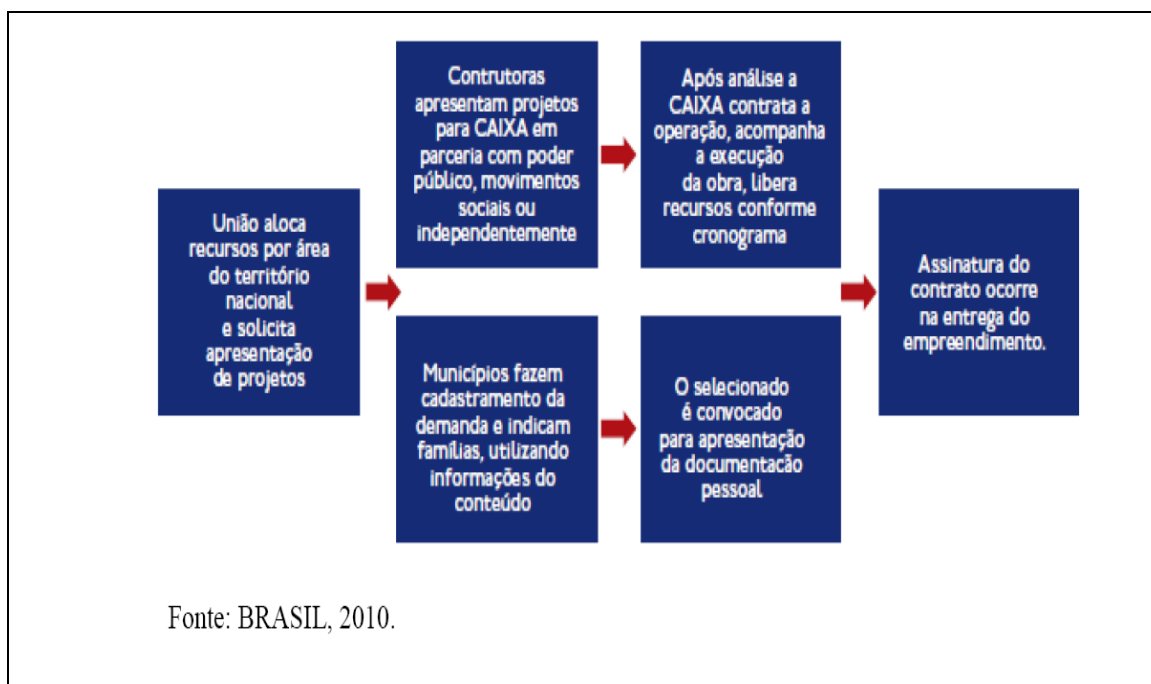


Figura 05 - Processo de seleção de projeto e de famílias

Em síntese, o caso de Itapevi remete a ocorrências que já nos são conhecidas há tempos. Teve a construção das unidades, assim como a

⁷ O manual da CAIXA determina que os projetos de condomínios e loteamentos devem ter no mínimo as seguintes características:

- Inserção na malha urbana
- Existência prévia de infraestrutura básica que permita as ligações domiciliares de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, vias de acesso e transportes públicos;
- Existência de infraestrutura para a coleta de lixo e drenagem urbana;
- Existência ou ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, saúde e lazer;
- Loteamentos: limite de 500 unidades habitacionais;
- Condomínios: limite de 250 unidades habitacionais;

Quando os conjuntos forem realizados em loteamentos, que ainda não são servidos de infraestrutura, o valor de investimento pode compreender os custos com a infraestrutura externa aos lotes adquiridos.

população carente teve acesso a elas; no entanto, o empreendimento é distante da malha urbana e padece com a limitação dos aprovisionamentos públicos existentes. O Programa visa à construção de unidades habitacionais, porém não a construção de hospitais, escolas, creches, praças, áreas recreativas, etc. o que torna efetivo o planejamento urbano para a inserção do empreendimento na cidade. Sem isso, o empreendimento alude em custos públicos municipais para a instalação de novos equipamentos públicos.

Conectando com as análises presentes nos capítulos anteriores, Itapevi representa exatamente a problemática que envolve a vinculação do PMCMV a municípios que apresentem somente a existência de Planos Diretores, que até o momento ainda não houve regulamentação.

Dentro do mesmo contexto, houve aumento significativo no valor das terras entorno do empreendimento, o que impediu de outros projetos planejados pela construtora se viabilizassem.

Enfim, a análise, mesmo que não aprofundada da implementação do PMCMV no município de Itapevi, permite-nos melhor dimensionar a capacidade de intervenção do PMCMV no âmbito local, assim como enriquece as análises realizadas nos capítulos anteriores, como: a) a dificuldade de aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto das Cidades e suas implicações tanto para o município como para os objetivos do Programa; b) e a fraca atuação do município frente à CEF e a construtora. Em entrevista, a própria Secretaria de Habitação do Município afirmou que a maior dificuldade em todo o processo foi incentivo governamental a iniciativa privada. Esse fato, que caracteriza a falta de autonomia municipal na aplicação do Programa, foi suprido através de pesquisas na Internet, consulta a municípios vizinhos e alguns contatos diretos com o Ministério das Cidades.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta desta pesquisa foi discutir a contribuição do programa federal Minha Casa Minha Vida para o atual processo de produção do tecido urbano do município de Itapevi/SP. Para tanto, procuramos inicialmente realizar uma articulação entre o surgimento do Programa e o atual momento vivenciado pelo capitalismo, para o qual a produção do imobiliário apresenta-se cada vez mais como uma estratégia de sobrevivência.

O Minha Casa Minha Vida “alçou a habitação a problema nacional de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital”. A desarticulação de propostas mais abrangentes e democráticas, em favor de um programa elaborado em parceria com empresários da construção civil, sem a participação popular, deu mostras neste sentido. Deu-se vida a um programa habitacional que busca legitimação a partir das necessidades e anseios dos mais pobres, que aloca significativos recursos públicos e privados (FGTS dos trabalhadores) para sua efetivação, mas que submete a construção das habitações ao atendimento de uma racionalidade predominantemente mercantilista, que realiza muitas vezes uma completa desarticulação entre o direito à moradia e o direito à cidade.

Trazendo a conclusão os resultados da pesquisa conforme os objetivos propostos, verificou-se que o programa trouxe melhoria para a população itapeviense considerando que vários empreendimentos já foram concluídos bem como se confirmou que outros estão em fase de desenvolvimento. Isso demonstra que apesar das dificuldades apresentadas no tocante a regularização fundiária, ponto fundamental para a disponibilização de imóveis para a execução das unidades residenciais, já estão sendo superadas.

A presente análise conclui que o PMCMV inova com relação às ações ligadas ao financiamento e a instrumentalização dos recursos tanto na criação de novas unidades habitacionais quanto na regularização das unidades residenciais em locais inadequados apresenta-se como uma ruptura com algumas lógicas de produção habitacional do país, deslumbrando uma nova trajetória de melhorias a toda a sociedade. O desafio que ainda se faz necessário lembrar refere-se claramente ao envolvimento dos gestores estaduais e municipais na execução das políticas habitacionais do município.

REFERÊNCIAS

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

BONDUKI, Nabil. **Política Habitacional e Inclusão Social No Brasil: Revisão Histórica**

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e a moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL. Constituição. **Constituição da República Federativa do Brasil : 1988 – Texto constitucional de 5 de outubro de 1988.**

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

CARTILHA, **5ª Conferência Nacional das Cidades.** 2013. Disponível em www.cidades.gov.br/5conferencia.

COLLIS, Jill; HUSSEY, Roger. **Pesquisa em Administração.** Um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação. 2ª ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** (2011). (Doutorado) – Instituto de Economia da UNICAMP, São Paulo, 2011.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 5º ed. São Paulo: Atlas, 2002.

JANNUZZI, Paulo de Martino. **Indicadores socioeconômicos na gestão pública** / Paulo de Martino Jannuzzi. – Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração / UFSC; [Brasília] : CAPES : UAB, 2009.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições** – Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das metrópoles, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital.** Rio de Janeiro: PD&A, 1999.

MARICATO, Ermínia. **A Nova Política Nacional De Habitação**. Jornal O Valor, v. 24 nov.2005.

_____. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. 1. ed. Petrópolis- RJ: Vozes, 2011.

MATIAS-PEREIRA, José. **Curso de administração pública: foco nas instituições e ações governamentais**. São Paulo: Atlas, 2010.

MELO, Marcus André. **Regimes de Acumulação, Estado e Articulação de Interesses nas Novas Perspectivas no Governo Lula**. Arq. Urb. Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, v. 1, p. 70-104, 2008.

MERCADANTE, Aloizio. **O governo Lula e a construção de um Brasil mais justo** / Aloizio Mercadante. – São Paulo: ed. Fundação Perseu Abramo, 2010. 112 p.: il. – (Brasil em debate; v. 4) 2010.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, técnica e construção: O Desenvolvimento das Técnicas construtivas e a Urbanização do morar em São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1988.

RUA, Maria das Graças. **Políticas públicas** / Maria das Graças Rua. – Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC; [Brasília] : CAPES : UAB, 2009.

SHIMBO, Lucia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escolade Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

TONE, Beatriz Bezerra. **Notas Sobre a Valorização Imobiliária em São Paulo na Era do Capital Fictício**. (2010). 158 f. (mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

VALLADARES, L; PRETECEILLE - **Produção do Espaço Construído (Brasil, 1940-1988)**. (Ed.). **Reestruturação Urbana: Tendências e Desafios**. São Paulo: Nobel, 1990.

Artigo disponível em http://www.itapevi.sp.gov.br/noticiasNovo/sec_gabinete/diario_oficial_2012.php em
- acesso em 08 de dezembro de 2012.

Artigo disponível em <<http://www.pac.gov.br/minha-casa-minha-vida>> - acesso em 05 de abril de 2014.

Artigo disponível em <<http://doutorbrasil.blogspot.com.br/2011/02/o-efeito-negativo-do-programa-minha.html>> - acesso em 05 de abril de 2014.

ANEXO(S)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

Estado de São Paulo
Novo Tempo

LEI Nº 1.908, DE 23 DE JANEIRO DE 2008.

(PROJETO DE LEI DE AUTORIA DOS SRS. VEREADORES, ADÃO GREGÓRIO FERREIRA (PV), EVANGELISTA AZEVEDO LIMA (PV), LUCIANO DE OLIVEIRA FARIAS (PV) E MARCOS FERREIRA GODOY (PV)).

(DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FHIS E INSTITUI O CONSELHO GESTOR DO FHIS)

DRA. MARIA RUTH BANHOLZER, Prefeita do Município de Itapevi, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVI aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei cria o Fundo de Habitação de Interesse Social - FHIS e institui o Conselho Gestor do FHIS.

CAPÍTULO I
DO FUNDO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL
Seção I
Objetivos e Fontes

Art. 2º - Fica criado o Fundo de Habitação de Interesse Social - FHIS de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados à implementar políticas habitacionais destinadas à população de menor renda.

Art. 3º - O FHIS é constituído por:

- I. dotações do orçamento geral da União, do Estado e Município, classificadas na função de habitação;
- II. os outros fundos ou programas que vierem a serem incorporados ao FHIS;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
Estado de São Paulo
Novo Tempo

III. recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

IV. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacional ou internacionais;

V. as receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FHIS;

VI. outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

Seção II
Do Conselho Gestor do FHIS
O Conselho Gestor do FHIS será gerido por um Conselho Gestor.

Art. 5º - O Conselho Gestor é órgão de caráter deliberativo e será composto pelas seguintes entidades:

- I. Poder Público Municipal: (03) três membros, sendo:
 - a) do Executivo: (02) dois indicados pelo Chefe do Poder Executivo;
 - b) do Legislativo: (01) um indicado pelo Presidente da Câmara de Vereadores.
- II. Entidades dos movimentos populares: (03) três representantes eleitos;
- III. Entidades empresariais: (01) um representante eleito;
- IV. Entidades sindicais de trabalhadores ligados ao desenvolvimento urbano: (01) um representante eleito;
- V. ONG (Organização não-governamental), ligada à questão do desenvolvimento urbano: (01) um representante eleito;
- VI. Instituto de pesquisa acadêmica ou Conselho Regional ligado à questão do desenvolvimento urbano: (01) um representante eleito.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
 Estado de São Paulo
Novo Tempo

§ 1º - a presidência do conselho gestor do FHIS será exercida pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e/ou representante maior de órgão ligado diretamente à habitação;

§ 2º - o presidente do conselho gestor do FHIS exercerá o voto de qualidade;

§ 3º - competirá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e/ou órgão competente da área habitacional proporcionar ao conselho gestor os meios necessários ao exercício de suas competências;

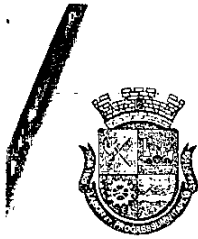
§ 4º - os membros do Conselho da Cidade de Itapevi - CONCITA não poderão ser eleitos ou indicados para composição do Conselho gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social, para poder ser indicados os eleitos deverão renunciar ao mandato com 60 dias de antecedência.

Seção III

Das aplicações dos recursos do FHIS

Art. 6º - As aplicações dos recursos do FHIS serão destinadas às ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- I. aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II. produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III. urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV. implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V. aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI. recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
Estado de São Paulo
Novo Tempo

VII. outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FHIS.

§ 1º - Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Seção IV
Das Competências do Conselho Gestor do FHIS

Art. 7º - Ao Conselho Gestor do FHIS compete:

- I. estabelecer diretrizes e fixar critérios para priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observados o disposto nesta Lei, a política e o Plano Nacional, Estadual e Municipal de habitação;
- II. aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais, plurianuais dos recursos do FHIS;
- III. fixar critérios para priorização de linhas de ações;
- IV. deliberar sobre as contas do FHIS;
- V. dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FHIS, nas matérias de sua competência;
- VI. aprovar seu regimento interno.

§ 1º - as diretrizes e critérios previstos no inciso I, do caput deste artigo deverão observar ainda as normas emanadas do conselho gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº 11124, de 16 de junho de 2005, nos casos em que o FHIS vier a receber recursos federais;

§ 2º - o conselho gestor do FHIS promoverá ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
Estado de São Paulo
Novo Tempo

objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade.

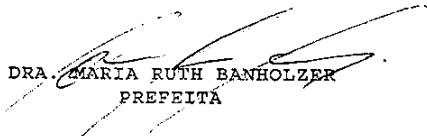
§ 3º - o conselho gestor do FHIS promoverá audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais existentes.

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

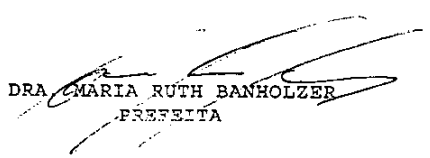
Art. 8º - Esta Lei será implementada em consonância com a política nacional de habitação e com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Itapevi, 23 de janeiro de 2008.


DRA. MARIA RUTH BANHOLZER
PREFEITA

Publicada, por afixação, no lugar de costume e registrada em livro próprio, na Prefeitura do Município de Itapevi, aos 23 de janeiro de 2008.


DRA. MARIA RUTH BANHOLZER
PREFEITA

1.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA - PNHU

Esta modalidade tem como objetivo subsidiar a produção e compra de imóvel para os segmentos populacionais com renda familiar mensal de até 10 salários mínimos:

Compreende:

- Construção ou compra de novas unidades habitacionais em áreas urbanas (veja como funciona, abaixo)
- Reforma de imóveis já existentes em áreas consolidadas. (não foi regulamentado até o momento)
- Aquisição de lote urbanizado (não foi regulamentado até o momento)

A modalidade construção ou compra de novas unidades habitacionais em áreas urbanas funciona de forma diferente para as famílias de renda até 3 salários mínimos e para as famílias de 3 a 10 salários mínimos.

PNHU | 1.1. FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS:

Nesta faixa de renda as unidades habitacionais são construídas e depois vendidas às famílias selecionadas com seguintes condições:

- Subsídio integral com isenção do seguro
- Prestação de até 10% da renda, por 10 anos, com prestação mínima de R\$ 50 por mês

PASSO A PASSO

1. O governo estadual ou municipal assina o Termo de Adesão com a CAIXA e a partir desse momento a CAIXA passa a receber propostas de aquisição de terreno e produção de empreendimentos para análise junto com a documentação necessária
2. Os Estados e Municípios realizam, gratuitamente, o cadastramento das famílias
3. Após o término do cadastramento das famílias interessadas, os Estados e Municípios indicam à CAIXA as famílias classificadas de acordo com os critérios de priorização definidos para o Programa
4. As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios
5. Após análise simplificada, a CAIXA contrata a operação
6. A execução das obras do empreendimento é realizada pela construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados
7. Após a conclusão da obra os imóveis são adquiridos pelas famílias beneficiadas diretamente na CAIXA
8. A operação pode ser contratada, até o limite de 20% do déficit habitacional do Município, de acordo o Déficit Habitacional no Brasil 2000 - Fundação João Pinheiro/Ministério das Cidades.



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS ITAPEVI

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

**ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE
SOCIAL - PLHIS**

PRODUTO 3.2: TEXTO FINAL DO PHIS ITAPEVI



APRESENTAÇÃO

Este documento é o PRODUTO 3.2: Texto Final do PLHIS de Itapevi, do Contrato de Repasse No 0236706-18/2007 firmado entre o município de Itapevi, Estado de São Paulo e a CAIXA com vistas à Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS.

É resultado das formulações conjuntas da equipe municipal com a Consultoria contratada para coordenar tecnicamente e apoiar a elaboração do referido PLHIS e da ampla discussão dos seus conteúdos com a população.

Constitui o primeiro Subproduto no Plano de Ação do município para equacionamento da problemática urbano-habitacional no período de 2.009 a 2.025 e foi elaborado segundo as diretrizes do Ministério das Cidades para este produto, tanto em termos de conteúdo, como em termos de processo. Foi Consolidado a partir das discussões da Oficina Técnica e do Fórum Participativo.

Apresentação do PLHIS formulado em 2009 e aprovado pela Prefeita Municipal