

ALSTHON DAL POZZO MONDA

**A ECONOMIA BRASILEIRA E A HABITAÇÃO: UMA ANÁLISE DE SUA
EVOLUÇÃO E O REFLEXO NO MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE –
PR**

Monografia apresentada como requisito parcial
à conclusão do Curso de Ciências Econômicas,
Setor de Ciências Sociais Aplicadas,
Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Dória Scatolin

CURITIBA
2010

TERMO DE APROVAÇÃO

ALSTHON DAL POZZO MONDA

A ECONOMIA BRASILEIRA E A HABITAÇÃO: UMA ANÁLISE DE SUA EVOLUÇÃO E O REFLEXO NO MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE – PR

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel no Curso de Ciências Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

Orientador:


Prof. Dr. Fabio Doria Scatolin

Departamento de Ciências Econômicas, UFPR


Prof. Adilson Antonio Volpi

Departamento de Ciências Econômicas, UFPR


Prof.^a. Franciosi Iatski de Lima

Departamento de Ciências Econômicas, UFPR

Curitiba, 09 de Dezembro de 2010.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos os que me apoiaram e me incentivaram:

A minha mãe Angelina pelo amor e fé depositado.

A memória de meu pai Rafael que sempre me fez acreditar na realização dos meus sonhos.

Aos meus irmãos pelas sábias palavras de apoio.

Ao meu amor, hoje companheira e namorada, pelo incentivo, confiança, ajuda e paciência.

Aos amigos pela compreensão

Enfim, a todos que, de alguma forma, colaboraram para que este fosse possível.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo demonstrar que a estabilidade da economia, constitui um aspecto fundamental para explicar a expansão recente do mercado imobiliário em particular no município de Fazenda Rio Grande. Busca ainda analisar o sucesso do SFH a partir de 1964, a ascensão durante o período do milagre econômico e sua crise nos anos 80 em função e da instabilidade da economia e avalia o processo de estabilidade econômica iniciado em 1994 e as condições que possibilitaram o ressurgimento e fortalecimento do mercado imobiliário pós Plano Real, discutindo os impactos da estabilidade econômica, queda da taxa de juros, controle da inflação e aumento da oferta de crédito habitacional, bem como o de financiamentos.

Esses resultados reforçam o argumento de que o aquecimento do mercado imobiliário está intimamente atrelado às políticas econômicas governamentais que agregam suma importância no atual cenário de estabilidade macroeconômica e no desenvolvimento das estruturas institucionais para a expansão do mercado imobiliário.

Palavras chave: estabilidade econômica, mercado imobiliário, Fazenda Rio Grande.

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO I – UNIDADES FINANCIADAS NA HABITAÇÃO POR FONTES DE RECURSOS	26
GRÁFICO II – TAXA DE JUROS OVER/SELIC - FHC	30
GRÁFICO III – ÍNDICE DE PREÇOS NO GOVERNO FHC.....	30
GRÁFICO IV – TAXA DE JUROS OVER/SELIC - LULA	37
GRÁFICO V – ÍNDICE DE PREÇOS NO GOVERNO LULA.....	38
GRÁFICO VI – VOLUME DE CRÉDITO X PIB NOMINAL	40
GRÁFICO VII – VALORES FINANCIADOS COM RECURSOS DO SBPE	42
GRÁFICO VIII – OPERAÇÕES DE CRÉDITO DIRECIONADO A HABITAÇÃO	43
GRÁFICO IX – EVOLUÇÃO DO CUB-PR.....	51
GRÁFICO X – EVOLUÇÃO DO PREÇO FINAL DAS CASAS POPULARES	52
GRÁFICO XI – EVOLUÇÃO DO CUSTO DO TERRENO	53

LISTA DE TABELAS

TABELA I - RAZÃO CRÉDITO/PIB (%).....	39
TABELA II - UNIDADES A SEREM CONSTRUIDAS.....	45
TABELA III - NÚMERO DE DOMICÍLIOS EM FRG.....	49
TABELA IV - COMPARATIVO ENTRE O CUSTO DOS IMÓVEIS EM FRG, CUSTO DA CONSTRUÇÃO E ÍNDICE QUE MEDE A INFLAÇÃO	54
TABELA V - COMPARATIVO ENTRE EVOLUÇÃO DO PREÇO DOS IMÓVEIS EM CURITIBA E OS ÍNDICES IBOVESPA E CDB.....	55

LISTA DE SIGLAS

ABECIP – Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário
BACEN – Banco Central do Brasil
BNH – Banco Nacional de Habitação
BP – Balanço de Pagamentos
CDI – Certificado de Depósito Interbancário
CEF – Caixa Econômica Federal
COHAB – Companhias de Habitação
CPMF – Custo Provisório sobre Movimentação Financeira
CUB – Custo Unitário básico da Construção
FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FHC – Fernando Henrique Cardoso
FRG – Fazenda Rio Grande
Ibovespa – Índice da bolsa de Valores de São Paulo
IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo
ISI – Industrialização por Substituição de Importações
JK – Jucelino Kubitschek
OGU – Orçamento Geral da União
ORTN – Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional
OTN – Obrigações do Tesouro Nacional
Paeg – Plano de Ação Econômica do Governo
PAI - Programa de ação imediata
PED – Plano Estratégico de Desenvolvimento
PIB – Produto Interno Bruto
PlanHab – Plano Nacional da Habitação
PNH – Política Nacional da Habitação
PT – Partido dos Trabalhadores
RMC – Região Metropolitana de Curitiba
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCI – Sociedades de Crédito Imobiliário
Selic – Sistema Especial de Liquidação e Custódia

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário

SNH – Sistema Nacional da Habitação

UPC – Unidade Padrão de Capital

URV – Unidade Real de Valor

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
2. BREVE HISTORICO DA ECONOMIA BRASILEIRA A PARTIR DO GOVERNO MILITAR E A CRIAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO.....	12
2.1 POLÍTICA ECONÔMICA DURANTE O REGIME MILITAR (1964-1985)	12
2.2 POLÍTICA HABITACIONAL DO REGIME MILITAR	18
3. A VOLTA DO PODER AOS CIVIS (1985-1994).....	21
3.1 O PERÍODO DE ESTAGFLAÇÃO.....	21
3.2 A CRISE DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO	25
4. POLÍTICA MACROECONOMICA E AS CONDIÇÕES QUE POSSIBILITARAM O RESURGIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO PERÍODO DE 1994 A 2010	28
4.1 O GOVERNO DE FERNANDO HENRIQUE CARDOSO (1995-2002) ...	28
4.1.1 O Plano Real e a estabilidade econômica.....	28
4.1.2 O problema do câmbio e a preocupação com a saúde da economia .	31
4.1.3 A criação do Sistema de Financiamento Imobiliário e a evolução da habitação brasileira no governo FHC.	33
4.2 O GOVERNO DE LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA (2003-2010).....	35
4.2.1 A Política econômica de Lula	36
4.2.2 Do Projeto Moradia ao Lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida	41
5. FAZENDA RIO GRANDE (FRG) - REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA	47
5.1 BREVE HISTÓRICO DO SURGIMENTO DA CIDADE	47
5.1.1 A economia da cidade.....	48
5.2 A EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE	48
6. CONCLUSÃO.....	57
7. REFERÊNCIAS.....	60

1. INTRODUÇÃO

A questão habitacional brasileira é ligada ao desenvolvimento manufatureiro-industrial que se deu a partir do século XIX. O crescimento das cidades apesar de atender ao aumento da demanda por mão-de-obra se deu de maneira pouco organizada no que diz respeito à alocação dessa população e a moldar a infra-estrutura necessária.

Com o intuito de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria o governo criou em 1964 o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH). O sucesso dessas instituições estava atrelado à política macroeconômica que o país conduzia. Com a crise econômica entre o período de 1980 e 1990, o aperto salarial e conseqüente queda no poder aquisitivo, a elevação das taxas de juros e inflação ocasionaram inadimplência e criaram dificuldades para o sistema.

Com o processo de construção da estabilidade macroeconômica sustentável que teve início a partir da criação do Plano Real de Estabilização em 1994 e do regime de metas de inflação em 1999, criaram-se as condições para uma queda mais acentuada e duradoura das taxas de juros e para a estabilização de preços. Além disso, a partir de 2004, vem se verificando um aumento da renda real da população e no nível de emprego, estimulando os agentes financeiros a ofertarem mais crédito na economia em geral e no setor da construção residencial em particular.

Este trabalho tem como objetivo geral demonstrar que a estabilidade da economia, constitui um aspecto fundamental para explicar a expansão recente do mercado imobiliário brasileiro em particular no município de Fazenda Rio Grande (FRG).

O trabalho analisa também, num primeiro momento, o sucesso do SFH a partir de 1964, a ascensão durante o período do milagre econômico e sua crise nos anos 80 em função e da instabilidade econômica. Num segundo momento, avalia o processo de estabilidade econômica iniciado em 1994 e seu efeito no comportamento do mercado imobiliário nos anos subseqüentes. Além disso, avalia a evolução dos preços dos imóveis em FRG, com base em pesquisa temporal em classificados de jornais de grande circulação e movimentação em

negócios da Região Metropolitana de Curitiba, a partir dos incentivos do Governo Federal.

Esta monografia está estruturada em cinco capítulos, além desta introdução. No segundo, é feito um histórico da economia brasileira e do SFH no governo militar. No terceiro capítulo é feita uma discussão a respeito da crise econômica dos anos 80 e início dos anos 90 e a crise do SFH ao retornar o poder aos civis. No quarto capítulo são expostas as condições que possibilitaram o ressurgimento do mercado imobiliário com a estabilidade da economia e melhora na oferta de crédito a partir da segunda metade da década de 90. No quinto capítulo faz-se uma análise de como essa estabilidade e melhora da economia brasileira refletiu no município de Fazenda Rio Grande através de um conjunto de incentivos a habitação do governo federal. E finalmente na conclusão são feitas as considerações finais, em face de todo o exposto.

2. BREVE HISTORICO DA ECONOMIA BRASILEIRA A PARTIR DO GOVERNO MILITAR E A CRIAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

Castelo Branco assumiu o governo brasileiro em 15 de abril de 1964 após o golpe militar que depôs o então presidente João Goulart em 31 de março daquele ano. Foi em seu governo que o SFH foi constituído. Seu mandato foi até 1967 quando assumiu o general Costa e Silva que devido a problemas de saúde foi substituído pelo general Médici que governou até 1975 quando foi substituído por outro general – Ernesto Geisel.

Este capítulo discute a evolução da economia brasileira entre 1964 e 1985 bem como a criação, expansão e crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) neste período.

2.1 POLÍTICA ECONÔMICA DURANTE O REGIME MILITAR (1964-1985)

A política econômica traçada no governo Castelo Branco estabeleceu o combate gradual à inflação, a expansão das exportações e a retomada do crescimento como principais objetivos (GIAMBIAGI, *et al*, 2005). Em seu governo, a política econômica acabou por assumir uma orientação claramente restritiva devido ao cenário de desequilíbrio monetário interno e externo do início do período.

Com vistas a resolver tais problemas que se estabelecia, Castelo Branco lançou o Programa de Ação Econômica do Governo, o Paeg. Segundo Gremaud (2007), em linhas gerais, os objetivos colocados pelo Paeg eram:

(...) acelerar o ritmo de desenvolvimento econômico, conter o processo inflacionário, atenuar os desequilíbrios setoriais e regionais, aumentar o investimento e com isso o emprego e corrigir a tendência ao desequilíbrio externo. (GREMAUD. *et al*, 2007, p. 376).

O controle inflacionário e/ou as formas de conviver com a inflação eram vistos como precondições para a retomada do desenvolvimento. O combate a inflação só poderia ser feito acoplado às reformas institucionais – tributária e financeira. Em meio à política de estabilização e a reforma tributária, que

elevou a carga tributária da economia a partir de 64, a atividade econômica se recuperou, mas cresceu a taxas moderadas no período 64-67 na casa dos 4,2% ao ano (GREMAUD, 2007).

De acordo com Giambiagi (2005), apesar do efetivo aperto monetário e fiscal do período, o Paeg não cumpriu as metas estabelecidas para inflação que alcançou 92% em 1964, 34% em 1965 e 39% em 1966, quando as metas do Plano eram, respectivamente, 70%, 25% e 10%. As metas de expansão nominal dos meios de pagamentos foram ultrapassadas em 1964 e 1965 e as metas do crédito ao setor privado superadas nos três anos do Paeg.

Em suma, as pressões inflacionárias de demanda e de custos, diagnosticadas no Paeg, foram efetivamente combatidas com políticas monetária, fiscal e salarial restritivas. Contudo, o sucesso do Plano foi parcialmente comprometido pelos aumentos atribuídos a outros custos básicos como impostos, tarifas públicas, câmbio e juros e pela criação da correção monetária para ativos e contratos em geral.

Ao assumir o governo em março de 1967, Costa e Silva convidou o professor de economia Antonio Delfim Neto para assumir a Fazenda. Em linhas gerais, o ministro manteve o combate gradual a inflação, porém realizou uma mudança na política econômica:

O controle da inflação passou a enfatizar o componente custo ao invés da demanda, já que a economia operou em ritmo de *stop and go* nos três anos do governo Castello Branco e, o combate a inflação deveria ser conciliado com políticas de incentivo a retomada do crescimento econômico. (GIAMBIAGI. *et al*, 2005, p. 84).

Em 1968, a economia brasileira inaugurou uma fase de crescimento vigoroso, que se estendeu até 1973. Nesse período, o PIB cresceu a uma taxa média da ordem de 11% ao ano, liderado pelo setor de bens de consumo durável e, em menor escala pelo bens de capital. Conhecido como “o milagre econômico” esta fase da economia brasileira foi ainda mais surpreendente porque tal ritmo de crescimento foi acompanhado de queda de inflação e de sensível melhora no Balanço de Pagamentos (BP), que registrou superávits crescentes ao longo do período. Em meados de 68 foi lançado o Plano Estratégico de Desenvolvimento (PED) que segundo Giambiagi (2005), tinham as seguintes prioridades: estabilização gradual dos preços, porém sem metas

de inflação; o fortalecimento da empresa privada, visando a retomada dos investimentos; a consolidação da infra-estrutura, a cargo do governo; a ampliação do mercado interno, visando a sustentação da demanda de bens de consumo especialmente dos duráveis; e a adoção da política de minidesvalorizações cambiais a partir de 1968 evitando que a inflação causasse uma defasagem cambial significativa que viesse a prejudicar a balança comercial e indiretamente a atividade econômica.

Com o afastamento de Costa e Silva por motivos médicos, a mesma orientação política econômica foi mantida no governo Médici (1969-1973). A tendência à redução dos saldos do BP à medida que o PIB brasileiro crescia foi evitada com base numa política deliberada de captação de recursos externos que teve início ainda no governo Castello Branco. Nos governos Costa e Silva e Médici, as condições favoráveis a atração de capital externo foram indiretamente reforçadas pela política cambial.

A mudança de ênfase na política monetária e antiinflacionária, aliada aos efeitos da reforma financeira, que facilitou a expansão do crédito ao consumidor, se refletiu na atividade econômica a partir de 1968, quando o PIB cresceu 9,8% mais que o dobro do ano anterior segundo Giamgiabi (2005).

Ainda de acordo com Giambiagi (2005), a fase do “milagre” foi amplamente favorecida pela política monetária. Em termos reais, os meios de pagamento cresceram a uma taxa média anual de 14% entre 1968 e 1973, ante 5% no período de 1964 e 1967, e o crédito total seguiu a mesma tendência, com crescimento real médio de 17% ao ano entre 1968 e 1973, ante 5% no período anterior. Esse crescimento foi concentrado no setor privado, já que a manutenção do ajuste fiscal reduziu a absorção de recursos pelo setor público.

Esse desempenho foi decorrência das reformas institucionais e da recessão do período anterior, que geraram uma capacidade ociosa no setor industrial e as condições necessárias para a retomada da demanda. Além disso, o crescimento da economia mundial também permitiu a superação das taxas históricas de crescimento. Nessa fase, alterou-se o diagnóstico sobre as causas da inflação, destacando o custo como principal determinante e não mais a demanda como era vista no início dos governos militares. Teve início

uma política de controle de preços, na qual os reajustes deveriam ter aprovação prévia do governo, com base nas variações de custos.

Nesse contexto, a tendência à redução dos saldos do BP à medida que o PIB brasileiro crescia foi evitada com base numa política deliberada de captação de recursos externos. Tal política teve início ainda no governo de Castello Branco, com abertura financeira implementada no período como parte da ampla reforma financeira de 1964-67. Nos governos de Costa e Silva e Médici, as condições favoráveis a atração de capital externo foram indiretamente reforçadas pela política cambial. Os ajustes contínuos da taxa de câmbio evitavam expectativas de grandes desvalorizações à frente, o que favorecia o retorno real esperado dos empréstimos externos concedidos às empresas e bancos brasileiros. Assim a forte expansão econômica em 1968-73 no Brasil refletiu também a forte entrada de capital estrangeiro no país. Os investimentos externos diretos e os empréstimos em moeda cresceram continuamente no período. Esses recursos foram grandes responsáveis pelo “milagre” brasileiro em relação ao BP, já que a tendência à deterioração das contas externas, sugerida nos modelos teóricos, foi confirmada para a conta de transações correntes.

O período de 68-73 beneficiou-se das dificuldades da fase anterior. A percepção da ineficácia da política econômica em curso, no sentido de promover a retomada do crescimento, levou o governo Costa e Silva a “afrouxar” a política monetária a partir de 1967 e a lançar o PED em meados de 1968. O PED, de acordo com Giambiagi (2005), foi um plano nitidamente mais “desenvolvimentista” que o Paeg, prevendo a continuidade do combate gradual à inflação, mas acompanhado de investimentos públicos e políticas propícias à recuperação dos investimentos privados. Porém o fato de a inflação já ter sido reduzida nos anos anteriores facilitou a adoção de um plano dessa natureza bem como a manutenção dessa linha de ação no governo Médici.

Para Giambiagi (2005), a herança que o período do milagre transmitiu ao governo Geisel foi um misto de vantagens e problemas. As vantagens foram a inflação muito mais baixa na casa dos 15% em 1973, a reorganização da estrutura fiscal e financeira e a recuperação do BP. Contudo, o rápido crescimento econômico ao longo do Milagre, com a ocupação de toda a capacidade ociosa, o que caracteriza o pleno emprego, levou ao aparecimento

de alguns desequilíbrios, que gerariam pressões inflacionárias e problemas na balança comercial.

A aceleração inflacionaria na segunda metade dos anos 70 passou do patamar dos 15% ao ano para 40% em meados da década. A manutenção do ciclo expansionista, em fins de 73, dependeria cada vez mais de uma situação externa favorável o que acabou não acontecendo devido a primeira crise do petróleo onde os países da OPEP quadruplicaram o preço do barril. (GREMAUD, *et al*, 2007, p. 399).

No plano econômico, o período de 1974-84 marca o auge e o esgotamento do modelo de crescimento vigente no país desde os anos 50, isto é, o modelo de industrialização por substituição de importações (ISI), comandada pelo Estado e fortemente apoiada no endividamento externo. Ao longo desse período, pode-se identificar fases bem distintas no comportamento da economia brasileira. No governo Geisel, a implementação do II Plano de Desenvolvimento completou o processo de ISI no Brasil. Este plano, segundo Gremaud era:

(...) uma alternativa a dicotomia de ajustamento ou financiamento, mas promovendo-se um ajuste na estrutura de oferta de longo prazo, simultaneamente a manutenção do crescimento econômico assim mantinha a economia funcionando em ritmo de marcha forçada. (GREMAUD. *et al*, 2007, p. 401)

O traço distintivo da economia brasileira nessa fase foi o forte crescimento econômico acompanhado de grandes transformações na estrutura produtiva do país. Essa alteração na estrutura de oferta significava alterar a estrutura produtiva brasileira de modo que, a longo prazo, diminuísse a necessidade de importações e fortalecesse a capacidade de exportar de nossa economia. A meta do II PND era manter o crescimento econômico em torno de 10% ao ano, com crescimento industrial em torno de 12% ao ano porém essas metas não conseguiram ser cumpridas.

No biênio 1979-80 do governo Figueiredo, manteve-se o crescimento vigoroso, mas o forte aumento da inflação e a deterioração das contas públicas e externas já sinalizavam o desgaste do modelo de crescimento do II PND. O diagnóstico básico, ainda de acordo com Gremaud (2007), tanto para o desequilíbrio externo como para a aceleração inflacionária, era o excesso de

demanda interna, materializada no déficit público acompanhada da segunda crise do Petróleo em 79.

Os anos 1981-83 confirmariam esse prognóstico, pois ficou marcado pelo grave desequilíbrio do BP, aceleração inflacionária e forte desequilíbrio fiscal. Esse cenário caracterizou um longo período de estagnação da economia brasileira que se estendeu até 1990 caracterizando os anos 80 como “a década perdida”. O insucesso da estratégia de ajuste inicial aliada ao agravamento externo e a partir de 1982 pela crise da dívida latino-americana levou o governo a assumir a partir de 1981 um modelo de ajuste explicitamente recessivo. O objetivo era a redução da demanda interna a fim de gerar excedentes exportáveis. Dessa maneira a política monetária ganhava importância e a manutenção dos juros reais elevados era sua principal via de atuação gerando uma forte recessão no período de 1981 a 1983 quando o PIB encolheu a 2,2 % ao ano em média (GIAMBIAGI, p.110, 2005). No biênio 1983-84, a política fiscal tornou-se também restritiva fazendo com que a carga tributária fosse elevada em 83 e os investimentos públicos drasticamente cortados contribuindo, segundo Giambiagi, para a redução da taxa de investimento da economia para 20% do PIB em 1983, ante 23% em 1982.

A política de ajustamento foi bem sucedida quanto ao comércio exterior observando-se reversão do déficit que se encontrava em 1980 para um superávit na casa dos 6,5 bilhões em 1983 e um recorde de US\$ 13 bilhões em 1984. O sucesso do ajustamento externo deveu-se em parte a própria recessão que levou a uma grande queda nas importações, paralelamente aos estímulos ao aumento das exportações (GIAMBIAGI, 2005). A parte ruim do ajustamento era o equacionamento das contas internas em que as obrigações da dívida externa não estavam distribuídas entre os setores da economia em proporção a importância desses setores.

Neste contexto, apesar de ter conseguido o ajustamento externo, o modelo adotado era cada vez mais questionado pela população que tinham o emprego ameaçado. A inflação mostrava-se cada vez mais difícil de ser controlada através das políticas que estavam sendo adotadas e muitos críticos defendiam formas alternativas de combate a inflação. Enfim, foi nesse clima que terminou o regime militar e se iniciou a Nova República: através do movimento “Diretas Já”.

2.2 POLÍTICA HABITACIONAL DO REGIME MILITAR

Juntamente com o chamado “milagre econômico” brasileiro em que o país cresceu a taxas na casa dos dois dígitos, surgia a necessidade de maiores investimentos em infra estrutura, reorganização das finanças brasileira e a esperança de um futuro melhor. Depois de dois séculos de convivência com a obscuridade no plano internacional, o Brasil aparecia como nação promissora. Contudo, a inflação já estava presente, a má distribuição de renda já era crônica e o déficit habitacional¹ preocupante. Com a intensificação do processo de industrialização e urbanização, o governo passou a intervir diretamente na infra-estrutura e na construção dos primeiros conjuntos habitacionais.

Diante deste contexto, foi criado em 1964 pela Lei 4.380 o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com o objetivo de reduzir o déficit habitacional do país viabilizando a aquisição de imóveis com financiamentos de longo prazo, priorizando as classes de menor renda da população. De acordo com o Banco Central, o sistema previa desde a arrecadação de recursos, o empréstimo para a compra de imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro. Antes da criação desse instrumento, a aquisição da casa própria era amplamente dificultada devido a inexistência de regras e garantias que pudessem atrair o investidor além da constante inflação que impactava na rápida deterioração do capital mutuado sem qualquer correção monetária (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010).

Além do SFH o governo criou por meio da mesma lei, um banco de fomento para estimular a construção de imóveis chamado Banco Nacional da Habitação (BNH) com a finalidade de orientar, disciplinar e controlar o SFH e o Sistema de Poupança e Empréstimo (SBPE). O BNH, criado após o golpe em 1964, foi uma resposta do governo militar à forte crise de moradia presente num país que se urbanizava aceleradamente, buscando, por um lado, angariar apoio entre as massas populares urbanas, segmento que era uma das

¹ Quantidade de cidadãos sem moradia adequada em uma determinada região. Segundo o IPEA, existem três critérios para moradia inadequada: a rusticidade das estruturas físicas das habitações; a moradia não ser originariamente construída para habitação, adquirindo essa função apenas de forma esporádica ou improvisada; e finalmente a coabitação.

principais bases de sustentação do populismo afastado do poder e, por outro, criar uma política permanente de financiamento capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer.

A receita do sistema contava com os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço dos trabalhadores (FGTS), depositados em contas vinculadas, e com depósitos da caderneta de poupança (SBPE). O BNH gerenciava os recursos do FGTS na aplicação para financiamento e/ou refinanciamento de conjuntos habitacionais de forma direta e indireta, por intermédio das Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), Cooperativas de Habitação e de Companhias de Habitação (COHABs). As SCI, cujo funcionamento dependia de autorização do BNH, atuavam no financiamento e na operação dos contratos de construção e na venda ou aquisição de habitações. Além disso, cabia ao BNH estabelecer condições gerais dos financiamentos sob o SFH tais como prazos, juros, condições de pagamento e garantias. A iniciativa privada era responsável pela promoção e execução de projetos de construção de habitações seguindo as regulamentações do BNH destinadas basicamente a classes de menor renda e média (MARQUES, 2005).

Juntamente com a lei que instituiu o SFH, foi também instituída a correção monetária, que permitiu o reajuste das prestações de amortização e juros com a correção do valor monetário da dívida, sendo tal indexador calculado mensalmente pelo governo. Inicialmente, todos os valores eram reajustados conforme variação do salário mínimo. Entretanto, verificada a inconveniência macroeconômica da utilização do salário mínimo como indexador, em 1965 foi determinado que a Unidade Padrão de Capital (UPC), que era utilizada como indexador do principal da dívida do mutuário, passasse a seguir os mesmos índices de variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN).

Como as prestações continuavam sendo reajustadas conforme a variação do salário mínimo criou-se uma diferença ao final do prazo contratual de financiamento entre as prestações e o saldo devedor (CARNEIRO E VALPASSOS, 2003, p. 26).

De acordo com Carneiro *et al.* (2003), em 1967 estabeleceu-se que para aqueles mutuários que possuíssem saldo residual ao final do prazo contratual, estes ganhariam um prazo adicional equivalente a metade do prazo original para quitar esse saldo. Isso gerou um desconforto entre os mutuários que se sentiam inseguros quanto à quitação total do imóvel bem como apresentava riscos para a entidade financiadora que viam o principal da dívida aumentar sem que as prestações fossem obrigatoriamente reajustadas. Visando arrumar tal problema, o BNH criou o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) em 1967 que tinha a missão de garantir para ambas as partes à quitação total do financiamento ao final do prazo contratual. O FCVS arcou com o pagamento desses saldos residuais o que gerou uma dívida gigantesca ao longo dos anos, pois rapidamente as obrigações superaram o montante de contribuições dos mutuários.

Vendo a necessidade de subsidiar as famílias de menor renda tomando o cuidado de não recorrer a recursos do Tesouro Nacional, adotou-se a partir de 1971, um mecanismo de subsídios via imposto de renda. De 71 a 81, havia um critério seletivo para concessão de subsídios. Os mutuários de maior renda pagavam integralmente as suas prestações. Conforme fosse crescendo o salário, o Governo Federal assumia uma parte da prestação, via redução do Imposto de renda.

A aparente tranqüilidade começa a virar pesadelo a partir de meados dos anos 80, com o recrudescimento da inflação, aliada a uma política econômica recessiva, que gerou altos níveis de desemprego, problemas com a crise internacional do petróleo e uma política salarial perversa sobre a renda dos trabalhadores ainda empregados. A partir de 1983, diante da queda dos níveis salariais e da inadimplência que ameaçava o sistema, o governo aplicou aumento nas prestações de 80% do reajuste do salário mínimo. Em 1984, o subsídio foi repetido e em 1985 houve novamente um subdimensionamento do índice de reajuste das prestações dos contratos até que em 1986 o BNH não resistiu e foi extinto pelo decreto lei no. 2.291 e o SFH passou por uma profunda reestruturação como veremos no próximo capítulo.

3. A VOLTA DO PODER AOS CIVIS (1985-1994)

No período conhecido com “Nova República”, José Sarney assumiu o governo na transição dos governos militares rumando para a redemocratização brasileira. Nesse período, foi intensa a luta para a estabilização dos preços. Para tanto, foram vários os planos econômicos entre eles o Plano Cruzado, em 1986; o Plano Bresser, em 1987; e o Plano Verão, em 1989 estes dois últimos mais a ponto de arrumar o primeiro do que inovar. Todos eles tinham, segundo Gremaud (2007), o diagnóstico da inflação inercial, trazendo como principal elemento o congelamento de preços, sendo que a cada plano incorporavam-se novas características, aperfeiçoado pelos planos anteriores na tentativa de não se incorrer nos mesmo erros.

3.1 O PERÍODO DE ESTAGFLAÇÃO

A Nova republica inicia-se com o seguinte quadro:

Economia em crescimento, balanço de pagamentos em transações correntes equilibrado, pois o saldo comercial era suficiente para pagar a remessa de juros sem necessidade de novos aportes de capital e inflação elevada em torno de 200% ao ano. Com isso era natural que se atribuísse o combate à inflação como sendo o principal objetivo do governo. (GREMAUD, 2007, p. 417).

Para Gremaud (2007), os efeitos multiplicadores do aumento das exportações, em um contexto de ampla indexação financeira, cambial e salarial, tendia a tornar a inflação ainda mais difícil de ser controlada. Tal cenário tornava difícil a continuidade de crescimento no ano de 1985 ante os anos anteriores. O lançamento do plano cruzado, além de substituir a moeda do cruzeiro para o cruzado, definiu regras de conversão de preços e salários de modo que se evitassem efeitos redistributivos aplicando o congelamento geral de preços e salários. O povo foi incentivado a colaborar, fiscalizando estabelecimentos comerciais que praticassem preços acima da tabela determinada pelo governo.

Num primeiro momento a inflação foi reduzida, o desemprego diminuiu e o poder aquisitivo da população cresceu. Todavia em poucos meses o Plano

Cruzado já apresentava problemas como a falta de produtos nos mercados, pois a estabilização forçada dos preços retraiu os setores produtivos e acabou fazendo com que os bens de consumo desaparecessem das prateleiras. Por esse motivo, alguns fornecedores começaram a cobrar ágio sobre a obtenção de determinados produtos.

Em 1985 lançou-se o Plano Cruzado II que nada mais era que um novo pacote fiscal. Dentre outras medidas contidas no plano, estava substituição da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional ORTN, título da dívida pública instituído em 1964, pela Obrigação do Tesouro Nacional (OTN).

De acordo com Giambiagi (2005), este plano congelou os preços muito acima da realidade do mercado e tinha o objetivo de aumentar a arrecadação em 4% do PIB.

O cruzado II foi uma válvula de escape para o abono do congelamento. Os preços começaram a ser corrigidos, e a taxa mensal de inflação em janeiro de 1987 atingiu 16,8%, acumulando mais de 20% desde março de 1986. A consequência foi o acionamento do "gatilho salarial"². O fim do plano Cruzado ocorreu em fevereiro de 1987, com a decretação da extinção do congelamento dos preços. Finalmente, com a expressiva piora das contas externas, foi decretado em fevereiro de 1987 a moratória dos juros externos o que diminuiu ainda mais a entrada de recursos externos no país. (GIAMBIAGI, 2005, p. 128).

Em meados de 87 o governo lançou outro plano que ficou conhecido como Plano Bresser. Este visava regularizar as contas públicas, ou seja, as despesas do governo e buscava promover um choque deflacionário na economia. A inflação foi diagnosticada inercial e de demanda. Políticas fiscais e monetárias seriam usadas ativamente contra a inflação e os juros reais positivos serviriam para contrair o consumo e também evitar a especulação com estoques. Foi decretado um novo congelamento de preços e salários por três meses, porém ao final daquele ano essa estratégia já estava desgastada e não conseguiam mais manter os preços e salários controlados. A inflação baixou dos 26,1% em junho para 3,1 em julho mas o congelamento pretendido pelo governo não foi respeitado e acordos salariais acabaram por minar a redução do déficit público e contribuíram para a elevação da taxa mensal de inflação que atingiu 14% no final de 87.

² reajuste automático dos salários sempre que a inflação alcançasse 20%

O insucesso do gradualismo no combate a inflação levou a uma radicalização das propostas de desindexação que resultaram no lançamento de mais um Plano econômico em 1989, o Plano Verão. Assim como os outros dois anteriores, este Plano decretou o congelamento, criou o cruzado novo e se comprometeu a conter os gastos públicos porém sem sucesso. O período da Nova República acabou ficando na memória dos brasileiros como uma época de grande frustração no âmbito econômico. O governo Sarney terminou em ambiente de recessão econômica, especulação financeira e ameaça de hiperinflação.

A década de 80 ficou marcada pela estagnação da economia brasileira. Em 1990 assumia a presidência do Brasil Fernando Collor de Melo com o discurso centrado na denuncia de corrupção, assistência aos mais pobres e promessas de profundas reformas estruturais.

De acordo com Giambiagi (2005):

As reformas propostas por Collor introduziram uma ruptura com o modelo brasileiro de crescimento com elevada participação do Estado e proteção tarifária ainda que a abertura comercial e financeira bem como o processo de privatização, apenas deram seus primeiros passos no período de 1990-1994. (GIAMBIAGI, 2005, p. 142).

Em sua primeira ação, Collor anunciou o plano econômico de combate a inflação que confiscou provisoriamente contas de poupança, contas correntes e outras aplicações financeiras, a partir de determinado valor, além de promover a privatização de inúmeras empresas públicas. A redução do meio circulante reduziu provisoriamente e em grande escala a inflação, e o déficit fiscal foi igualmente diminuído. A eliminação das tarifas aduaneiras teve grande impacto nas importações brasileiras, que, além de aumentarem, passaram a incluir uma pauta de produtos supérfluos. O caráter pouco competitivo da indústria brasileira e a valorização do cruzeiro, cotado acima da moeda americana, levariam à redução das exportações e à diminuição das vendas no mercado interno. Anunciou-se assim uma recessão econômica, com a queda da produção industrial do país, a expansão do desemprego e a redução do PIB de 453 bilhões de dólares, em 1989, para 433 bilhões em 1990 segundo dados do portalbrasil.net.

Implementada com base em inúmeras medidas provisórias, a política econômica deu sinais de esgotamento com a volta da inflação no final de 1990, o que obrigou o governo a instituir o chamado Plano Collor II, em janeiro de 1991. Intensificou-se, então, a política de juros altos, a desindexação da economia, a abertura para o mercado externo e o incentivo às importações. Para Gremaud (2007),

a necessidade de fixar as taxas de juros levava a uma política monetária passiva, impedindo o controle dos agregados monetários. Como praticamente inexistia demanda por crédito e as operações de empréstimos do sistema financeiro reduziram-se bruscamente, a utilização das reservas compulsórias era inócua para afetar as variáveis monetárias. (GREMAUD, 2007, p. 437).

Essas medidas provocaram um “choque” na indústria nacional, levando a uma crescente automação dos setores industriais e bancários, e à conseqüente liberação de mão-de-obra e ao desemprego tecnológico. No período do governo Collor o país encolheu 4,3% do PIB em 1990 e após um pequeno crescimento em 91 o PIB voltou a cair 0,5% em 1992 (GIAMBIAGI, 2005, p.158).

Em 1992 foi denunciada na imprensa a existência de um esquema de corrupção no governo, comandado por Paulo César Farias, ex-tesoureiro da campanha presidencial de Collor. Afastado do cargo após a votação na Câmara, Collor foi substituído interinamente pelo vice-presidente Itamar Franco. De qualquer forma, de acordo com Gremaud (2005), o período Collor de Mello, embora marcado pela crise político do impeachment e profunda instabilidade econômica, trouxe a discussão sobre privatização e a mudança na estratégia de comércio exterior, com a liberalização das importações, além disso, destaca-se a volta do fluxo de recursos externos.

Itamar dirigiu o país com muita indefinição nos dois anos que governou. Uma série de ministros passou pelo comando da economia dentre eles Fernando Henrique Cardoso que viria a ser presidente em 1995. Ainda no governo Itamar, FHC começou a implementar o último plano de estabilização que o país teve, o Plano Real. Houve um consenso que o problema inflacionário do Brasil passava por um ajuste fiscal e ao longo de 1993 foi-se avançando na melhora das contas públicas. Destacam-se a aprovação do Imposto Provisório sobre movimentação Financeira (CPMF) e o lançamento do

Plano de Ação Imediata (PAI) em que propunha-se a redução das despesas governamentais em todas as esferas, endurecimento nas negociações com os Estados e Municípios forçando o pagamento das dívidas com a União e colocando dificuldades para que estes usassem os bancos estaduais como forma de se financiar.

Assim, pode-se dizer que o período 90-94 foi marcado por uma mudança de modelo de crescimento que na década anterior tinha grande ênfase na substituição de importações e agora com destaque ao início do processo de privatização e abertura econômica. O mais marcante desse período está no início da concepção do modelo que viria a ser aquele que daria estabilidade econômica ao país.

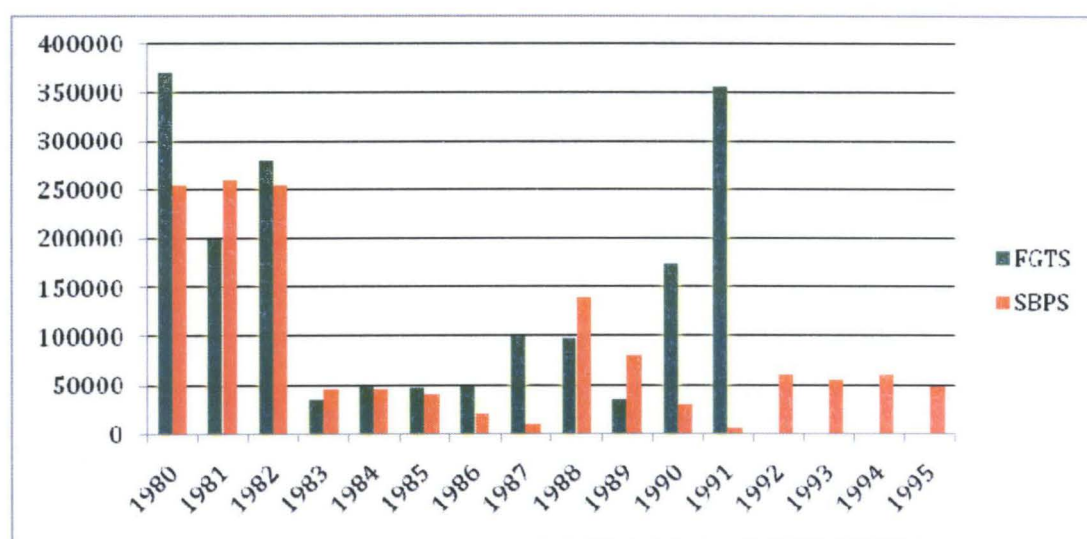
3.2 A CRISE DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

Como vimos anteriormente, o Banco Nacional da Habitação foi extinto pelo decreto lei no. 2.291 em 1986 em meio ao Plano Cruzado. Com isso, foi transferida ao Conselho Monetário Nacional (CMN) a responsabilidade de controlar o SFH. A instabilidade da economia e a adoção equivocada de algumas medidas desestruturaram o modelo durante a década de 80.

Alves (2005) apontou algumas falhas do SFH que contribuíram para a lentidão do crescimento habitacional que seguem:

- Subsídios concedidos no passado comprometeram o retorno das operações, além de causarem transferência de renda para os mais ricos;
- A divergência dos prazos – captação de curto prazo e aplicações de longo prazo;
- Insegurança na garantia de quitação do imóvel por parte do mutuário e risco de inadimplência
- Elevada inflação e mudanças nos critérios geraram grandes problemas ao FCVS;
- Os sucessivos planos de estabilização com congelamento de prestações e atualização de saldo devedor;
- A forte dependência dos níveis dos saldos de poupança;

O quadro de instabilidade econômica dos anos 80 e 90 fizeram com que o FVCS se tornasse incapaz de suportar o saldo residual das dívidas contratadas, o que comprometeu a disponibilidade dos fundos para novos empréstimos, em especial o FGTS e os depósitos em caderneta de poupança. Decisões políticas equivocadas e marcadas por suspeitas de corrupção, como uma liberação de contratos acima da capacidade do FGTS no governo Collor em 1990, levou a uma paralisação total dos financiamentos com recursos do FGTS entre 1991 e 1995 como pode-se perceber no gráfico a seguir.



Fonte: MINISTÉRIO DAS CIDADES (2010).

GRÁFICO I – UNIDADES FINANCIADAS NA HABITAÇÃO POR FONTES DE RECURSOS

Para aqueles financiamentos que não tinham a cobertura do FCVS, a dívida passou a ser desestimulante para que o mutuário permanecesse adimplente uma vez que, muitas vezes, o saldo residual proveniente do descompasso entre prestação e saldo devedor e que era de responsabilidade do mutuário quitá-la superava o valor do imóvel. Os subsídios beneficiaram mutuários de todas as classes sociais independentemente do padrão do imóvel gerando rombos e resultando no esgotamento dos recursos do SFH e fechamento das carteiras habitacionais por boa parte da década de 90.

Porém, segundo o Ministério das Cidades (2003), não foi por acaso que os resultados do ponto de vista quantitativo da ação desenvolvida por este

sistema foram muito expressivos. Nos vinte e dois anos de funcionamento do BNH (1964-1986), o Sistema Financeiro da Habitação financiou a construção de 4,3 milhões de unidades novas, das quais 2,4 com recursos do FGTS, para o setor popular, e 1,9 milhões com recursos do SBPE, para o mercado de habitação para a classe média. Se for considerado o período até 2000, pois o SFH continuou funcionando após a extinção do BNH em 1986, foram financiados cerca de 6,5 milhões de unidades habitacionais, ou seja, apenas 2,2 milhões entre 1986 e 2000.

Entre a extinção do BNH (1986) e a criação do Ministério das Cidades (2003), o setor do governo federal responsável pela gestão da política habitacional esteve subordinado a sete ministérios, caracterizando descontinuidade e ausência de estratégia para enfrentar o problema.

A regulamentação do crédito habitacional passou para o Conselho Monetário Nacional, tornando-se, de modo definitivo, um instrumento de política monetária, o que levou a um controle mais rígido do crédito, dificultando e limitando a produção habitacional. A Caixa Econômica Federal, tornou-se o agente financeiro do SFH, absorvendo precariamente algumas das atribuições, pessoal e acervo do antigo BNH. (PLANO NACIONAL DA HABITAÇÃO, 2007, p. 351)

Com isso uma grande demanda reprimida foi surgindo e o déficit habitacional aumentando gradativamente. Sendo assim, somente com a estabilização da economia brasileira com o Plano Real, essa trajetória de incertezas e resultados deprimentes começaram a ser mudados iniciando-se um novo ciclo para o financiamento habitacional e para o mercado imobiliário que será exposto no próximo capítulo.

4. POLÍTICA MACROECONOMICA E AS CONDIÇÕES QUE POSSIBILITARAM O RESURGIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO PERÍODO DE 1994 A 2010

Do ponto de vista político, o período 1990-1992 foi bastante conturbado, culminando com o processo de *impeachment* de Collor de Mello eleito após um longo período de ditadura militar e eleições indiretas. Do ponto de vista econômico, foi um período de fracasso no quesito estabilidade de preços pré Plano real de 1994. Houve antes do plano real nada mais do que cinco planos na tentativa de vencer a inflação. Todos eles obtiveram ligeiro sucesso no combate a inflação nos primeiros meses, mas acabavam cedendo posteriormente.

4.1 O GOVERNO DE FERNANDO HENRIQUE CARDOSO (1995-2002)

Nesse contexto, Fernando Henrique Cardoso assumia o governo em 1994 com duas missões básicas: criar alianças políticas e combater a inflação. Quanto à primeira, ele sabia que as alianças eram fundamentais para poder governar o país além do aspecto moral já que, desde JK o presidente eleito de forma direta do país não entregava o cargo para seu sucessor de forma “normal” ao final de seu mandato. Quanto ao combate a inflação, FHC sabia que fora eleito para tal e que a história o vincularia ao grau de êxito na matéria (GIAMBIAGI, 2005). Para isso, ainda no Governo de Itamar Franco, FHC exercendo o cargo de Ministro da Fazenda lançou o plano Real juntamente com outros economistas.

4.1.1 O Plano Real e a estabilidade econômica

Em relação aos seus antecessores, o Plano Real possuía, na sua concepção, várias originalidades. Ao contrario das outras experiências, em que se atribuía principal importância ao componente inercial, o Plano Real defendia que o excessivo gasto público era o principal responsável pela inflação

(GIAMBIAGI, 2005). Portanto FHC e seus comandados dividiram a implantação do Plano em três fases, a saber:

1ª fase - Tinha a função de promover um ajuste fiscal que levasse ao estabelecimento do equilíbrio das contas do governo com o objetivo de eliminar a principal causa da inflação brasileira. Era uma reforma tributária.

2ª fase – visava a criação, que circularia por tempo determinado, de um padrão estável de valor denominado Unidade Real de valor (URV).

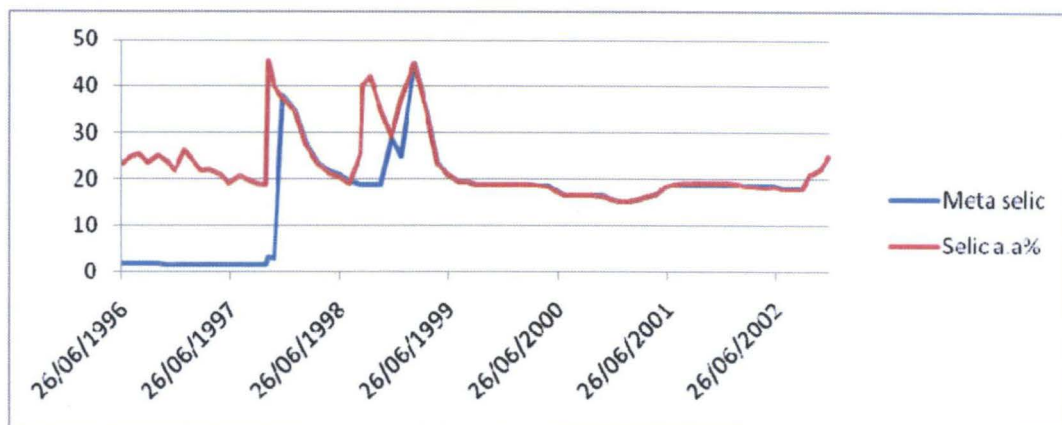
3ª fase – concedia o poder liberatório à unidade de conta e estabelecia regras de emissão e lastreamento da nova moeda (real) de forma a garantir a sua estabilidade.

Ainda de acordo com este autor, o diagnóstico do desajuste das contas públicas como principal causa da inflação brasileira não significava que o Plano Real não desse importância a necessidade de desindexação para a estabilidade dos preços sendo este o principal objetivo da segunda fase da implementação do Plano. Ao contrário do que previa toda a teoria, a falta de ajuste fiscal não implicou em retorno da inflação. Esta na realidade foi reduzida continuamente no período que sucedeu a introdução da moeda até 1999 quando ocorreu a desvalorização cambial.

O principal objetivo da segunda fase era eliminar o componente inercial da inflação.

Em vez de utilizar o congelamento de preços como foi feito anteriormente, a desindexação seria feita de forma voluntária, através de uma quase moeda que reduziria o período de reajustes de preços. A ideia da URV era encolher a memória inflacionária do sistema, ou seja, estimular uma hiperinflação sem viver suas conseqüências. (GIAMBIAGI, 2005, p.154).

Através da URV se recuperaria primeiramente a função de unidade de conta para depois de emitida (o real) resgatar a função de reserva de valor. Outro fator importante para romper com os processos de repasse foi a valorização da taxa de câmbio em um contexto no qual o grau de abertura para o exterior tinha aumentado significativamente, e o país possuía um volume significativo de reservas. Com a manutenção da taxa real de juros elevada (gráfico a seguir) e como permanecia o excesso de liquidez internacional, o fluxo de capitais externos se manteve.

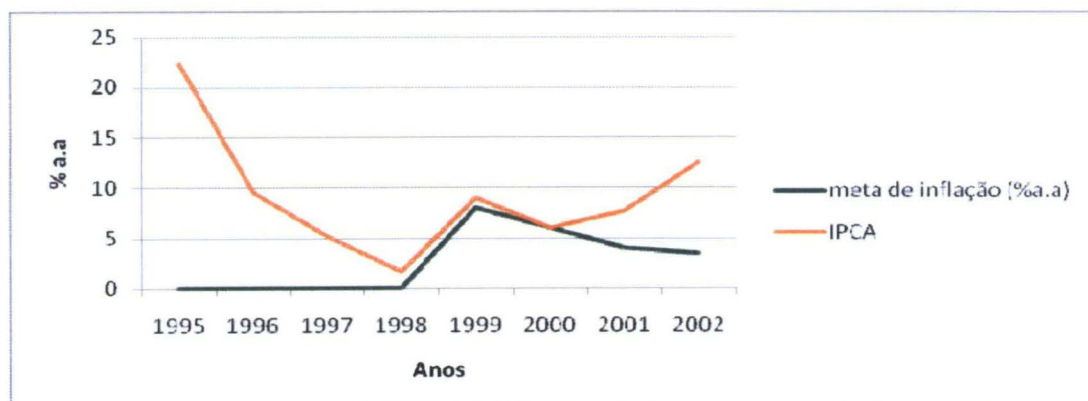


Fonte: Bacen. Elaboração própria

GRÁFICO II – TAXA DE JUROS OVER/SELIC - FHC

Ao invés de continuar a acumular reservas o banco central deixou o câmbio flutuar o que provocou uma valorização da taxa de câmbio. Com a economia aberta (processo de privatização) e um volume significativo de reservas, a possibilidade de importações despontava em decorrência da valorização cambial. Isso travava os preços internos o que se denominou de “âncora cambial” do Plano Real.

A mais notável consequência do Plano Real foi a contínua queda da inflação que estava na faixa dos 916% em 1994 passando para 22,4% em 1995, 9,5% em 1996, 5,2% em 1997 e 1,7% em 1998 (GREMAUD, 2007, p. 454), como mostra o gráfico a seguir.



Fonte: Ipeadata. Elaboração própria.

Nota: Metas de inflação começaram em junho de 1999.

GRÁFICO III – ÍNDICE DE PREÇOS NO GOVERNO FHC

Além disso, teve um grande crescimento da demanda e da atividade econômica em virtude do sucesso do Plano. Procurou-se evitar os erros dos outros planos adotando uma política monetária restritiva e mantendo as taxas reais de juros elevadas para evitar uma explosão de demanda após a queda da inflação.

4.1.2 O problema do câmbio e a preocupação com a saúde da economia

O aumento da demanda imediatamente após a implantação do Plano Real pode ser explicado por vários fatores. Um deles foi o aumento do poder aquisitivo das classes de baixa renda que deixaram de pagar imposto inflacionário, pois estes eram corrigidos até o momento do recebimento. Outro fator percebido foi que a queda da inflação e sua estabilidade permitiram recompor os mecanismos de crédito na economia e a consequência disso foi o aumento da demanda.

Ao diminuir a incerteza quanto a inflação futura, os concedentes podiam prever uma taxa nominal de juros compensatórios com razoável certeza, e oferecer recursos com uma taxa nominal de juros fixa aos consumidores, isto é, prestações fixas. A perda da receita inflacionaria pelo sistema financeiro forçou a busca de outras receitas, aumentando as operações de crédito.

Segundo Gremaud (2007), o aumento de demanda nos setores de bens de consumo e bens de capital decorreu em grande parte pelo aumento do crédito. A euforia era tanta que a certeza sobre o valor da prestação e a disponibilidade de crédito eram mais importantes do que o próprio custo do financiamento.

Outra consequência importante do Plano está relacionada com a estratégia de apreciação cambial para manter a estabilização. A apreciação cambial combinada com a demanda aquecida levou ao aparecimento de déficits na balança comercial já que passou a ser mais interessante importar do que exportar devido a moeda estar valorizada, porém essa parcela de recursos que entravam no país direcionou-se para o consumo de itens que não ampliariam a capacidade futura de pagamento do país. Assim, de acordo com Gremaud (2007, p. 460), manter um déficit em transações correntes, financiado

com recursos voláteis e que em parte direcionavam-se para o financiamento do consumo, é uma situação de alto risco e insustentável a longo prazo.

A opção do governo para segurar a perda de reservas que o país vinha sofrendo foi ampliar o controle da demanda interna principalmente com restrições ao crédito e elevar as taxas de juros. Como efeito da política adotada e com a reversão das expectativas dos agentes, verificou-se uma grande retração na atividade econômica a partir de meados de 1995.

A crise financeira de 1995 e o processo de reestruturação do sistema financeiro privado e o saneamento dos bancos públicos também provocaram aumento da dívida pública. Por outro lado, deve-se destacar que o governo neste período obteve elevadas receitas com privatizações, que contribuíram para reduzir a dívida. A deterioração fiscal fez com que a dívida pública, que era da ordem de 30% do PIB em 1994, atingisse 44% em 1998.

No primeiro mandato de FHC, a taxa média de crescimento do PIB foi da ordem de 2,6% ao ano. A taxa de desemprego era de 4,6% em 1995 e iniciou uma trajetória de crescimento nos anos seguintes atingindo 8% em 1998.

Em meio a uma crise cambial, encerrava-se o primeiro governo de FHC e apesar da relativa estabilidade econômica o país apresentava taxas de baixo crescimento como as verificadas na década de 80.

O segundo governo de FHC ficou marcado pelo câmbio flutuante, redução do déficit em conta corrente e forte ajuste fiscal. Além da preocupação de sempre com a inflação, houve também uma contínua expansão do gasto público que passou de 17% do PIB em 1994 e chegou a 22% do PIB ao final de seu mandato em 2002 (GIAMBIAGI, 2005). A consolidação da estabilização e o fim do processo histórico de indexação são o lado positivo deste governo. Em contrapartida houve baixo crescimento no período vigente de seu governo, aumento da carga tributária e uma herança de elevado endividamento externo e fiscal.

FHC deixou ao final de seu segundo mandato, uma política econômica baseada em metas de inflação, câmbio flutuante e austeridade fiscal que se mantidas durante anos poderiam gerar condições para o desenvolvimento econômico futuro com inflação baixa e equilíbrio externo e fiscal. (GIAMBIAGI, 2005, p. 193).

Em contrapartida criou-se uma expectativa no início do seu governo de que haveria uma reforma tributária e desenvolvimento de um mercado de crédito o que não se concretizou.

Além disso, por ter formação sociológica, esperava-se que FHC desse atenção às classes menos favorecidas e criasse artifícios que fomentassem o consumo da Classe C que estava em transformação naquele período. As ações de política macroeconômica, implementadas por seu governo, redundaram numa escalada que acabou por reduzir o espaço de intervenção dos agentes do setor público na execução das políticas de habitação.

4.1.3 A criação do Sistema de Financiamento Imobiliário e a evolução da habitação brasileira no governo FHC.

Frente ao cenário de estagnação no âmbito habitacional ainda vigente no pós-plano real, criou-se um novo modelo de financiamento habitacional chamado Sistema de Financiamento imobiliário (SFI) em 1997 como um modelo alternativo ao SFH. Este novo modelo só foi passível de implantação após a real certeza de estabilização no âmbito macroeconômico. “Vacinado” devido a experiências passadas, o SFI tem como principais fundamentos a securitização dos créditos imobiliários e a maior segurança jurídica dos contratos.

Ao contrário do SFH, o novo sistema segundo Dos Santos (2008, p. 30) objetiva captar recursos no mercado e não opera como um *funding* cativo ou taxa de juros pré-fixadas. Utiliza como fonte de recursos a captação das poupanças privadas e permite maior flexibilidade na aplicação dos recursos já que possibilita o financiamento tanto para fins habitacionais, como para a construção de galpões industriais, hospitais e etc.

Apesar da melhora nos financiamentos após a criação do SFI, a estabilidade econômica monetária abre perspectivas para o aperfeiçoamento das atividades de concessão de crédito privado destinados ao financiamento habitacional. Segundo Castelo (1997),

a taxa real de juros fixa impediu o ajuste entre oferta e demanda por crédito. O fato do SFH ser um sistema “estanque”, sem nenhuma articulação com o

mercado de capitais impossibilitou que os recursos captados por outros instrumentos financeiros fossem canalizados para o financiamento da habitação. Quanto ao aspecto de instabilidade do SFH, apenas um cenário favorável de crescimento econômico possibilitaria o seu funcionamento pleno, visto que captava recursos no curto e médio prazo e emprestava no longo prazo. (CASTELO, 1997, p.190 apud. DOS SANTOS, p. 27, 2008).

O SFH e SFI não conseguem suprir todas as necessidades do setor através dos fundos próprios e das políticas de taxas de juros subsidiadas. Por isso, as construtoras e incorporadoras de imóveis, para não perderem competitividade, buscam na abertura de capital, uma forma alternativa para competir e aumentar o número de construções e incorporações. Esse movimento será observado no governo Lula e o modelo será aprimorado levando em consideração a demanda reprimida que está pronta para consumir num cenário de economia saudável que o país virá a passar (DOS SANTOS, 2008).

As ações de política macro-econômica, implementadas pelo governo FHC, redundaram numa escalada que acabou por reduzir o espaço de intervenção dos agentes do setor público na execução das políticas de habitação, sobretudo no que se refere à urbanização de áreas precárias, ação que somente pôde ser realizada pelo setor público. As restrições impostas à concessão de créditos a este setor, em contrapartida à rolagem de dívidas de Estados, Municípios e Distrito Federal, eliminaram a possibilidade de acesso a operações de financiamento nas áreas de saneamento e habitação com recursos oriundos do FGTS. Desta forma, o ajuste fiscal consolidou-se como principal obstáculo à realização de investimentos voltados para a urbanização e a produção de moradias destinadas ao atendimento dos segmentos de mais baixa renda, onde se encontra concentrado o grosso das necessidades habitacionais do país (BONDUKI, 2008).

Dentre os programas criados no governo FHC e que continuaram a existir no primeiro ano do governo Lula, incluiu-se, como principal alteração, a criação de programas de financiamento voltados ao beneficiário final, (Carta de Crédito, individual e associativa), que passou a absorver a maior parte dos recursos do FGTS. Além deste, criou um Programa voltado para o poder público, focado na urbanização de áreas precárias (Pró-Moradia), paralisado em 1998, quando se proibiu o financiamento para o setor.

Após a Constituinte de 1988, as três esferas de governo (União, estados e municípios) passaram a implementar programas e/ou projetos habitacionais sem coordenação a nível nacional nem planejamento, de maneira totalmente desarticulada, criando sistemas específicos de financiamento, programas concorrentes e gerando desperdício de recursos. O Projeto Pró-moradia propunha a articulação dos três níveis de governo num sistema único, cabendo tarefas específicas e predeterminadas para cada esfera. Segundo o site do Ministério das Cidades, a política macro-econômica, a inadimplência e a política de recuperação das perdas dos planos econômicos dos anos 80 limitaram as aplicações do SBPE no mercado habitacional de classe média, levando este segmento buscar crescentemente recursos do FGTS.

O Projeto Moradia propunha recuperar a capacidade de aplicação do SBPE e a criação de garantias para o funcionamento do SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário para ampliar o mercado habitacional para a classe média (BONDUKI, 2008 p. 92).

Com o intuito único de viabilizar o plano Real, mantendo estável a moeda, o governo FHC privilegiou as soluções de mercado e negligenciou as medidas de política social, que se faziam necessárias como no caso da habitação, dado o estado de carência no país.

4.2 O GOVERNO DE LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA (2003-2010)

Em meio a muita desconfiança, Luiz Inácio Lula da Silva assumiu o governo em Janeiro de 2003. Oriundo de segmentos mais pobres da população, o presidente enfrentou aqueles que queriam a continuidade do governo Cardoso e aqueles que queriam uma guinada esquerdista extrema.

Durante os governos anteriores a Lula foram adotadas medidas de política econômica neoliberal, implementando progressivamente a liberalização do comércio internacional, dos fluxos de capitais especulativos, a privatização das empresas estatais, a reforma do estado, a reforma tributária e a reformada previdência do setor privado. Após a crise do cambio e a vulnerabilidade externa, FHC aderiu a política de metas de inflação, mudança de política cambial baseado na flutuação e metas de superávit primário que, na transação

para o governo Lula, foram mantidas pelo presidente eleito. Segundo Giambiagi (2005),

o mercado pareceu durante muito tempo entender que o compromisso com a estabilidade e a austeridade era do presidente Fernando Henrique Cardoso, seu ministro da Fazenda Pedro Malan e o Banco Central. Havia dúvidas sobre até que ponto esses compromissos seriam mantidos pelo governo seguinte. (GIAMBIAGI, 2005, p.197).

4.2.1 A Política econômica de Lula

Seguindo a linha de raciocínio dos governos anteriores, Lula deu continuidade as reformas estruturais que o país vinha passando utilizando o tripé flutuação cambial, metas de inflação e rigidez fiscal. Para Giambiagi (2005, p. 216) a coroação desse processo deveria ser a transformação do país em grau de investimento perante a comunidade financeira internacional. O raciocínio implícito nessa estratégia é que, uma vez obtido esse grau, o Brasil passaria a estar associado a um risco muito menor, com impacto favorável sobre o nível da taxa de juros real doméstica. Com o tempo, o esforço de ajuste e de modernização do país acabaria sendo pago.

Gremaud (2007) afirma que as primeiras medidas adotadas pelo presidente eleito foram no sentido de mostrar o compromisso do governo com o ajustamento fiscal e com a estabilidade. Nesse sentido estabeleceu-se:

1 – elevação da meta de superávit primário para 4,25% do PIB para os quatro anos de governo;

2 – continuidade do processo de elevações da taxa de juros, iniciado no final da gestão FHC anunciando a meta de 8,5% de inflação para 2003 e 5,5% para 2004;

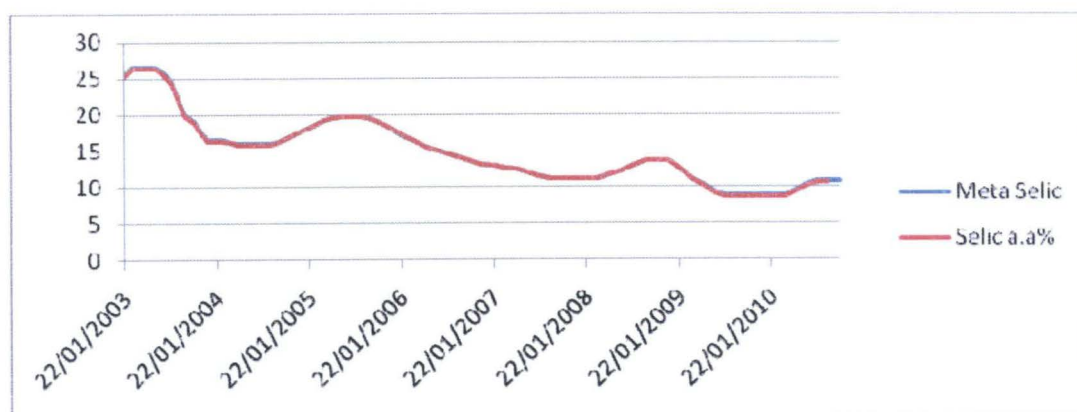
Ainda de acordo com o autor referido, a valorização cambial, principalmente, combinada com a forte contenção da demanda, elevação da taxa de juros e elevação do superávit primário, explicam a reversão da tendência de aceleração inflacionária de 2002 em 2003. O bom desempenho do setor externo com o crescimento contínuo das exportações colaborava para diminuir o impacto recessivo das políticas adotadas e para estimular o crescimento no momento posterior. Somado a isso, o aumento do superávit

primário, combinado com a valorização cambial contribuiu para que a dívida líquida do setor público em relação ao PIB começasse a se reduzir a partir de 2004.

Apesar da melhora dos indicadores fiscais, deve-se destacar que esse resultado foi obtido novamente com elevação da carga tributária, que se encontrava na faixa dos 38% do PIB em 2004, mantendo-se a tendência de elevação do gasto público. Ao mesmo tempo com destaque para os elevados gastos com juros, mas também a forte elevação dos déficits previdenciários e o crescimento dos gastos assistenciais, por exemplo, o programa Bolsa-Família, importante instrumento, juntamente com o programa Fome Zero de redução da pobreza e distribuição de renda (GREMAUD, 2007).

Segundo o autor, em termos reais, a taxa de juros média situou-se na faixa dos 11% a.a no primeiro mandato do governo Lula semelhante ao segundo mandato de FHC mantendo a taxa de juros real brasileira como uma das mais altas do mundo.

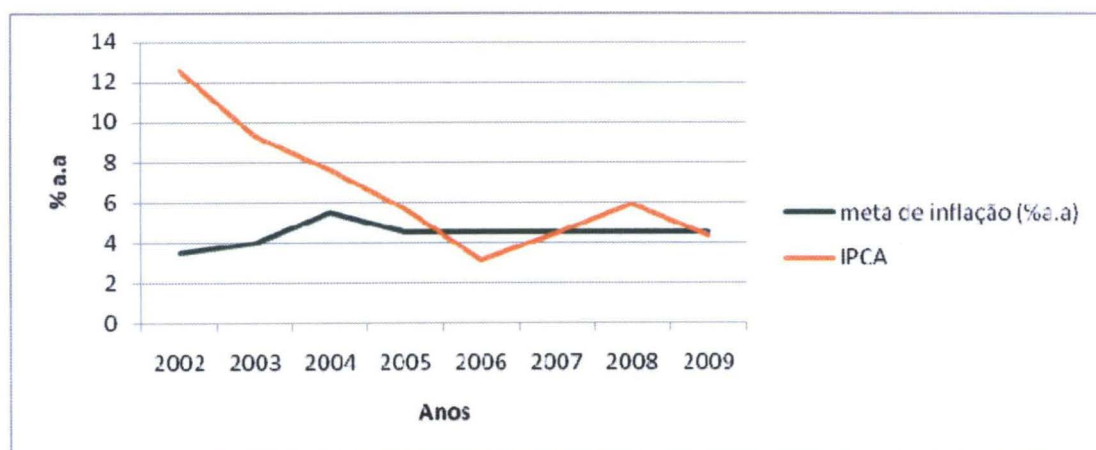
De acordo com dados da cartilha do Partido dos Trabalhadores (PT) (2010), o governo Lula conseguiu reduzir a taxa básica de juros da economia (Selic). No governo FHC, que chegou a ter juros de 54,5% em 1995, a taxa média foi de 26,59%. No Governo Lula, a se manter o cenário atual, a média da Selic é projetada em 14,77%. A taxa de juros Selic em 2009 foi de 10,1%.



Fonte: Bacen, 2010. Elaboração própria

GRÁFICO IV – TAXA DE JUROS OVER/SELIC - LULA

Esse elevado patamar de taxa de juros em um contexto extremamente favorável ao país, com significativa redução do risco país, contribuiu para uma maior atração de capital estrangeiro e maiores pressões para valorização cambial apesar das incansáveis intervenções do Banco Central a fim de acumular reservas a partir de 2004. Comparado ao governo FHC, a taxa de juros foi gradativamente sendo diminuída contribuindo para o aumento do crédito para financiamento habitacional dentre outros como veremos ainda neste capítulo. Essa valorização cambial e a preservação da política monetária voltada para a estabilização garantiram a queda das taxas de inflação ao longo do governo Lula como mostra o gráfico a seguir:



Fonte: Ipeadata, 2010. Elaboração própria.

GRÁFICO V – ÍNDICE DE PREÇOS NO GOVERNO LULA

Segundo dados da cartilha do Partido dos Trabalhadores (2010) a inflação média anual do Governo Lula, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), é de 5,7%. No final de 2002, a previsão de inflação para 2003 era de 8,9%. A previsão de inflação para 2010 é de 5,5%.

Visto essa nítida melhora na saúde da economia brasileira, pode-se perceber crescimento do volume de crédito no Governo Lula que teve um papel decisivo no processo de recuperação da economia. Em 2002, último ano de FHC, o volume de crédito representava 26% do PIB. No final de 2009, graças a uma política econômica pró - ativa que incentivou os bancos públicos a aumentarem a oferta, incrementando a competitividade no setor financeiro, o

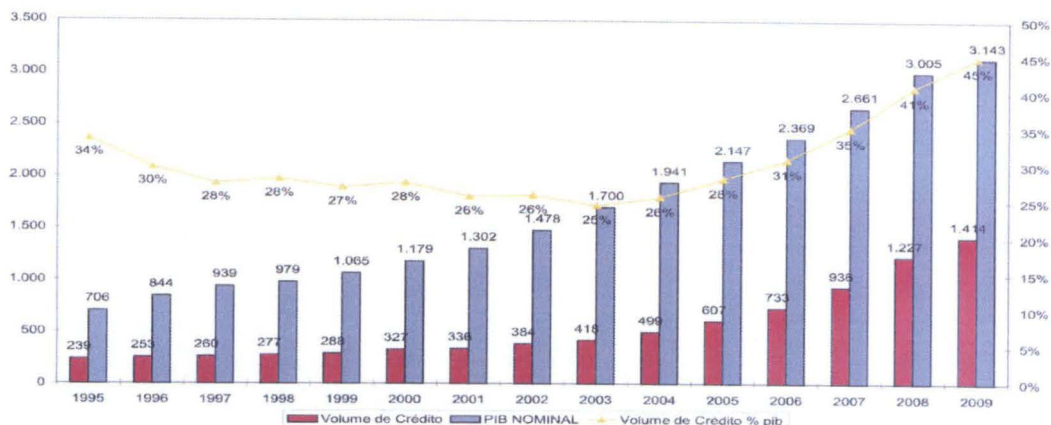
total de crédito no País representou aproximadamente 41% do PIB em março de 2009 como mostra a tabela a seguir (BACEN, 2010).

TABELA I - RAZÃO CRÉDITO/PIB (%)

Período	Livre	Direcionado	Público	Privado nacional	Estrangeiro	Total
Mar/2004	14,2	8,9	9,2	8,9	5,0	23,1
Jun/2007	21,9	9,5	11,1	13,4	7,0	31,5
Set/2008	26,9	10,5	12,8	16,6	8,0	37,4
Mar/2009	28,9	12,1	15,4	17,2	8,4	41,0
Jun/2010	30,3	15,7	19,4	18,4	8,1	45,9

Fonte: Bacen, 2010.

Essa ampliação propiciou aumento do consumo interno das famílias que não tinham acesso a bens duráveis, além de reforçar substancialmente o financiamento habitacional. Reformas importantes foram introduzidas após 2003, porém as características fundamentais do sistema financeiro brasileiro que envolve aplicações voluntárias e poupança forçada, crédito livre e direcionado, instituições públicas e privadas, foram mantidas. Essas mudanças incrementais, somadas a taxas mais elevadas de crescimento do PIB a partir de 2004 e a redução da taxa real de juros resultaram numa trajetória acelerada de aprofundamento financeiro alcançando entre 2004 e 2006 a razão crédito/PIB de 25,5% para 30,2% e no final de 2008 um pico de 41% como mostra o gráfico.



Fonte: Banco Central *apud* Cartilha do PT, 2010.

GRÁFICO VI – VOLUME DE CRÉDITO X PIB NOMINAL

De acordo com Matos dos Santos e Macedo e Silva (2010), é possível afirmar que o aumento dos investimentos das administrações públicas e das empresas estatais federais cumpriu um papel importante no processo de elevação das taxas de investimento no país verificado desde 2006 até antes da crise no final de 2008 (DOS SANTOS *et. al.*, 2010).

Em linhas gerais, a era Lula pode aproveitar-se do tão esperado equilíbrio econômico podendo planejar um futuro melhor já que não há mais tantas incertezas como as que ocorriam em épocas de transição de governo. Na sua gestão, as variáveis econômicas combinaram-se de forma inesperada desafiando as convicções e quebrando paradigmas. O crescimento aumentou sem pressão inflacionária e os salários reais subiram sem gerar desemprego e aumento da informalidade. A melhora na distribuição da renda causada em grande medida pelos seguidos aumentos reais do salário mínimo e, por conseguinte, das transferências públicas de previdência e assistência social, coincidiu com mais crescimento. A aceleração do crescimento ocorreu a despeito da elevada taxa de juros e da progressiva valorização real do câmbio (DOS SANTOS *et. al.*, 2010).

Uma das justificativas para o êxito no desenvolvimento do país está na elaboração de ministérios para auxílio na administração do Brasil como, por exemplo, a criação do Ministério das Cidades, uma das primeiras iniciativas do novo governo. A criação do ministério reflete dois aspectos importantes. De um

lado, o fato de o novo governo assumir a questão urbana como uma das principais vertentes da questão social brasileira. De outro, a vontade de tratar de forma integrada os problemas urbanos, superando a histórica setorialização das políticas de habitação, saneamento, transporte e mobilidade.

Juntamente a isso, Dos Santos (2010) articula a importância do BNDES no financiamento do investimento brasileiro e sua racionalidade das operações de empréstimos. A experiência pós-Plano Real deixou claro que o controle da inflação não era uma condição suficiente para a superação do problema. No decênio entre 1995 e 2004, já com a estabilização econômica consolidada, a razão entre crédito total e PIB, na economia brasileira, atingiu um valor médio de apenas 26,9% e declinou quase que continuamente até 2003 atingindo 21,8%. Esse declínio ocorreu mesmo nos anos de crescimento relativamente acelerado como 1997 e 2000.

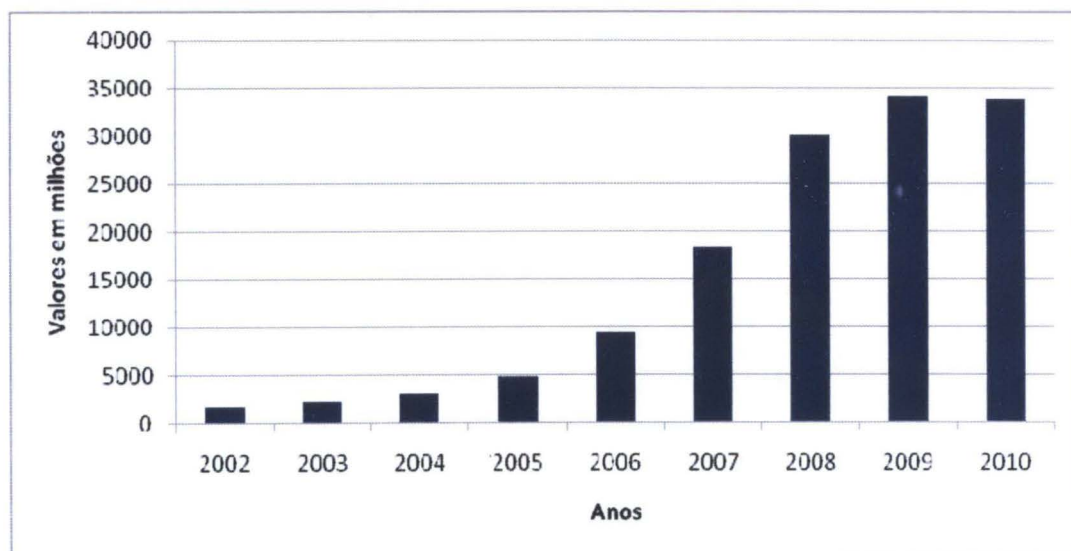
4.2.2 Do Projeto Moradia ao Lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida

Em meados do ano 2000, ainda no governo FHC, iniciou-se uma discussão a respeito do problema habitacional do país. Intitulado Projeto Moradia, o projeto apresentava o seguinte tripé – gestão e controle social, projeto financeiro e urbano-fundiário – e o enfrentamento da questão não apenas no âmbito do governo federal, mas considerando o conjunto dos agentes que têm alguma responsabilidade no problema da habitação público e privado.

Segundo Bonduki (2009), o projeto Moradia propôs a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), que atuaria de forma estruturada sob a coordenação de um novo ministério chamado Ministério das Cidades, criado em 2003 já no governo de Luiz Inácio. O controle social caberia ao Conselho Nacional das Cidades e órgãos nos estados e municípios aos quais caberia gerir fundos de habitação, que deviam concentrar recursos para subsidiar a baixa renda. A política de subsídios previa um mix de recursos não onerosos – do Orçamento Geral da União (OGU) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) – com recursos retornáveis, para viabilizar o crédito e o acesso à moradia digna para a população de baixa renda.

No Governo Lula, o Estado passou a ser um agente efetivo do desenvolvimento econômico, em contraste com o governo FHC, que reduziu a função do Estado à regulação do mercado. Nesse contexto, os investimentos do governo federal cresceram significativamente, sobretudo a partir do lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007, focalizado na melhoria da infra-estrutura inclusive na habitação.

Em 2004, a partir da Lei 10.931, o Banco Central passou a exigir que os bancos usassem recursos da poupança para financiar a habitação. Isso elevou os investimentos na habitação do SBPE de R\$ 2,2 bilhões para quase R\$ 34 bilhões entre 2002 e 2010 levando em consideração valores até o mês de setembro de 2010 como mostra o gráfico a seguir (ABECIP, 2010).



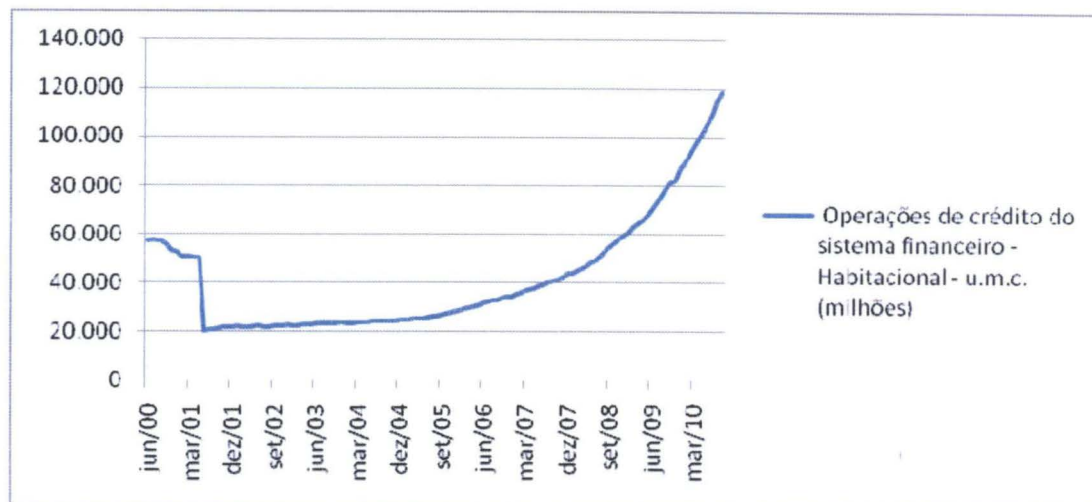
Fonte Abecip, 2010. Elaboração própria.

GRÁFICO VII – VALORES FINANCIADOS COM RECURSOS DO SBPE

Outro ponto importante dessa lei foi criar um artifício legal para evitar problemas de quem vende, compra ou financia imóveis na planta. Esta lei chamada de Lei do Patrimônio de Afetação impede que o dinheiro pago para a execução de uma obra seja utilizado em outra. Isso criou mais uma segurança para o comprador que passou a ter a garantia de que o dinheiro arrecadado pela construtora na venda de unidades no pré-lançamento não fosse utilizado para cobrir outros “buracos” de outras obras da construtora. Claro que nada

impede que o administrador da construtora aloque recursos de uma obra em outra, porém a partir dessa lei, isso se tornou juridicamente ilegal.

Após o período de estagnação no crédito verificado de 2001 a 2005, o volume de concessões voltou a apresentar trajetória de crescimento a partir de 2006 atingindo o dobro dos recursos em 2010 em relação ao início da década como pode ser observada no gráfico a seguir.



Fonte: Bacen e Abecip, 2010.

GRÁFICO VIII – OPERAÇÕES DE CRÉDITO DIRECIONADO A HABITAÇÃO

A abertura de capital de várias empresas buscando alavancar recursos para aproveitar o momento do setor de construção civil, levou a uma assídua procura por terrenos num processo especulativo que chegou a ser chamado de *boom* imobiliário entre 2007 e 2008. Os resquícios da crise imobiliária americana respingaram no Brasil gerando incertezas e uma paralisa no setor vindo na direção contrária, pois o setor estava em pleno processo de aceleração da produção. Essa conjuntura foi determinante para a decisão do governo de investir com vigor no setor habitacional o que continuou com o processo de crescimento do crédito do setor imobiliário como mostra o gráfico. Um dos componentes centrais da nova Política Nacional de Habitação (PNH) elaborada durante o ano de 2004, o PlanHab, objetivava planejar as ações públicas e privadas, em médio e longo prazo e visava coordenar propostas a serem implementadas num horizonte de 15 anos ou seja até 2023.

A crise econômica e a disposição do governo em dinamizar a construção civil atropelaram a construção do PlanHab, pactuado como uma estratégia de longo prazo. Mas, por outro lado, aceleraram a decisão governamental sobre as propostas lançadas pelo PlanHab, sobretudo no eixo financeiro, que seriam muito mais demoradas. (BONDUKI, 2009, p.12)

Sendo assim, o governo lançou em março de 2009 o programa “minha casa, minha vida” como resposta imediata logo após o anúncio da crise imobiliária americana. Com o objetivo de atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas o “Minha Casa, Minha Vida” procurou facilitar o processo de aquisição da primeira casa própria das famílias menos abastadas. A meta é construir 1 milhão de moradias priorizando famílias com renda de até 3 salários mínimos, mas também beneficiando famílias com renda de até 10 salários mínimos. Para isso serão investidos R\$ 34 bilhões originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Tesouro Nacional até o final de 2010 com o objetivo de reduzir em aproximadamente 13% o déficit habitacional no país (MINHA CASA MINHA VIDA, 2009).

O sucesso na implantação desse novo programa habitacional passa pela parceria entre União, estados, municípios, empreendedores e movimentos sociais. O programa fomenta a construção de casas térreas ou prédios de acordo com as características, especificações e custos definidos no programa, que será de responsabilidade das empresas da construção civil ou independentes e contratadas pela Caixa.

Segundo a cartilha do programa disponibilizado pela Caixa Econômica Federal (CEF), basicamente o programa funciona da seguinte maneira:

- A união aloca recursos por área do território nacional e solicita apresentação de projetos.
- Estados e municípios realizam cadastramento da demanda e após triagem, indicam famílias para a seleção, utilizando as informações do cadastro único.
- Construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da Caixa, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentes.

- Após análise simplificada, a Caixa contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza a comercialização.

O programa conta com a compatibilização entre prestação da casa própria e a capacidade da família uma vez que o pagamento da primeira prestação será realizado somente na entrega do imóvel. Como limitante, o valor do imóvel não pode ser superior a R\$ 100 mil nas regiões metropolitanas e R\$ 130 mil nas capitais, a CEF oferece financiamento de até 30 anos, os juros variam conforme a renda familiar entre 4,5% a.a e 11% a.a, e o valor das parcelas não pode ultrapassar 30% da renda familiar sendo reajustada anualmente pela TR que é um índice atrelado a caderneta de poupança.

Considerando que o déficit habitacional do país concentra-se por renda e por região, a distribuição de unidades por Unidades da Federação respeita a composição do déficit habitacional. A tabela a seguir mostra a quantidade de unidades que serão destinadas para cada região sendo que estas estarão sujeitas a alterações em função da contribuição de estados e municípios.

TABELA II - UNIDADES A SEREM CONSTRUIDAS

UF	TOTAL GERAL	%
NORTE	103.018	10,30%
NORDESTE	343.197	34,32%
SUDESTE	363.984	36,40%
SUL	120.016	12,00%
CENTRO-OESTE	69.785	6,98%
TOTAL BRASIL	1.000.000	100,00%

FONTE: Programa Minha Casa, Minha Vida

Segundo dados da folha UOL a respeito do andamento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, o balanço de 30 de junho de 2010 mostra que para o grupo de famílias com renda per capita de até três salários mínimos, apenas 0,23% das 241 mil unidades contratadas por meio da CAIXA ECONOMICA haviam sido entregues. Levando-se em conta que para essa faixa de renda o déficit habitacional é de aproximadamente 92% (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2010), esse é um número insatisfatório. Segundo o governo atual, este número não pode ser considerado, pois muitas construções estão em

andamento e o prazo médio de entrega é de 33 meses e que portanto seria impossível apresentar números satisfatórios nesse momento visto que o programa está em vigência há apenas 18 meses. Porém pode-se perceber a nítida valorização dos terrenos e imóveis em geral desde o lançamento do programa o que recorre ao fato da especulação imobiliária que se temia no PlanHab como já vimos nesse capítulo. Até agora, o governo diz que 590 mil unidades foram contratadas, sendo que a Caixa teria para a análise outro 1 milhão de contratos.

Visto o processo de estabilidade econômica construído nos dois últimos governos e as políticas habitacionais implementadas, o próximo capítulo enfatiza como tais políticas se instauraram no município de FRG.

5. FAZENDA RIO GRANDE (FRG) - REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

A cidade de Fazenda Rio Grande, localizada na região metropolitana de Curitiba é uma das mais jovens do país. No cenário econômico, está em franca transformação, trazendo consigo potencial de negócios para empresários que vêem no município grandes possibilidades de investimento e retorno. Aliado ao momento econômico que o país atravessa juntamente com a necessidade de construção de casas populares para suprir a demanda da cidade, o município tem atravessado uma onda de investimentos público-privado na habitação. Este capítulo analisa a expansão da economia da cidade de FRG bem como a evolução do custo da construção, dos preços finais dos imóveis populares e dos preços dos terrenos a partir da estabilidade da economia nacional no município em questão.

5.1 BREVE HISTÓRICO DO SURGIMENTO DA CIDADE

A área de Fazenda Rio Grande é originária da união de terras indígenas que pertenciam a comarca de São Paulo e outra fazenda chamada Grande Rio que crescia as margens do Rio Iguaçu. Essas duas fazendas juntamente com outros povoados menores da região foram em 1960 desmembrados do município de São José dos Pinhais formando o Município de Mandirituba. A emancipação de Fazenda Rio Grande se deve a um contexto sócio-econômico específico, que está atrelado ao crescimento da grande Curitiba ao final da década de 70.

A partir de 1975 houve um grande êxodo rural por conta da quase erradicação da produção de café no norte do estado o que atraiu muitas pessoas para a região de Curitiba. Por meio da lei estadual n° 7.521, de 16 de novembro de 1981, aprovada pelo governador Ney Braga Fazenda Rio Grande tornou-se distrito administrativo de Mandirituba. Em 1986 foram iniciadas as obras de construção e pavimentação das avenidas marginais a BR-116 que dá acesso ao interior de Santa Catarina. No mesmo ano foi iniciada a construção

do terminal rodoviário, com características de centro comercial, entrando em operação no ano seguinte. Em 1990 Fazenda Rio Grande se tornava distrito independente desmembrado de Mandirituba.

5.1.1 A economia da cidade

Localizado ao Sul de Curitiba, o município apresenta uma população de aproximadamente 80 mil habitantes de acordo com o último censo do IBGE e se caracteriza por ser um dos que possui maior taxa de crescimento populacional do Brasil de aproximadamente 10% ao ano com um IDH de 0,763 e Renda *per capita* de R\$ 194,313 (Prefeitura de Fazenda Rio Grande, 2010). Ainda de acordo com dados da prefeitura, as indústrias dominantes são a de transformação de madeira, metalúrgica e produtos minerais não metálicos. Ao todo estão sediadas 173 indústrias, 472 comércios varejistas e 19 atacadistas, além de inúmeras empresas de prestação de serviços em diversas áreas. Conta com um parque industrial em desenvolvimento, com a melhor localização da região metropolitana de Curitiba próxima da Cidade Industrial de Curitiba (CIC) e, portanto caracteriza-se por ser uma cidade dormitório em transformação.

Recentemente, a cidade foi contemplada com a vinda da Fábrica da Mate Leão, pertencente ao grupo Coca-Cola. Estima-se que o deslocamento da fábrica de Curitiba para Fazenda Rio Grande provocará geração de empregos e aumento da renda *per capita* da cidade o que impactará positivamente no crescimento e desenvolvimento da cidade e despenderá maiores investimentos em infra-estrutura.

5.2 A EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE

Em meio a uma economia caótica no âmbito nacional com o descontrole da inflação, o retorno da política de juros altos e especulação financeira do início do governo Collor em 1990, nascia a cidade de Fazenda Rio Grande . Decisões políticas equivocadas e marcadas por suspeitas de corrupção, como uma liberação de contratos acima da capacidade do FGTS no governo Collor

em 1990, levou a uma paralisação total dos financiamentos com recursos do FGTS entre 1991 e 1995 como já vimos anteriormente no gráfico I. Além disso, o pânico criado pelo confisco dos rendimentos da caderneta de poupança e conta corrente praticamente anularam a demanda por crédito. As operações de empréstimos do sistema financeiro reduziram-se bruscamente no início da década de 90. A cidade sofreu muito logo depois de sua emancipação assumindo a característica de cidade dormitório visto que Curitiba concentra os investimentos, a riqueza, as oportunidades e os confortos de uma grande cidade.

Fernando Henrique e seu Plano Real numa luta árdua contra a inflação e os desequilíbrios, conseguiu estabilizar a economia e atravessar seu governo preparando o terreno para que Lula pudesse implementar planos de desenvolvimento nas áreas como um todo inclusive a habitação promovendo um elo entre União, estados e municípios neste setor. Segundo dados de 2000 do IBGE, havia em FRG um total de aproximadamente 19 mil residências sendo que destes 93% estavam na zona urbana como mostra a tabela a seguir publicada no caderno estatístico de Fazenda Rio Grande (IPARDES, 2010).

TABELA III - NÚMERO DE DOMICÍLIOS EM FRG

Domicílios	Urbana	Rural	Total
Total de Domicílios	17936	1173	19109
Coletivos	4	-	4
Particulares	17932	1173	19105
Ocupados	15684	949	16633
Não ocupados	2248	224	2472
De uso ocasional	154	70	224
Fechados	74	3	77
Vagos	2020	151	2171

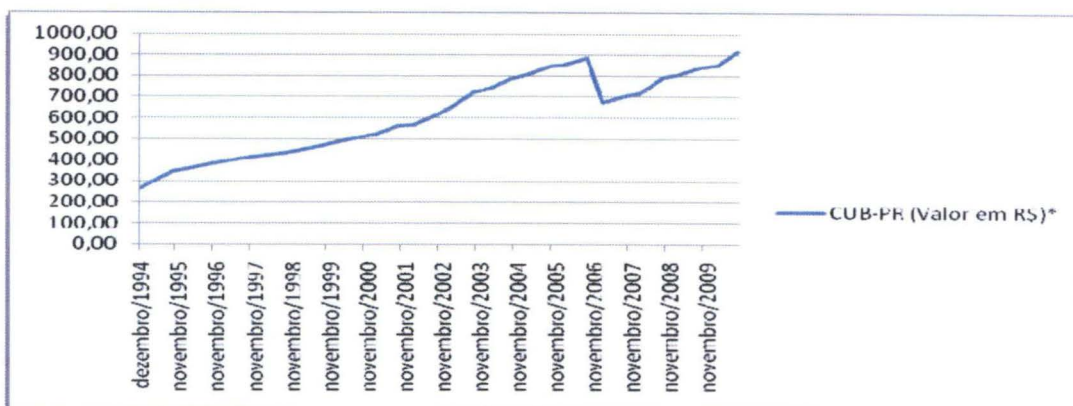
Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000

Conforme os dados do senso de 2000 do IBGE publicados no caderno estatístico do município em questão (IPARDES, 2010), 13,94% da população ocupada segundo a atividade econômica estavam inseridos na área da construção civil. Segundo o mesmo caderno estatístico, havia em 2009, 610 empregos formais voltados para construção civil e 71 estabelecimentos relacionados à atividade.

Esse fortalecimento da atividade da construção tem um precedente. Com o passar dos anos, aliados a melhora econômica do país, a economia da cidade foi se fortalecendo e a população aumentando saindo dos 27 mil habitantes da sua emancipação passando para 62 mil no ano de 2000, 75 mil em 2007 e alcançando 81.687 mil habitantes em 2010 (IBGE, 2010). A construção civil não acompanhou esse ritmo durante o início desta década e o déficit habitacional aumentou. Além disso, o crescimento da atividade econômica aliado a mudanças nas leis municipais para criar incentivos fiscais, trouxe inúmeras indústrias e transformou o comércio da Cidade e aos poucos FRG foi adquirindo nativos deixando de ser apenas uma cidade dormitório.

Foi com o lançamento do programa “Minha Casa Minha Vida” de Lula em 2008 que a transformação da habitação de Fazenda Rio Grande acelerou. A estabilidade econômica, a contínua queda na taxa de juros, o aumento na oferta de crédito em paralelo a uma política de subsídios oferecida às classes mais baixas, e o preço dos terrenos relativamente baixos contribuiu para que investidores da construção vissem a possibilidade de inversão na cidade.

Querendo aproveitar a facilidade que o governo estava oferecendo para aquisição da casa própria àqueles que tinham renda inferior a 10 salários mínimos, os construtores e independentes começaram a construir casas a fim de atender toda a demanda reprimida. O aumento da demanda por insumos destinados a construção fez com que houvesse um aumento do CUB, indicador que calcula o custo da construção por m² calculado pelo SINDUSCON-PR como mostra o gráfico a seguir.



Fonte: SINDUSCON-PR. Elaboração própria.

GRÁFICO IX – EVOLUÇÃO DO CUB-PR

A “quebra” visualizada no ano de 2006 deve-se a mudança na fórmula que calculava o CUB³. Ao longo dos 12 anos representados no gráfico de 94 a 2006 o preço do CUB paranaense triplicou. Com o novo cálculo do CUB a partir de 2006 pode-se perceber a rápida recuperação do custo em apenas 2 anos e meio. O CUB passou dos 670 R\$/m² em março de 2007 alcançando 910 em outubro de 2010.

Essa tendência de encarecimento no CUB paranaense reflete no preço final das casas. Em Fazenda Rio Grande, segundo o gráfico X abaixo, elaborado com dados obtidos a partir de pesquisa em anúncios de compra e venda de imóveis ao longo da década de 2000 no Jornal Alô Negócios⁴, o valor final das casas ultrapassaram o preço em 540% neste ano de 2010 em relação ao preço das casas em 2000. Naquele ano era possível encontrar casas com as mesmas características até 5 vezes mais baratas.

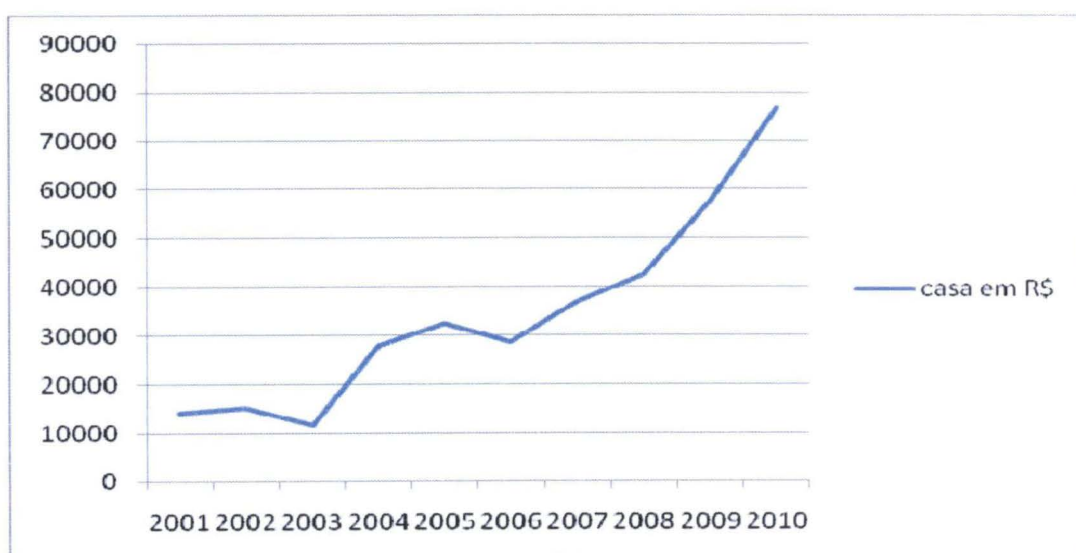
Sem incentivos, o processo de produção de casas no início da década de 2000 na cidade estava estagnado visto que a demanda reprimida não tinha condições de financiar. O crédito era limitado e havia insegurança. Com o acesso das classes baixas a casa própria o *boom* da construção aconteceu muito rápido refletindo no valor do imóvel. Havia obras se iniciando a todo o momento e apesar do custo da construção ter se elevado, havia demanda devido as condições da economia estarem favoráveis. Apesar de o cenário ser

³ Substituição do padrão H82N pelo R8N em atendimento a publicação NBR 12.721 de 2006, calculado com base em novos projetos-padrão.

⁴ A pesquisa considerou referência dos meses de Janeiro a Março de cada ano, pois são os meses de maior movimentação de negócios.

favorável, as construtoras não puderam repassar toda esta elevação no custo para o consumidor final, pois o preço final das casas passou a ser limitado às condições do programa “minha casa, minha vida”, ou seja, para o beneficiado se enquadrar no programa, a casa não pode exceder o valor de R\$ 100 mil visto que FRG é Região Metropolitana de Curitiba e deve se enquadrar nas “regras” do programa como mencionado no capítulo anterior. Mesmo assim houve grande apreciação das casas para este público alvo na cidade.

Os construtores passaram então a usar o simulador da CEF como um tipo de termômetro para estipular o preço máximo que a casa seria colocada à venda tendo como variáveis a renda e a idade do possível comprador procurando sempre utilizar o máximo de subsídio que o simulador fornece como informação para cada caso específico de simulação de venda. Sendo assim, o mercado foi se adaptando rapidamente ao programa e pode-se perceber segundo o gráfico abaixo a rápida evolução nos preços finais das casas.



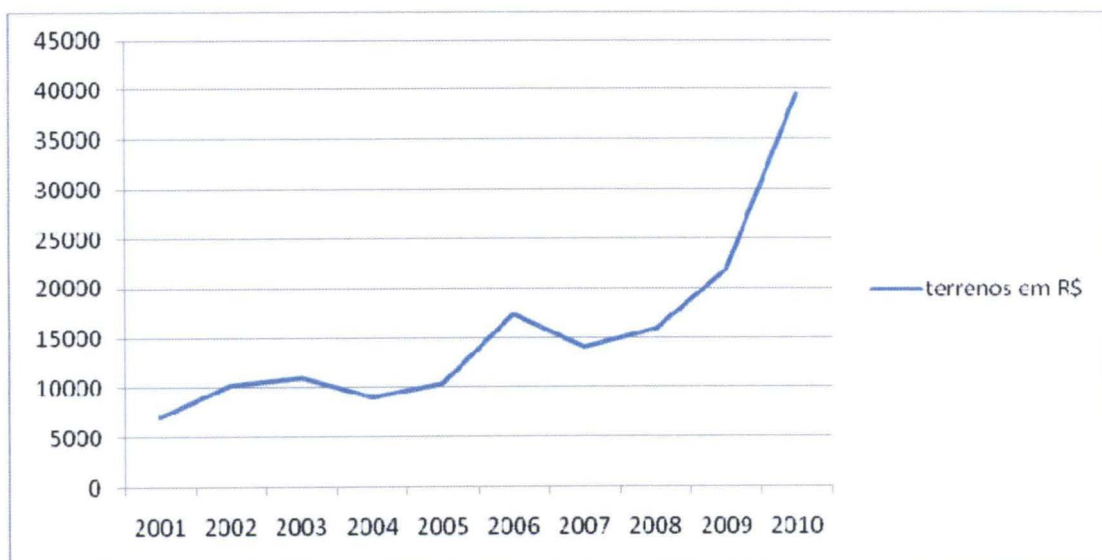
Fonte: Alô Negócios (jan-Mar). Elaboração Própria.

GRÁFICO X – EVOLUÇÃO DO PREÇO FINAL DAS CASAS POPULARES

Visando aumentar o lucro para compensar o limitador do preço da casa estipulado pelo programa, houve uma tendência de diminuir o tamanho do imóvel pelas construtoras. Esta possibilidade poderia otimizar o espaço do

terreno para a construção de mais casas diminuindo assim a metragem das casas e manter o mesmo preço final da casa. O resultado foi um aumento da relação preço por metro quadrado. Essa tendência também está atrelada ao fato da família brasileira ter diminuído ao longo dos anos. Hoje são raros os casos de famílias com mais de 5 filhos mesmo naquelas de baixa renda.

Essa compactação dos imóveis para famílias de baixa renda cujo programa minha casa minha vida privilegia, causou uma leve mudança no mercado imobiliário de FRG no que diz respeito ao preço dos terrenos. A demanda por terrenos grandes e bem localizados na cidade intensificou-se e esgotou-se rapidamente o que gerou um processo de especulação trazendo aproveitadores ao mercado. Para suprir a demanda por casas populares, a prefeitura aprovou vários loteamentos de terrenos menores que os terrenos pioneiros a fim de disponibilizá-los para comercialização. Estes novos lotes, apesar de serem menores foram rapidamente absorvidos por investidores e provocou um aumento no valor final dos preços dos terrenos mesmo não tendo uma infra-estrutura tão bem definida como os mais próximos do centro. Mesmo assim os preços não pararam de subir como podemos perceber do gráfico abaixo.



Fonte: Alô Negócios (jan-Mar). Elaboração Própria.

GRÁFICO XI – EVOLUÇÃO DO CUSTO DO TERRENO

Os terrenos valorizaram na casa dos 800% se compararmos o preço do terreno no ano de 2010 com o ano de 2000. O gráfico foi construído através de pesquisa em jornal veiculado na Capital paranaense⁵. Levou-se em consideração terrenos localizados nos bairros Iguaçu I, Iguaçu II, Gralha Azul e Eucaliptos pertencentes a área central de Fazenda Rio Grande e também terrenos com metragem de 360m² (12x30). Essa valorização dos ativos imobiliários intensificaram-se a partir de 2008, ano em que o preço médio mais que dobrou.

Em 2010 um terreno com as mesmas características que em 2000 custava 7 mil reais não se encontra por menos de 45 mil e apesar de ainda haver muitos lotes disponíveis devido a grande quantidade de novos loteamentos terem surgido nos últimos 3 anos, o preço dos terrenos tem aumentado significativamente, pois estes já estão em mãos de terceiros.

TABELA IV - COMPARATIVO ENTRE O CUSTO DOS IMÓVEIS EM FRG, CUSTO DA CONSTRUÇÃO E ÍNDICE QUE MEDE A INFLAÇÃO

Ano	Terrenos	Variação %	Preço de venda casas populares (média 46m ²)	Variação%	CUB-PR	Variação %	IPCA - nominal	Variação %
2001	7000		14000		540,835	-	7,673	
2002	10250	46,43%	15000	7,14%	588,930	8,17%	12,530	38,76%
2003	11000	7,32%	11700	-22,00%	687,440	14,33%	9,300	-34,74%
2004	9000	-18,18%	28000	139,32%	765,215	10,16%	7,601	-22,36%
2005	10333,33	14,81%	32500	16,07%	825,525	7,31%	5,690	-33,59%
2006	17333,33	67,74%	28666,67	-11,79%	869,485	5,06%	3,142	-81,10%
2007	14000	-19,23%	37000	29,07%	689,035	-26,19%	4,457	29,51%
2008	15933,33	13,81%	42500	14,86%	756,050	8,86%	5,902	24,48%
2009	21933,33	37,66%	57666,67	35,69%	823,583	8,20%	4,312	-36,88%
2010	56133	155,93%	76666,67	32,95%	882,878	6,72%	-	-
TOTAL ACUMULADO VARIAÇÃO 2001-2010		306,28%		241,30%		42,61%		115,90%
		801,90%		547,62%		163,24%		56,20%

Fonte: Alô Negócios (2001-2010), SINDUSCON-PR (2010), IPEADATA (2010)

⁵ Jornal Alo negócios Referência Jan-Mar, 2001-2010.

Essa valorização do mercado imobiliário de FRG impacta no crescimento da cidade e nos investimentos em infra-estrutura. Com crescimento próximo a 10% ao ano, de acordo com o IBGE, o município é um dos que mais cresceu no Paraná de três anos para cá desde o lançamento do programa, transformando-se em uma cidade de negócios, através da implantação de indústrias, serviços e um comércio aquecido.

Para efeito de análise entre as cidades de FRG e a de Curitiba, Lucas Desordi fez um estudo comparativo da evolução dos preços dos imóveis na capital com alguns dos principais indicadores financeiros como podemos perceber na tabela a seguir:

TABELA V - COMPARATIVO ENTRE EVOLUÇÃO DO PREÇO DOS IMÓVEIS EM CURITIBA E OS ÍNDICES IBOVESPA E CDB

Data	Residência em cond.	Sobrado em cond.	Salas Com.	Ibovespa (renda variável)	CDI (renda fixa)
2003	20,91	26,37	3,09	97,34	16,81
2004	11,64	7,28	15,20	17,81	17,46
2005	-9,79	1,17	0,88	27,71	18,15
2006	13,35	10,05	6,07	32,93	13,14
2007	23,24	12,97	17,08	43,65	11,11
2008	1,50	27,55	26,77	-41,22	13,49
2009	9,77	12,83	29,39	82,66	8,61
2010*	18,51	14,22	6,63	1,23	7,01
Acumulado	124,63	180,39	160,32	516,17	168,79

Fonte: Instituto BRIDI, Banco Central do Brasil e Bovespa *apud* DESORDI, 2010.

Em 2009, por exemplo, as residências e sobrados na capital paranaense valorizaram 9,77% e 12,83%, respectivamente enquanto que os terrenos e casas populares de FRG valorizaram 37,66% e 35,69% respectivamente. Tal diferença pode ser explicada pela ênfase que o programa minha casa minha vida dá às classes menos abastadas que estão mais concentradas na Região

Metropolitana na Capital como é FRG. O Ibovespa e o CDI valorizaram 82,66 e 8,61 no mesmo ano. No acumulado, os imóveis subiram menos que o mercado de renda variável e do que o CDI na capital e em FRG.

Com isso, a valorização observada nos imóveis está em acordo com a valorização no preço dos ativos de referência. É importante destacar que a liquidez dos imóveis é bem menor que a dos ativos dos mercados acionários e de renda fixa e seu custo de manutenção é maior (DESORDI, 2010, p. 6).

Hoje o município de FRG vive um período de grandes transformações, em outra realidade. Recentemente a prefeitura da cidade fechou uma parceria juntamente com a prefeitura de Curitiba e a CEF para a construção de 501 unidades habitacionais conforme dados do site agoraparana.uol.com.br. As unidades residenciais contarão com infra-estrutura de rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e ruas asfaltadas. As moradias serão destinadas a pessoas com deficiência, idosos e famílias com renda familiar de até três salários mínimos, que vivem em áreas impróprias para residências. Como resultado, áreas de invasão e/ou próximas a rios e lugares de grande periculosidade serão normalizadas melhorando a vida do cidadão que terá melhores condições de saúde e habitação dignas de qualquer ser humano.

6. CONCLUSÃO

Em meados da década de 60 foi introduzida uma ampla reforma no Sistema Financeiro Nacional. Foi criado o SFH tendo como meta sanar os problemas acumulados do setor habitacional até aquela época. Dentro do planejamento inicial o sistema em geral conseguiu, ao longo dos primeiros 18 anos atingir com sucesso seu objetivo de propiciar a uma parcela substancial da população brasileira o acesso à moradia digna. Porém, o descompasso entre índices de inflação, que determinavam os índices de correção monetária do SFH, e aqueles utilizados para correção dos salários e a queda do nível de emprego passaram a gerar altos níveis de inadimplência dos mutuários a partir de 1982. A partir de 1983, houve um decréscimo no número de financiamentos habitacionais culminando no fechamento do BNH em 1985 e na reestruturação do SFH. A explicação desse fenômeno encontra-se, basicamente, nos efeitos provocados pelas políticas econômicas adotadas na época, em particular as políticas salariais e de juros.

O Brasil, no início dos anos 70, atingiu índices inéditos de crescimento tendo a economia como um todo apresentado grande estabilidade principalmente devido a um bem sucedido controle inflacionário. Há que considerar, ainda, que esse cenário foi, em boa parte, propiciado por conjuntura mundial altamente favorável. Já na década de 80, o Brasil se viu às voltas não só com os efeitos do segundo choque de petróleo do final dos anos 70, mas também com a elevação das taxas de juros e queda dos preços de commodities no mercado internacional. Para fazer face ao desequilíbrio daí decorrente em suas contas externas, as autoridades econômicas optaram por implementar uma drástica política de ajustamento interno, que inauguraria uma experiência sem precedentes na história da economia brasileira.

A partir da segunda metade dos anos 80, com os sucessivos planos econômicos implementados, as Cadernetas de Poupança, principal mecanismo de financiamento habitacional foram severamente afetadas. Em 1990, no Plano Collor, a Caderneta de Poupança sofreu o impacto do bloqueio de parte do seu saldo. Em todos os planos econômicos (Cruzado I e II, Bresser, Verão e Collor) foram cometidos outros erros de impacto negativo, referentes ao congelamento

mal dimensionado das prestações e às conversões de valores realizadas resultando em situação de amortização negativa, ou seja, as prestações pagas não cobriam sequer a parcela mensal de juros. Conseqüentemente, os juros não pagos eram incorporados ao saldo devedor, de forma que, em alguns casos, o valor da dívida ao final do contrato poderia superar o saldo originalmente contratado pelo adquirente da casa própria. Todos esses fatores resultaram na diminuição de novos financiamentos.

Com o caos instalado na economia brasileira, FHC tinha a missão de recuperar a credibilidade e instaurar a estabilidade econômica introduzindo o Plano Real. Passou grande parte de seu governo focado nesta questão e enfrentou problemas no âmbito inflacionário criando as metas de inflação e cambial passando a lidar com um cambio flutuante. Apesar de a política habitacional ter sido deixada em segundo plano, a organização da política macroeconomia proporcionou ao governo posterior de dar continuidade ao processo de crescimento em todas as áreas inclusive na habitacional.

A estabilidade econômica a partir do controle da inflação, a continua queda da taxa de juros e a elevação no poder aquisitivo da população contribuiu para o avanço das políticas habitacionais no Governo Lula. A facilidade na obtenção do crédito aliado a incentivos governamentais com subsídios promovidos pelo programa “minha casa, minha vida” ajudou as classes baixas de renda até 10 salários mínimos a adquirir sua casa própria.

O setor da construção civil passou a ficar cada vez mais aquecido. O momento da economia nacional resultou no surgimento de várias construtoras e independentes e o aumento na demanda por insumos da construção, refletiu na expansão do CUB-PR, indicador que calcula o custo da construção. Essa expansão do CUB paranaense refletiu no município de FRG. As pequenas construtoras e pessoas físicas independentes, vistas como investidores, que surgiram em FRG diante do aquecimento do setor imobiliário, aproveitaram o aumento da oferta de crédito para lucrar com a construção e venda de casas populares. A consequência foi uma supervalorização, num primeiro momento, do valor final das casas populares. Porém, a elevação do preço final das casas era limitada pelas “regras” do programa Minha Casa, Minha Vida que permitia o financiamento pela CEF de casas apenas se estas tivessem valor máximo de R\$ 100 mil para a RMC. A saída para as pequenas construtoras não perderem

seu lucro, visto que houve elevação do CUB-PR e este não poder ser repassado ao consumidor final pelo limitante, foi reduzir o tamanho das casas populares mantendo o mesmo preço. Como resultado as construtoras elevaram a relação preço por metro quadrado construído. Em outras palavras, o preço final permaneceu elevado e o tamanho das casas reduzidas. A consequência foi um aumento na procura por terrenos que coubessem o maior número de casas possível respeitando os índices mínimos para aprovação de alvará de construção o que alavancou o preço dos terrenos também.

Em suma, no cenário econômico atual a situação habitacional do Brasil atravessa um momento de ampla ascensão, e em FRG a oferta de casas para a população aumentou significativamente, porém tem-se que tomar cuidado para que isso não se torne um processo de especulação.

7. REFERÊNCIAS

ALVES, P.R.R. **O desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário e da securitização de recebíveis na redução do déficit habitacional brasileiro.** Monografia – Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Rio de Janeiro, 2005. Disponível em: http://www.cvm.gov.br/port/public/publ/ie_ufrj_cvm/Paulo_Roberto_Rodrigues_Alves.pdf. Acesso em: 15/08/2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (ABECIP) – Fonte de dados ABECIP: <http://www.abecip.org.br/default.asp?resolucao=1366X768>. Acesso em: 09/10/2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (ABECIP). **O Sistema Financeiro da Habitação em seus 30 anos de existência:** Realizações, Entraves e Novas Proposições. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/o_sistema_financeiro_da_habitacao_em_seus_30_anos_de_existen.pdf> Acesso em: 13/10/2010.

BACEN – Banco Central do Brasil – **Sistema de informação de crédito**, 2010.

BONDUKI, N. **Do projeto Moradia ao programa Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <<http://www.fpabramo.org.br/uploads/TD82-Nacional.pdf>> Acesso em: 06/11/2010.

BONDUKI, N. **Política habitacional e inclusão social no Brasil:** revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf> Acesso em: 06/11/2010.

CARNEIRO, D. e VALPASSOS, M.V. Financiamento à habitação e instabilidade econômicas: Experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura. Rio de Janeiro: Elsevier. p. 26, 2003.

CARTILHA do PT, 2010. Disponível em:

<http://www.pt.org.br/portaIpt/dados/bancoimg/100823154259Cartilha_REVISA DA_FINAL_SITE_Layout_1.pdf> Acesso em: 06/11/2010.

DESORDI. L. **Desempenho e Projeções no Preço Médio dos Imóveis em Curitiba: Apartamentos de 1 a 4 quartos**. Sinduscon-PR. p. 6, 2010.

DOS SANTOS, T.Q. **Análise do processo de desenvolvimento recente do mercado imobiliário no Brasil**. Monografia – Departamento de Economia, Universidade Federal do Paraná (UFPR), Curitiba, p. 27-30, 2008.

GIAMBIAGI, F. e VILLELA, A. **Economia Brasileira Contemporânea**. 7ª Ed. Rio de Janeiro. Editora Campus, Elsevier, 2005

GREMAUD, A.P. *et al.* **Economia Brasileira Contemporânea**. 7ª Ed. São Paulo. Editora Atlas, 2007.

MARQUES, C.G. **Evolução Histórica do SFH**. Disponível em: <[http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/27204/evolucao_historica_sf h..pdf?sequence=3](http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/27204/evolucao_historica_sf_h..pdf?sequence=3)> Acesso em: 17/10/2011.

MINHA CASA MINHA VIDA, 2009. Disponível em: <http://www.minhacasaminhavidagov.br/renda_seis.html>. Acesso em: 10/10/2010.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/planhab/produtos/produto-2/Capitulo%206.pdf>. Acesso em: 15/10/2010

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Plano Nacional da Habitação, 2007, p. 351. Disponível em <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/planhab/produtos/produto-2/Capitulo%206.pdf>. Acesso em: 26/09/2010.

PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE. Disponível em: www.fazendariogrande.pr.gov.br. Acesso em: 28/11/2010.

SANTOS, C.H.M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Disponível em: <http://getinternet.ipea.gov.br/pub/td/1999/td_0654.pdf> Acesso em 31/10/2010.

SANTOS, Claudio H. e MACEDO E SILVA, Antonio C. **Um Panorama Macroeconômico das Finanças Públicas 2007-2010**. Editora Mimeo, 2010.

UOL.COM.BR. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/poder/785525-dilma-critica-caixa-por-possivel-omissao-de-dados-do-minha-casa-minha-vida.shtml>> Acesso em: 30/10/2010

WILLEMANN, C.M. **Mercado de crédito habitacional no Brasil: Uma análise de sua evolução no período de junho de 1994 a março de 2009**. Monografia – Departamento de Economia, Universidade Federal do Paraná (UFPR), Curitiba, 2008.