

LEANDRO MANENTI DE SOUZA

AVALIAÇÃO DA EFICÁCIA DO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” NO
MUNICÍPIO DA FAZENDA RIO GRANDE - PR

Monografia apresentada ao Curso de Ciências
Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas,
Universidade Federal do Paraná, como requisito
parcial a obtenção do grau de Bacharel em
Ciências Econômicas.

Orientadora: Prof.^a Adriana Sbicca

CURITIBA

2012

TERMO DE APROVAÇÃO

LEANDRO MANENTI DE SOUZA

AVALIAÇÃO DA EFICÁCIA DO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” NO
MUNICÍPIO DA FAZENDA RIO GRANDE - PR

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

Orientador:



Prof. Dr.^a Adriana Sbicca Fernandes
Departamento de Ciências Econômicas, UFPR



Prof. Dr.^a Denise Maria Maia
Departamento de Ciências Econômicas, UFPR



Prof. Dr. Marcos Paulo Fuck
Departamento de Ciências Econômicas, UFPR

Curitiba, 16 de outubro de 2012

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - DISTRIBUIÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL URBANO, POR FAIXA DE RENDA MÉDIA	17
TABELA 2 – VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES	19
TABELA 3 – DÉFICIT HABITACIONAL DA FAZENDA RIO GRANDE (2000)	23
TABELA 4 – ESTIMATIVA DO COMPONENTE DO DÉFICIT HABITACIONAL .	23
TABELA 5 – CARÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA NA FAZENDA RIO GRANDE 2000	24
TABELA 6 – DÉFICIT HABITACIONAL NA FAZENDA RIO GRANDE 2009	25
TABELA 7 - PROJEÇÃO DO DÉFICIT - DEMANDA DEMOGRÁFICA 2009 – 2023.....	26
TABELA 8 - PERFIL DA RENDA DÉFICIT HABITACIONAL FAZENDA RIO GRANDE 2000	27
TABELA 9 - PERFIL DA RENDA DÉFICIT HABITACIONAL NA FAZENDA RIO GRANDE 2009	27
TABELA 10 – PERFIL DOS BENEFICIADOS PELO PMCMV NA FAZENDA RIO GRANDE	28
TABELA 11 – CADASTRO DE INSCRITOS PARA A HABITAÇÃO 2010	29

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	5
2 A TRANSIÇÃO PARA UM ESTADO COM RESPONSABILIDADES	7
2.1 POLÍTICAS PÚBLICAS	7
2.2 AVALIAÇÃO DE PROGRAMAS SOCIAIS	9
2.2.1 Definição de eficácia	11
2.2.2 Levantamento e confrontamento dos dados	13
3 DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO	14
4 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	18
4.1 DIRETRIZES GERAIS PARA AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS	19
4.2 PERFIS DOS FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS PELA CAIXA ECONÔMICA	20
4.3 TAXA DE INADIMPLÊNCIA DOS BENEFICIADOS	21
5 MUNICÍPIO DA FAZENDA RIO GRANDE	22
5.1 DÉFICIT HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DA FAZENDA RIO GRANDE	22
6 AVALIAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	25
6.1 AVALIAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL DA FAZENDA RIO GRANDE	25
6.3 AVALIAÇÃO DA TAXA DE INADIMPLÊNCIA DOS BENEFICIADOS	31
CONCLUSÃO	32
REFERÊNCIAS	34

1 INTRODUÇÃO

O Brasil é um país que vem sofrendo muito ao longo de toda a sua história com a questão de falta de moradia para seus cidadãos. Isso ocorreu, em parte, por um processo de ocupação das cidades em um ritmo desordenado, sem qualquer planejamento em infraestrutura, acelerando a favelização e ocupações irregulares, configurando assim os atuais problemas urbanos brasileiros. Isso se deu, claramente, não por falta de empresas interessadas em construir, mas sim pela incapacidade do povo brasileiro em conseguir financiamentos imobiliários. O padrão de vida do brasileiro até pouco tempo atrás não comportava a incorporação de um financiamento imobiliário em sua renda, isto por que os juros bancários eram altíssimos. Somente depois da implantação feita pelo Governo Federal do programa “Minha Casa Minha Vida”, em março de 2009, é que o crédito imobiliário voltou a ficar um pouco mais acessível à camada mais pobre da população. No entanto, é importante que se avalie quão acessível está sendo este crédito à camada mais pobre da população para que não se repitam alguns erros do passado. O Brasil lançou sua primeira política nacional de habitação em 1964 e, segundo dados publicados pelo IPEA, apenas 33,5 % dos recursos foram destinados a habitações de interesse social (IPEA, 1999). Segundo dados publicados pelo IBGE (2007) a população que se encontrava na faixa de renda entre zero e três salários mínimos até finais de 2007 correspondia a 90,9% do déficit habitacional brasileiro, onde nordeste e sudeste representavam 34,2% e 37,2% desse percentual respectivamente.

Para tentar minimizar essa injustiça social foi lançado pelo Governo Federal o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), uma parceria entre Estados e Municípios, geridos pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal (CEF) com o objetivo de construir e financiar um milhão de novas unidades habitacionais até final de 2010. Ao Ministério das Cidades foi delegado o papel de Agente Gestor, responsável por estabelecer as regras, diretrizes e outras condições para a aplicação da verba destinada ao programa. Estados e Municípios ficaram com as tarefas de identificar as regiões para a implantação dos projetos, selecionar as famílias beneficiadas e promover ações que buscassem a redução dos custos dos projetos. A CEF ficou com o papel de

operacionalizar o programa e gerir o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) (CAIXA, 2012). Os recursos aportados ao FAR vêm do Orçamento Geral da União (OGU), de acordo com a estimativa do déficit habitacional urbano considerando os dados da Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios de 2008 (Pnad,), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (CAIXA, 2012).

Este trabalho tem como objetivo avaliar se o PMCMV foi eficaz na distribuição da verba federal para o financiamento de casas próprias entre a população de baixa renda do Município da Fazenda Rio Grande - PR entre março de 2009 e dezembro de 2011. A avaliação do PMCMV no Município da Fazenda Rio Grande será importante para que se saiba em que medida o programa está conseguindo reduzir o déficit habitacional da região e se o objetivo do governo em direcionar 60% da verba dos financiamentos do programa para o perfil de baixa renda vem se concretizando na Fazenda Rio Grande - PR. Diante do que foi apresentado anteriormente surge a seguinte questão: O PMCMV tem sido eficaz no direcionamento de 60% da verba do programa ao perfil de baixa renda no Município da Fazenda Rio Grande – PR, isto é, será que realmente 60% dos financiamentos tem sido direcionados à população que ganha até três salários mínimos conforme queria o governo?

Neste trabalho utilizaremos conceitos apresentados na literatura da área de Setor Público como eficácia e será avaliado o programa focando principalmente os objetivos preestabelecidos em programas sociais e em que medida estes objetivos foram atingidos.

Primeiramente este trabalho apresentará alguns métodos de avaliação de programas sociais. Em seguida serão apresentados alguns dados sobre o déficit habitacional do Brasil e os objetivos centrais do PMCMV para tentar solucionar este déficit. Por fim, será apresentada a problemática envolvendo o PMCMV e os resultados obtidos através da avaliação dos dados do programa para o município da Fazenda Rio Grande. O objetivo da avaliação do PMCMV no município da Fazenda Rio Grande é saber se os recursos do programa estão sendo direcionados à população que precisa, isto é, aqueles que se encontram na faixa salarial de até três salários mínimos. O trabalho avaliará o perfil dos beneficiados, inadimplência dos contratos vigentes e se houve redução do déficit habitacional no município desde a implantação do PMCMV.

2 A TRANSIÇÃO PARA UM ESTADO COM RESPONSABILIDADES

Para avaliar um projeto social se faz necessário enfatizar a lenta e gradual intervenção que o Estado passou a ter na sociedade no começo do século passado. Até então, limitava-se apenas a prestação de alguns serviços essenciais à coletividade, como justiça e segurança pública. Por isso é fundamental discorrer a respeito dessa passagem, ou seja, de um Estado alheio para um Estado de responsabilidades para com a população. E quando ele passa a ter tais responsabilidades, elas precisam ser avaliadas, afim de que se cumpra tal finalidade social. Em suma, para o embasamento teórico e o desenvolvimento deste trabalho será utilizada nesse capítulo a passagem para um Estado interventor e da importância de se avaliar essas responsabilidades adquiridas.

2.1 POLÍTICAS PÚBLICAS

Ao longo de toda história as funções exercidas pelo governo foram aumentando gradativamente, em especial a partir do século passado quando a evolução dos princípios teóricos sugeria maior intervenção governamental nas atividades econômicas. Inicialmente, as funções do governo eram bastante reduzidas no âmbito econômico, limitando-se a prestação de alguns serviços essenciais à coletividade, como justiça e segurança pública. Entretanto, principalmente após as duas grandes guerras, esse panorama mudou e o governo passou a participar mais das atividades econômicas, procurando melhorar o bem-estar coletivo. Com a ampliação de sua área de atuação o governo passou a responsabilizar-se também por uma melhor distribuição da renda, assistência social e questões previdenciárias (REZENDE, 2001).

Para expandir sua performance e conseqüentemente definir políticas públicas voltadas a melhorar o bem estar da população o Governo utiliza o Censo populacional como ferramenta indispensável. O recenseamento é a principal fonte de dados sobre a real situação de vida da população nos municípios e localidades.

Compilando estes dados o governo consegue definir suas políticas públicas em nível nacional, estadual e municipal. Através do Censo o governo pode identificar áreas onde os investimentos são mais prioritários, além de selecionar locais que precisam de programas de estímulo ao crescimento econômico e social (IBGE, 2012).

Em economias de mercado, dificilmente, a distribuição do Produto Nacional é feita de forma equivalente, ou seja, a renda gerada é mal distribuída entre a população, concentrando-se nas mãos de poucos, causando inúmeros problemas sociais (REZENDE, 2001).

O Brasil é um exemplo muito claro de má distribuição de renda. Segundo dados publicados pelo Banco Mundial sobre o desenvolvimento em 2000, 10% das famílias mais ricas possuem 48% de toda a renda gerada no Brasil. O estudo ainda afirma que a renda dos 10% mais ricos no Brasil equivale a 19 vezes a renda dos 20% mais pobres. Entretanto, este panorama parece ter mudado um pouco, pois, segundo o IBGE (2008) a distribuição da renda no Brasil apresentou uma melhora a partir da primeira década do século XXI. O índice que mede a distribuição da renda indicou uma tendência decrescente ao longo dos últimos 10 anos. Neste estudo, o índice de Gini indicava uma trajetória decrescente, aproximando-se de 0,5. Quanto mais próximo este índice estiver de zero, melhor a distribuição da renda. O índice mostra uma grande evolução nos últimos anos, mas ainda é muito ruim.

Para tentar corrigir as disparidades na distribuição da renda e as desigualdades sociais geradas o governo intervém na economia, faz políticas de gastos direcionadas à população de menor renda e aumenta a tributação dos indivíduos de renda mais elevada (REZENDE, 2001). Entretanto, mesmo com políticas de transferência de renda voltadas à população de menor renda, o imposto que incide sobre a renda dos mais pobres, proporcionalmente é, muito mais oneroso que o imposto incidente sobre a renda dos mais ricos. Aumentar o imposto sobre a renda de tal forma que seja progressivo é uma questão muito delicada e para tentar corrigir essa falha o governo faz políticas de redistribuição de renda.

O PMCMV é um exemplo claro de política pública de redistribuição da renda, pois, além de taxas de juros baixíssimas para os financiamentos imobiliários, partindo de 4,5% a.a, o governo arca com subsídios que podem chegar a 17 mil reais. Para se ter uma idéia, a taxa de juros média praticada no setor imobiliário

brasileiro é de 11,3 % a.a, isto é, mais que o dobro da praticada pelo PMCMV (CRECI-PR, 2012).

Nem sempre o governo logra êxito em suas tentativas de redistribuir a renda, principalmente quando seus programas sociais não são constantemente avaliados. Segundo Rezende (2001), programas governamentais devem ser constantemente avaliados para que se possa mensurar se metas propostas estão sendo atingidas. É necessário que o governo tenha a capacidade de reavaliar possíveis erros de diretrizes durante a execução de programas sociais, pois, o cenário econômico muda constantemente e, é preciso estar atento a isso para que os programas sejam sempre eficazes. Um dos objetivos deste trabalho é saber se as regras para os financiamentos do PMCMV funcionam em regiões como no município da Fazenda Rio Grande – PR, onde a renda per capita é muito baixa e os salários de grande parte da população são pagos de maneira informal.

2.2 AVALIAÇÃO DE PROGRAMAS SOCIAIS

Segundo CHIANCA (2001), a avaliação de programas sociais tem assumido um papel fundamental, sendo objeto de contínuo aperfeiçoamento em seu entendimento e aplicação. É importante destacar o caráter de aprendizagem contido no entendimento de um processo avaliativo, pois, ajuda os envolvidos a encontrarem seus próprios caminhos de aprendizagem e desenvolvimento e, amplia o nível de consciência dos empreendedores sociais. Ainda de acordo com CHIANCA (2001), a avaliação de programas sociais provoca mudança no papel dos indivíduos, constrói momentos reflexivos que permitem aos indivíduos uma melhor análise da realidade e dos fatos, para assim, direcionarem suas atitudes, aprendendo com a experiência. A avaliação tem como objetivo promover informações essenciais sobre um determinado programa para que os responsáveis possam introduzir mudanças com a finalidade de melhorá-lo ainda durante o seu processo de implantação (CHIANCA, pg 17).

Vale observar que avaliação de um projeto público é muito mais complexa que a de um projeto privado. Em nível de entendimento se faz necessário fazer

algumas considerações. O primeiro surge como em decorrência de planos globais ou setoriais, enquanto o privado surge de estímulos financeiros, fiscais e cambiais criados pelo governo ou através de solicitações de mercado em crescimento. E o que diferencia um do outro é que o investimento público pode se antecipar ao crescimento da procura de bens e serviços, tornando-se assim mais ativo. Já o privado depende das tais solicitações de mercado.

Voltando ao aspecto de avaliação de um projeto e de outro, vale ressaltar que os critérios de avaliação são bem diferentes: o privado tem foco no lucro, enquanto que o público leva em conta o bem estar da população. Devem ser relevantes as carências, as demandas sociais e econômicas e de oportunidades inscritas nas prioridades e diretrizes políticas expressas nas orientações do governo.

Porém, segundo o economista Haroldo Torres, a maioria dos projetos tanto sociais quanto privados raramente são avaliados no Brasil. “Isto é uma pena (e pode ser um desperdício de dinheiro), porque nem sempre o que acreditamos que funciona, funciona de verdade. Por outro lado, surpreendentemente, atividades nas quais investimos pouco e damos pouco valor são, às vezes, aquelas que mais se traduzem em impacto social positivo” (TORRES 2010). Segundo TORRES, 2010 avaliar não é uma questão simples. Para saber se um projeto público teve impacto precisaríamos entender qual seria a situação se aquele projeto não tivesse acontecido. Como isso é impossível, a melhor opção seria o chamado grupo de controle. “Isto é, busca-se pesquisar (simultaneamente aos beneficiários) um outro grupo de pessoas, nas mesmas condições sociais, que não recebeu o projeto”.

Mas de acordo com o economista Osvaldo Feinstein, que trabalhou por muitos anos com avaliação de projetos no Banco Mundial, menos 5% dos casos estão presentes todas as condições técnicas necessárias para se produzir um estudo de caso-controle segundo exigidos pelos manuais. Ressalta ainda, que para pequenos projetos, esses estudos são tão dispendiosos, que nem vale a pena começar.

Na maioria das vezes há de se recorrer a dados qualitativos, dados sobre o projeto e se possível pesquisa quantitativa. Além disso, ele ressalta a importância de se conhecer muito bem o problema social do qual o projeto quer enfrentar. Mas para essa avaliação ter eficácia se faz necessário englobar os gestores desse projeto e seus beneficiários principais. De acordo com TORRES “Precisamos aprender,

praticar e discutir mais o tema. Antes de tudo, porém, precisamos ter a humildade de reconhecer que nem sempre o projeto pelo qual nos empenhamos por tantos anos vai ter o impacto que imaginávamos.

De acordo com REZENDE (2001), é importante que se defina um nível de agregação para que a avaliação possa ser conduzida, podendo ser macroeconômico ou setorial. Uma avaliação macroeconômica leva em consideração a contribuição do programa para o crescimento econômico e distribuição de renda. A avaliação setorial leva em consideração a contribuição do programa para a concretização de metas setoriais previamente estabelecidas (REZENDE, 2001). A avaliação setorial de programas sociais é importante para que se possa mensurar de maneira precisa os benefícios gerados em um determinado local. A avaliação agregada não consegue mensurar possíveis erros de diretrizes, pois, nem todas as localidades possuem as mesmas características sociais e econômicas. A avaliação setorial serve ainda para ajudar o governo a corrigir possíveis erros de planejamento. (REZENDE, 2001).

Para a avaliação do PMCMV no Município da Fazenda Rio Grande-PR será utilizado o nível de agregação setorial, tendo como propósito saber se realmente 60% dos financiamentos imobiliários do PMCMV vêm sendo destinado à população que ganha até três salários mínimos na região e, se houve redução no déficit habitacional do Município.

2.2.1 Definição de eficácia

Entende-se como avaliação da eficácia de um programa social a avaliação da relação existente entre os objetivos e instrumentos explícitos de um determinado programa e seus resultados, isto é, entre as metas propostas e as alcançadas. A avaliação consiste no exame do processo e da adequação e coerência dos instrumentos e meios utilizados durante o período de execução de um determinado programa (ARRETCHE, 2006).

Segundo REZENDE (2001), para que se possa avaliar a eficácia de um programa social é preciso estabelecer também a distinção entre dois conceitos de eficiência; um referente ao grau em que a alocação setorial dos recursos se ajusta

aos objetivos do governo, que chamamos de eficácia e, outra quanto à apuração da racionalidade com que os recursos destinados a programas específicos são utilizados, que chamaremos de eficiência. É importante que se saiba a diferença entre esses dois conceitos, pois, um programa pode ser eficaz, mas não eficiente. Um programa é considerado eficaz quando consegue atingir seus objetivos, isto é, consegue mudar um panorama que não estava socialmente aceitável de acordo com as metas inicialmente propostas. Entretanto, esse mesmo programa eficaz pode ser ineficiente, pois, mesmo que os objetivos iniciais tenham sido cumpridos, os custos operacionais não foram minimizados de forma eficiente e, então, é preciso que sejam feitos ajustes pontuais para corrigir os possíveis desvios de eficácia e eficiência apresentados na avaliação (REZENDE, 2001).

Neste trabalho será abordada apenas a questão da eficácia, deixando a questão da eficiência em que os gastos são alocados para outra oportunidade. De acordo com REZENDE (2001), para avaliar a eficácia de um programa social é necessário saber quais objetivos foram inicialmente propostos pelo programa e quais de fato foram cumpridos conforme o previsto.

Segundo a cartilha do PMCMV, um dos principais objetivos do PMCMV era construir um milhão de novas unidades habitacionais, o que, segundo o governo, foi rigorosamente cumprido. Entretanto, esse não era o único objetivo do PMCMV, pois, a cartilha do programa o Governo Federal tinha também como meta direcionar 60% da verba dos financiamentos imobiliários à população com renda de até R\$ 1.600,00 e, assim, reduzir o déficit habitacional brasileiro que atingia principalmente a camada mais pobre da população (IBGE, 2007).

Para REZENDE (2001), sabendo os objetivos principais de um programa social, o passo seguinte para o processo de avaliação é levantar os dados necessários e confrontá-los com os objetivos propostos inicialmente pelo governo. O programa será considerado eficaz se cumprir de maneira satisfatória a maioria de seus objetivos, ou pelo menos chegar bem próximo disso.

2.2.2 Levantamento e confrontamento dos dados

Segundo a abordagem teórica de CHIANCA (2001), na etapa de levantamento de dados é importante que se inclua mais de uma fonte de informação e métodos de coleta de dados.

Quanto aos métodos, utiliza-se a combinação de análise de documentos, entrevistas, observações, questionários, etc. A avaliação deve ser feita através da interpretação de dados quantitativos e qualitativos referentes ao desempenho do programa e, o resultado confrontado com os objetivos propostos inicialmente.

Como o objetivo deste trabalho é avaliar quão eficaz vem sendo o PMCMV no cumprimento de suas metas no Município da Fazenda Rio Grande – PR os dados levantados serão sobre: perfil dos beneficiados pelo PMCMV no Município da Fazenda Rio Grande - PR; taxa de inadimplência dos beneficiados; e, déficit habitacional do Município. Esses dados serão levantados junto a CEF, Ministério das Cidades e prefeitura do município.

3 DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO

Como déficit habitacional, segundo a Fundação João Pinheiro, entende-se a noção mais imediata e intuitiva da necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo momento. O conceito utilizado refere-se às deficiências do estoque de moradia. Abrange moradias sem condições de serem habitadas devido a sua precariedade e também a necessidade de incremento de estoque, decorrentes da coabitação familiar ou em moradias em locais impróprios.

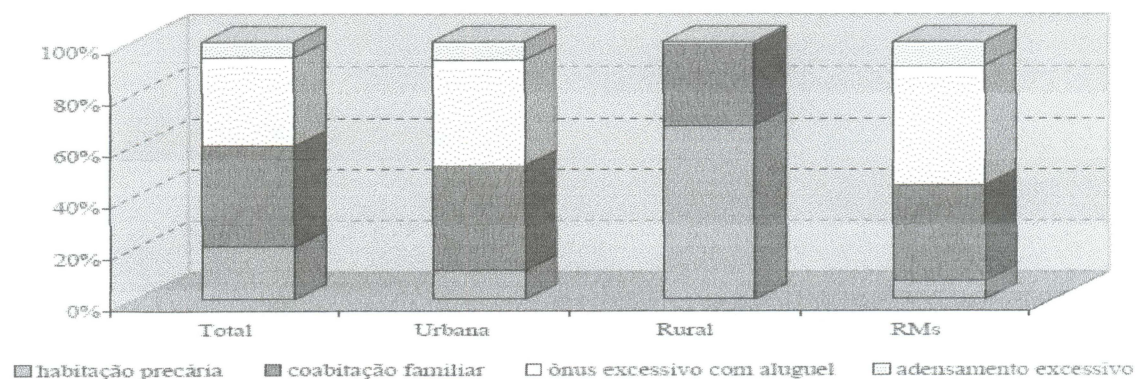
A primeira política habitacional brasileira com abrangência nacional ocorreu em 1964 com a edição da lei 4.380/64, que instituiu o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). Foi a partir desta data que o Governo Federal passou a fomentar a política habitacional no Brasil, coordenando as ações públicas e privadas para estimular financiamentos e construções de habitações de interesse social. A situação habitacional até a entrada do SFH era muito grave. A intensificação do processo de urbanização do país aliado a um contexto fortemente inibidor na área da construção civil acabou gerando um déficit habitacional estimado em oito milhões de moradias (IBEMEC, 1974). O SFH foi o mais ambicioso programa habitacional jamais feito no Brasil. Em seus trinta anos de existência financiou mais de seis milhões de novas unidades habitacionais (IPEA, 1999). Em 1986 o BNH foi extinto depois de fortes desequilíbrios econômicos no SFH provocado pela crise do petróleo em 1979. Apesar de ter apresentado resultados significativos, apenas 33,5% das unidades habitacionais financiadas pelo SFH ao longo da existência do BNH foram destinadas a habitação de interesse social. Após o fim do governo militar houve uma ausência de rumos da política habitacional brasileira com o setor habitacional, no qual este se fez lançado em uma grande crise institucional (IPEA, 1999). Desde então, pouco se fez para atender as necessidades habitacionais no Brasil via iniciativa direta do governo federal. Essa situação começou a melhorar apenas em 2003 quando foi criado o Ministério das Cidades e, em 2004 com a aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH).

De acordo com o último levantamento feito pela Fundação João Pinheiro em 2008, o déficit habitacional brasileiro estava em 5.546 milhões de domicílios, dos

quais 83,5% localizados em áreas urbanas. Deste total, 36,9% na região sudeste e 35,1% na região Norte do país. As nove maiores regiões metropolitanas do país representavam 27,7% da carência habitacional do Brasil (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2011). Para a elaboração desta mensuração do déficit habitacional é levado em consideração os seguintes componentes: quantidade de habitações precárias (domicílios rústicos e improvisados), coabitação familiar (cômodos alugados, cedidos e próprios), ônus excessivo com aluguel e o adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados (Fundação João Pinheiro, 2010). Portanto, para os devidos cálculos do déficit habitacional utiliza-se a soma dos domicílios improvisados, coabitação familiar e domicílios rústicos.

Este conceito de déficit habitacional está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias, englobando habitações sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou desgaste da estrutura física. Ainda para o cálculo do déficit habitacional é levado em consideração a quantidade de famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar, moradores de baixa renda com problemas em pagar aluguel e aqueles que vivem em casas alugadas com enorme densidade (Fundação João Pinheiro, 2011). A componente coabitação familiar aparece com grande peso relativo no déficit habitacional brasileiro de 2008, representando 39,3 % do total do déficit habitacional. Em seguida, com 34%, aparece o componente ônus excessivo com aluguel. No total foram detectados 1.139 milhões de habitações precárias, sendo 623 mil em áreas rurais, localizadas principalmente no Norte e Nordeste do país (Fundação João Pinheiro, 2011). Logo abaixo podemos ter uma idéia da composição do déficit habitacional por situação do domicílio em 2008.

GRAFICO 1 - COMPOSIÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL POR SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO

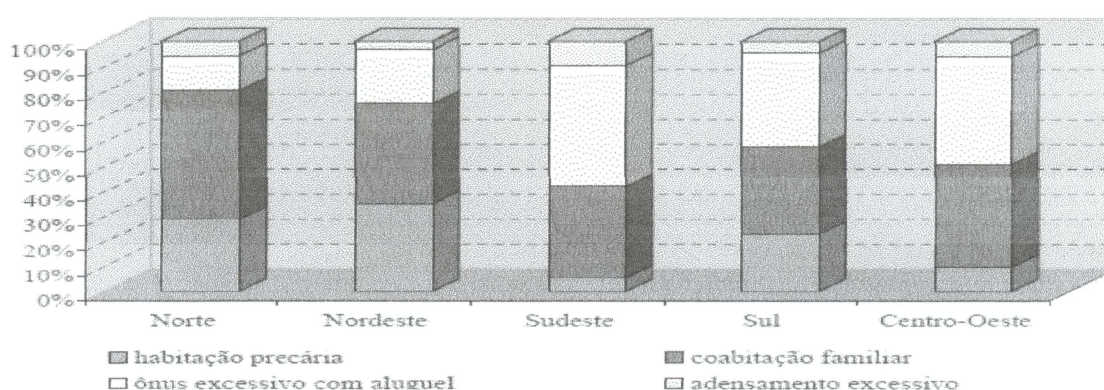


FONTE: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad, 2008)

ELABORAÇÃO: Centro de Estatística e Informações / Fundação João Pinheiro (2011)

Podemos observar que as habitações precárias são dominantes nas áreas rurais do país, representando quase 60% da composição do déficit habitacional. Outro fato que chama bastante a atenção é que nas regiões metropolitanas do país a variável ônus excessivo com aluguel contribui bastante na composição do déficit habitacional brasileiro. No gráfico (2) é possível observar como estava a composição do déficit habitacional brasileiro segundo as regiões geográficas para o ano de 2008.

GRAFICO 2 – COMPOSIÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL, SEGUNDO REGIÕES GEOGRÁFICAS, BRASIL - 2008



FONTE: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad), 2008.

ELABORAÇÃO: Centro de Estatística e Informações / Fundação João Pinheiro (2011)

É fácil observar no gráfico que a componente coabitação familiar tem uma representação significativa na composição do déficit habitacional da região Norte e Nordeste. Já nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste o componente mais expressivo para o cálculo do déficit habitacional é o ônus excessivo com aluguel.

O objetivo em se avaliar esse déficit, segundo as faixas de renda, é identificar o alvo preferencial das políticas públicas, visando, assim, melhorias nas condições de vida da população que realmente precisa. As faixas de renda são divididas em quatro categorias: até três salários, mais de três a cinco, mais de cinco a dez e acima de dez salários. Segundo dados publicados pela FJP (2011), o déficit habitacional urbano na faixa da população que ganhava até três salários mínimos era de 89,6%, seguido pela categoria “mais de três a cinco salários” que representava 7,0% do déficit. Dessa forma, as famílias que ganhavam até cinco salários mínimos totalizavam 96,6% do déficit habitacional urbano brasileiro em 2008. Através da tabela a seguir é possível entender melhor como o déficit habitacional brasileiro estava distribuído em 2008.

TABELA 1 - DISTRIBUIÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL URBANO, POR FAIXA DE RENDA MÉDIA

ESPECIFICAÇÃO	FAIXA DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS MÍNIMOS)				
	ATÉ 3	MAIS DE 3 A 5	MAIS DE 5 A 10	MAIS DE 10	TOTAL
Norte	88,6	7,8	3	0,6	100
Nordeste	95,6	2,8	1,2	0,4	100
Sudeste	87,5	8,7	3,2	0,6	100
Sul	83,4	11,4	4,5	0,7	100
Centro-Oeste	89,9	5,3	3,3	1,4	100
Brasil	89,6	7	2,8	0,6	100
Total das RMs	88,8	8	3,3	0,7	100

FONTE: IBGE (2008)

Sabendo deste enorme déficit habitacional apontado pelo IBGE em 2008, o Governo Federal lançou em março de 2009 o programa habitacional “Minha Casa Minha Vida”. O PMCMV veio com a finalidade de reduzir o déficit habitacional da camada mais pobre da população, isto é, daqueles que ganham até três salários mínimos. De acordo com a cartilha da caixa, 60% dos recursos do PMCMV são para a população de baixa renda (CAIXA, 2012). O programa prevê subsídios que chegam a 17 mil reais e juros de 4,5% para aqueles com renda de até três salários mínimos.

4 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Em 2007 o Governo Federal criou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) para impulsionar o crescimento do Brasil e dois anos mais tarde lançou o PMCMV para ser o carro chefe do PAC (CAIXA, 2012).

O PMCMV foi lançado pelo Governo Federal com o intuito de diminuir o problema do déficit habitacional brasileiro que tinha sido deixado de lado desde 1986 com a extinção do BNH. Segundo dados publicados pela fundação João Pinheiro (2011), o déficit habitacional brasileiro em 2008 era de 5,546 milhões de domicílios, dos quais 83,5% localizados nas áreas urbanas. Sabendo deste enorme falta de moradias adequadas, o Governo Federal colocou como meta do PMCMV a construção e financiamento de um milhão de novas unidades habitacionais até final de 2010. De acordo com dados divulgados recentemente pela CEF, o PMCMV financiou em seus dois primeiros anos mais de um milhão de casas e, por isso, foi prorrogado por mais quatro anos (CAIXA, 2012). O Governo Federal investiu nos três primeiros anos do PMCMV um total de R\$ 23,7 milhões de reais, representando 68% do total investido em habitação nos nove anos antecedentes a implantação do programa (CAIXA, 2012).

A meta agora é construir e financiar mais 2,4 milhões de novas unidades habitacionais até final de 2014 (SINDUSCON, 2011). Entretanto, é importante ressaltar que o objetivo do governo não era apenas criar um milhão de novas unidades habitacionais na primeira fase do programa, mas também direcionar pelo menos 60% da verba dos financiamentos imobiliários para a população de baixa renda e, assim, diminuir essa carência habitacional que afetava principalmente a parcela mais pobre da população. O governo afirma ter alcançado a meta de construir e financiar um milhão de novas moradias na primeira fase do programa, entretanto, será que o PMCMV conseguiu ser eficaz no direcionamento da verba dos financiamentos imobiliários às famílias com renda de até três salários mínimos mensais? Para esta avaliação foi escolhido o município da Fazenda Rio Grande – PR, região metropolitana de Curitiba, pois, esta localidade apresentou nos últimos anos um grande crescimento econômico e populacional (PREFEITURA F.R.G, 2012).

4.1 DIRETRIZES GERAIS PARA AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

Os recursos do PMCMV são gerados através da transferência da União ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), conforme disposto no inciso II do art. 2 da Lei n. 11.977, de 07 de Julho de 2009, regulamentada pelo decreto n. 7.499, de 16 de Junho de 2011. A distribuição da meta física entre as Unidades da Federação é efetuada de acordo com a estimativa do déficit habitacional urbanos das famílias com renda até três salários mínimos, de acordo com os dados do IBGE (Pnad, 2008). Compete à Secretaria Nacional de Habitação autorizar o remanejamento das metas entre as Unidades da Federação. De acordo com a tabela a seguir é possível observar os valores máximos de aquisição das unidades habitacionais para todas as regiões do país. Para a capital do Paraná e sua respectiva região metropolitana, o valor máximo para aquisição das unidades habitacionais para famílias com renda de até três salários mínimos ficou em 55 mil reais para casas e 56 mil reais para apartamentos. Isto é, famílias com renda de até 1.600 reais conseguem financiar casas ou apartamentos de no máximo 56 mil reais.

TABELA 2 – VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
SP e DF	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 65.000,00	R\$ 63.000,00
	Demais municípios	R\$ 57.000,00	R\$ 57.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 53.000,00
RJ	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 63.000,00	R\$ 60.000,00
	Demais municípios	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 51.000,00
MG	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 57.000,00	R\$ 56.000,00
	Demais municípios	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 48.000,00
ES e TO	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 54.000,00	R\$ 53.000,00
	Demais municípios	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 46.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 54.000,00	R\$ 53.000,00
	Demais municípios	R\$ 49.000,00	R\$ 49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 45.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 55.000,00	R\$ 53.000,00
	Demais municípios	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 48.000,00
BA	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 57.000,00	R\$ 56.000,00

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
	Demais municípios	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 46.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 56.000,00	R\$ 54.000,00
	Demais municípios	R\$ 49.000,00	R\$ 49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 45.000,00 R\$ 52.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 53.000,00	
	Demais municípios	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 44.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região metropolitana	R\$ 56.000,00	R\$ 55.000,00
	Demais municípios	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		R\$ 48.000,00

FONTE: Ministério das Cidades (2011)

4.2 PERFIS DOS FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS PELA CAIXA ECONÔMICA

Para diminuir o déficit habitacional brasileiro apontado pelo IBGE, em especial entre a população com renda de até três salários mínimos mensais, o Governo Federal colocou como uma das metas do PMCMV direcionar 60% dos recursos à população de baixa renda. Para conseguir atingir essa meta, o Governo destinou à população com renda de até três salários mínimos, subsídios de 17 mil reais e juros de 4,5% a.a para a aquisição da casa própria. O Governo ainda se preocupou em estabelecer parcelas decrescentes em um real/mês, o que facilita ainda mais a vida dos beneficiados, pois, como sabemos, os aluguéis tendem a subir com a valorização dos imóveis e as parcelas do PMCMV a decrescer no longo prazo. Porém, de acordo com a cartilha do PMCMV cedida pela CEF, os compradores não podem comprometer mais do que 10% do salário com as parcelas do financiamento dos imóveis (CAIXA, 20/09/2011). Portanto, para a população que ganha até 1.600 reais mensais, o máximo que poderá comprometer com parcelas do financiamento será de 160 reais. Fica fácil notar que o governo se preocupou em facilitar o acesso da população de baixa renda ao crédito do PMCMV, entretanto, é preciso saber se as medidas adotadas vêm sendo suficientes para atingir a meta proposta de direcionar a maior parte da verba do PMCMV à população de baixa renda. Sem qualquer análise mais profunda é fácil perceber que nos dias de hoje o acesso ao

crédito está mais fácil, onde qualquer pessoa com o nome limpo consegue aprovar um financiamento. Com a imposição de que as rendas dos compradores não podem ser comprometidas em mais de 30% com financiamentos, sejam eles de qualquer natureza, fica no ar uma incerteza quanto à eficiência do PMCMV, pois, dificilmente essa população não terá algum financiamento vigente. Diante do que foi apresentado anteriormente surgem as seguintes questões: Qual o perfil do beneficiado pelo PMCMV no Município da Fazenda Rio Grande – PR?; Será que no Município da Fazenda Rio Grande – PR o PMCMV vem conseguindo direcionar os recursos financeiros para habitação ao perfil baixa renda?

4.3 TAXA DE INADIMPLÊNCIA DOS BENEFICIADOS

Segundo REZENDE, um programa social é considerado eficaz quando consegue atingir objetivos previamente estabelecidos de maneira satisfatória (REZENDE, 2001). Seguindo a mesma linha de raciocínio de REZENDE, para que o PMCMV seja considerado eficaz é necessário que beneficie a população de baixa renda e provisione a capacidade de pagamento dos beneficiados sem sobrecarregar suas rendas. Entretanto, é importante que se avalie a taxa de inadimplência dos beneficiados para que se tenha uma dimensão de quanto a redução progressiva das parcelas vem sendo eficaz para não sobrecarregar a renda da população mais pobre. De acordo com o contrato de alienação fiduciária do PMCMV, cláusula vigésima oitava, o não pagamento consecutivo de três parcelas do financiamento acarretará o direito da CEF em despejar o beneficiado do programa. Segundo dados publicados pelo Banco Central do Brasil, o índice de inadimplência dos financiamentos habitacionais públicos (COHAB) em 2011 foi de 22,17% e, de 5,77% no agregado total, quando são levados em consideração financiamentos públicos e privados. Diante do que foi apresentado anteriormente surgem as seguintes questões: Qual a taxa de inadimplência dos beneficiados pelo PMCMV no Município da Fazenda Rio Grande – PR? Será que essa taxa está dentro dos padrões brasileiros de inadimplência imobiliária?

5 MUNICÍPIO DA FAZENDA RIO GRANDE

O município da Fazenda Rio Grande está localizado na região metropolitana de Curitiba/PR, mais precisamente entre os municípios de São José dos Pinhais, Araucária e Mandirituba. O nome Fazenda Rio Grande surgiu em 1800 através da união da aldeia CAPOCU com a aldeia Rio Grande. Em 1960 a Fazenda Rio Grande juntamente com povoados vizinhos foram desmembrados do Município de São José dos Pinhais, formando o Município de Mandirituba. Em 26 de Janeiro de 1990 através da Lei estadual número 9.213 foi criado o município da Fazenda Rio Grande. Atualmente a Fazenda Rio Grande é um dos municípios que mais cresce no Brasil, tem apresentando um crescimento médio populacional de 10% a.a e uma população estimada em quase 84 mil habitantes, sendo 93% residindo em área urbana (IBGE, 2012). O município abrange uma área de 116,676 km² e sua principal atividade está ligada a indústrias de transformação de madeira, metalúrgicas e produtos minerais não metálicos. Segundo o último levantamento feito pelo Iparde (2009), o (PIB) do município da Fazenda Rio Grande era de R\$ 483 milhões de reais. O município conta também com um parque industrial em franco desenvolvimento, situado em uma região bem localizada e com fácil acesso aos portos de Paranaguá-PR e São Francisco do Sul-SC (Prefeitura Fazenda Rio Grande, 2012).

5.1 DÉFICIT HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DA FAZENDA RIO GRANDE

Como o objetivo deste trabalho é analisar a eficácia do PMCMV no município da Fazenda Rio Grande, é preciso antes conhecer o déficit habitacional da região para formarmos um parâmetro de comparação. De acordo com o banco de dados do Ministério das Cidades (2012), o déficit habitacional do município da Fazenda Rio Grande em 2000 se apresentava da seguinte forma:

TABELA 3 – DÉFICIT HABITACIONAL DA FAZENDA RIO GRANDE (2000)

MUNICÍPIO	ABSOLUTO - TOTAL ANO 2000	ABSOLUTO - URBANA ANO 2000	ABSOLUTO - RURAL ANO 2000
Fazenda Rio Grande	1.189	1.167	22
Total de unidades	1.189	1.167	22

FONTE: Ministério das Cidades (2012)

Em termos absolutos o déficit habitacional do município era de 1.189 unidades habitacionais, sendo a grande maioria em áreas urbanas. Em 2007 o déficit habitacional da RMC estava em 91 mil unidades, sendo 85 mil em área urbana e seis mil em área rural. Este mesmo estudo revelou que 80,3% deste déficit refere-se a famílias com rendas média mensal de até três salários mínimos (Ministério das Cidades, 2007).

Através da tabela abaixo é possível entender como era a composição do déficit habitacional no município da Fazenda Rio Grande em 2000.

TABELA 4 – ESTIMATIVA DO COMPONENTE DO DÉFICIT HABITACIONAL

COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL	MUNICÍPIO DA FAZENDA RIO GRANDE
Domicílios Improvisados - Total Ano 2000	70
Famílias Conviventes - Total Ano 2000	830
Cômodos - Total Ano 2000	98
Domicílios Rústicos - Total Ano 2000	191

FONTE: Ministério das Cidades (2012)

É possível identificar na tabela acima que o componente do déficit habitacional (famílias conviventes) representava 69% do total do déficit habitacional do município da Fazenda Rio Grande em 2000, isto é, a coabitação familiar representava o principal problema a ser solucionado. Ainda de acordo com o Ministério das Cidades, conforme ilustra a tabela a seguir, o número de habitações com carência de infraestrutura era de 6.433 unidades.

TABELA 5 – CARÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA NA FAZENDA RIO GRANDE 2000

MUNICÍPIO	CARÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA - ABSOLUTO ANO 2000
Fazenda Rio Grande	6.433

FONTE: Ministério das Cidades (2012)

O déficit habitacional se refere às carências habitacionais de uma determinada sociedade, incluindo também as más condições das unidades existentes. Com a extinção do Banco Nacional de Habitação em 1986 devido à crise econômica que assolou o Brasil na década de 80, a pressão populacional nos grandes centros urbanos e a ausência de política habitacional forçou as famílias mais humildes a procurarem diferentes alternativas de moradia, fato que acelerou o processo de favelização das periferias. Baseando-se em estimativas do déficit habitacional brasileiro divulgado pelo IBGE, o Governo Federal colocou como uma das metas do PMCMV reduzir em 14% o déficit habitacional brasileiro (CARTILHA CAIXA, 2012). Diante do que foi apresentado anteriormente surge a seguinte questão: Será que depois da implantação do PMCMV pelo Governo Federal o déficit habitacional do Município da Fazenda Rio Grande-PR, integrante da região metropolitana de Curitiba, veio a diminuir ou a crescer?

6 AVALIAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

6.1 AVALIAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL DA FAZENDA RIO GRANDE

De acordo com o que já foi apresentado no item 5.1 (tabela 2), o município da Fazenda Rio Grande apresentava um déficit habitacional de 1.189 unidades em 2000 (Fundação João Pinheiro, 2012). De acordo com o último levantamento encomendado pela prefeitura da Fazenda Rio Grande e elaborado pela Mendes Engenharia, o déficit habitacional do município estava em 1.529 unidades habitacionais em 2009. Através da tabela abaixo podemos observar como estava a composição do déficit habitacional em 2009.

TABELA 6 – DÉFICIT HABITACIONAL NA FAZENDA RIO GRANDE 2009

DÉFICIT HABITACIONAL 2009 - FAZENDA RIO GRANDE							
TOTAL							
1.529							
URBANA				RURAL			
1.501				28			
COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL							
DOMICÍLIOS IMPROVISADOS		FAMÍLIAS CONVIVENTES		CÔMODOS CEDIDOS OU ALUGADOS		DOMICÍLIOS RÚSTICOS	
90		1.067		126		246	
RURAL	URBANA	RURAL	URBANA	RURAL	URBANA	RURAL	URBANA
0	90	28	1039	0	126	0	246

FONTE: IBGE (2010)

De acordo com os dados divulgados pela Mendes Engenharia (2010), houve um aumento de 7,25% no déficit habitacional absoluto do município da Fazenda Rio Grande entre 2000 e 2009, levando-se em conta o crescimento populacional dos últimos dez anos que foi de 22,5% (Prefeitura da Fazenda Rio Grande, 2010). A projeção feita para o período 2008-2011 apontava para um déficit habitacional de 1649 unidades. Isso mostra que o crescimento populacional do município nos últimos 10 anos contribuiu muito para o aumento do déficit habitacional da região e, segundo as projeções feitas em 2010 não houve melhoras significativas no déficit

habitacional desde a implantação do PMCMV no município da Fazenda Rio Grande. Entretanto, observando a tabela logo abaixo sobre a projeção do déficit até 2023, é possível notar que o déficit habitacional tende a uma trajetória decrescente para os próximos anos, possivelmente devido ao PMCMV que estará garantido até final de 2014 (CAIXA, 2012)

TABELA 7 - PROJEÇÃO DO DÉFICIT - DEMANDA DEMOGRÁFICA 2009 – 2023

FAZENDA RIO GRANDE	2000 - 2009	%	2008 - 2011	%	2012 - 2015	%	2016 - 2019	%	2020 – 2023
DÉFICIT DE MORADIAS	1.529	7,25	1.649	5,48	1.744	4,32	1.823	3,91	1.897

FONTE: IBGE (2010)

Observando a tabela fica claro que as projeções apontadas pela Mendes Engenharia são positivas para o município, pois, relativamente, o déficit habitacional tenderá a cair nos próximos anos mesmo com o aumento da população da região.

6.2 AVALIAÇÃO DO PERFIL DA RENDA - DÉFICIT HABITACIONAL

O perfil do déficit habitacional é importante para que se saiba pontuar a parcela da população que deve ser atendida com os programas habitacionais do governo. Estas informações são relevantes para que sejam definidas as estratégias dos programas habitacionais.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2011), a população que ganhava até três salários mínimos no município da Fazenda Rio Grande, em 2000, representava mais de 70% do déficit habitacional do município. Através da tabela a seguir é possível observar melhor, como era dividido esse deficiência entre as faixas de renda.

TABELA 8 - PERFIL DA RENDA DÉFICIT HABITACIONAL FAZENDA RIO GRANDE 2000

Fazenda Rio Grande	Até três Salários Mínimos		Mais de três até cinco Salários Mínimos		Mais do que cinco Salários Mínimos		Total	
	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual	Absoluto	Percentual
Domicílios Improvisados	19	27,14	8	11,43	43	61,43	70	100,00
Famílias Conviventes	550	68,07	169	20,92	89	11,01	808	100,00
Cômodos cedidos ou alugados	98	100,00	-	-	-	-	98	100,00
Domicílios Rústicos	191	100,00	-	-	-	-	191	100,00
TOTAL	858	-	177	-	132	-	1.167	100,00

FONTE: IBGE (2000)

Assim como em todo o Brasil, a população com renda de até três salários representava a maior parcela do déficit habitacional do município da Fazenda Rio Grande em 2000. O último levantamento feito em 2009, elaborado pela Mendes Engenharia, mostrou que mesmo depois da implantação do PMCMV na Fazenda Rio Grande, o déficit habitacional entre a camada mais pobre da população continuou estacionado, em torno de 74%. A tabela abaixo ilustra melhor isso, mostrando inclusive um comparativo entre o déficit habitacional de 2000 e 2009.

TABELA 9 - PERFIL DA RENDA DÉFICIT HABITACIONAL NA FAZENDA RIO GRANDE 2009

FAZENDA RIO GRANDE	2000		2009	
	TOTAL	PERCENTUAL	TOTAL	PERCENTUAL
FAIXAS DE RENDA FAMILIAR				
ATÉ TRÊS SALÁRIOS MÍNIMOS	858	73,52	1.079	73,52
MAIS DE TRÊS ATÉ CINCO SALÁRIOS MÍNIMOS	177	15,17	223	15,17
MAIS DO QUE CINCO SALÁRIOS MÍNIMOS	132	11,31	132	11,31
TOTAL	1.167	100,00	1.434	100,00

FONTE: IBGE (2010)

Portanto, mesmo com o PMCMV implantado no início de 2009, o déficit habitacional por faixas de renda continuou praticamente igual ao apresentado em 2000, mostrando que no município da Fazenda Rio Grande, por enquanto, os dados mostram que a população de baixa renda não vem sendo contemplada como queria

o governo. Segundo dados fornecidos pelo Ministério das Cidades até o presente momento foram entregues para a população de baixa renda, ou seja, aqueles que ganham até três salários, 501 unidades habitacionais. Ainda segundo o Ministério das Cidades, o montante de unidades entregues ao perfil de 3 a 10 salários mínimos chegou a 3.779 unidades desde a implantação do PMCMV em março de 2009 e abril de 2012 (Ministério das Cidades, 2012). Portanto, até o presente momento, apenas 6% da verba federal foi destinado ao perfil baixa renda no município da Fazenda Rio Grande, e não 60% como queria o governo. Segundo o relatório enviado pela Prefeitura da Fazenda Rio Grande (2012) ao Ministério das Cidades, foram investidos nestas 501 casas um montante de R\$ 23,7 milhões de reais. Para se ter uma idéia, o montante aproximado investido pelo governo federal nas 3.779 casas para o perfil três a dez salários mínimos foi de R\$ 337,8 milhões de reais, representando mais de 15 vezes do total investido para o perfil de baixa renda (Ministério das Cidades, 2012). Através da tabela abaixo é possível visualizar melhor como foi feito o aporte do Governo Federal para o PMCMV no município da Fazenda Rio Grande.

TABELA 10 – PERFIL DOS BENEFICIADOS PELO PMCMV NA FAZENDA RIO GRANDE

UF	MUNICIPIO	FAIXA DE RENDA	FASE DO PROGRAMA	FONTE DE RECURSOS	NÚMERO DE UNIDADES	VALOR_TOTAL (R\$)
PR	FAZENDA RIO GRANDE	FAIXA 1	1	FAR	501	22.365.767,99
		FAIXA 2	1	CCFGTS	1083	86.191.033,41
			2	CCFGTS	2648	247.603.147,91
		FAIXA 3	1	CCFGTS	14	991.775,73
			2	CCFGTS	34	2.872.949,60
		TOTAL GERAL				

FONTE: Ministério da Cidades (2012)

A faixa de renda 1 corresponde a população com renda de até 1.600 reais, a faixa de renda 2 corresponde a população que ganha mais de 1.600 reais e menos de cinco mil reais e, a faixa de renda 3 corresponde aos que ganham mais de cinco mil reais e menos de dez mil reais. De acordo com os dados informados pelo Ministério das Cidades, é possível notar um abismo muito grande entre os objetivos iniciais do Governo e o que de fato vem acontecendo no município da Fazenda Rio Grande. É certo que não podemos generalizar, mas, se o município foi um dos que

mais construiu para o perfil baixa renda por habitante no Brasil, é fácil notar que algo não vai bem com relação aos resultados do PMCMV.

Uma questão bastante importante é que para o perfil de três a dez salários mínimos o município não tem papel algum no planejamento e execução das obras do PMCMV. Para ser mais claro, o município participa diretamente do PMCMV apenas nas obras para a população que ganha até três salários mínimos. Para esse perfil, o município é quem determina o local e o projeto que será executado pela construtora que vencer a licitação. Para ser beneficiado pelo PMCMV, quem ganha até 1600 reais tem que se cadastrar junto ao setor habitacional do município e aguardar seu cadastro ser aprovado. Já no perfil de três a dez salários mínimos, o município não participa da elaboração dos projetos nem da sua execução, esse papel fica por conta da iniciativa privada. As construtoras constroem as unidades habitacionais e sem qualquer participação do município entregam as casas construídas para a avaliação da CEF. Se aprovadas pelo engenheiro avaliador, são colocadas a venda e financiadas pela CEF diretamente com o comprador. Neste caso, o único papel do município é expedir alvará de construção e habite-se para as obras (CAIXA, 2012).

Analisando esta situação um pouco mais a fundo é nítido observar que, quando o planejamento e execução das obras do PMCMV dependem da participação direta dos municípios a eficiência não é tão grande. Segundo dados divulgados pela Secretaria de Habitação da Fazenda Rio Grande (2012), a fila de inscritos no PMCMV para o perfil de até três salários mínimos em 2010 tinha 4.480 cadastros junto a Secretaria de Ação Social e Relações do Trabalho para Habitação. Observando a tabela logo abaixo é possível entender um pouco mais essa situação.

TABELA 11 – CADASTRO DE INSCRITOS PARA A HABITAÇÃO 2010

	TOTAL INSCRITOS	(%)
Número de cadastros com renda até um salário mínimo	1.804	40,25
Número de cadastros com renda acima de um e até dois salários mínimos	2.034	45,41
Número de cadastros com renda acima de dois e até três salários mínimos	535	11,94
Número de cadastros com renda acima de três e até quatro salários mínimos	94	2,11
Número de cadastros com renda acima de quatro e até cinco salários mínimos	11	0,25
Número de cadastros com renda acima de cinco e até seis salários mínimos	02	0,04
TOTAL	4.480	100,00

FONTE: Secretaria de Ação Social e Relações do Trabalho (2010)

Observando a tabela acima podemos notar a distância existente entre as 501 casas construídas até o momento para a população de baixa renda e o número de inscritos no programa. Somando todos os cadastros dos inscritos para o PMCMV até três salários mínimos, chegamos a um total de 4.373 inscritos. O interessante é observar que no perfil baixa renda temos 4.373 inscritos e apenas 501 unidades concluídas e financiadas. Já para o perfil de três a dez salários mínimos, temos um total de 107 inscritos até o momento e 3.779 casas construídas para este perfil. Desta forma, podemos concluir que faltam unidades habitacionais para o perfil baixa renda e sobram para o perfil de três a dez salários. Em entrevista concedida no dia 04/04/2012, o diretor da habitação do município, Toni Silva, admitiu que algo está errado, mas enfatizou que a Fazenda Rio Grande foi o município que mais construiu unidades habitacionais para o perfil baixa renda por habitante no Brasil. Ainda segundo o secretário, o município da Fazenda Rio Grande foi o município que mais recebeu recurso federal por habitante do Brasil no ano de 2011. Diante desta constatação fica uma dúvida no ar: se a Fazenda Rio Grande foi o município que mais recebeu investimentos e mais construiu unidades habitacionais pelo PMCMV para o perfil baixa renda no Brasil, como deve estar a situação nos demais municípios?

Outra questão bastante importante é quantidade de unidades habitacionais construídas para o perfil de três a dez salários mínimos. Como pode um município que apresenta apenas 107 inscritos para o PMCMV no perfil de três a dez salários, em 2010, construir via iniciativa privada 3.779 unidades habitacionais em três anos para este perfil? Segundo o diretor de habitação do município, o que está acontecendo é que não existem unidades habitacionais suficientes para a demanda do perfil de baixa renda e, por isso, essa população está adquirindo imóveis mais caros, que em realidade seriam para o perfil de três a dez salários. O diretor da habitação não soube explicar como estas pessoas estão conseguindo aprovar os financiamentos junto à Caixa Econômica Federal. O grande problema é que essas pessoas ao invés de se comprometerem com parcelas que variam de 50 reais a 160 reais acabam se comprometendo com parcelas mais altas devido à falta de unidades habitacionais para o perfil de até três salários. Ao invés de adquirir casas no valor de até 55 mil reais, essas pessoas acabam comprando casas de mais de 90 mil reais, no qual o prazo de pagamento aumenta junto com o valor da parcela.

Outro fato levantado pelo diretor Habitacional do município da Fazenda Rio Grande é a falta de interesse das construtoras nos processos de licitações para a construção de unidades habitacionais para o perfil para até três salários mínimos, possivelmente pela grande burocracia envolvida e pela baixa taxa de lucro (Prefeitura da Fazenda Rio Grande, 2012). Portanto, de acordo com os dados analisados, fica evidente a incapacidade do governo em ofertar unidades habitacionais para o perfil de baixa renda no município da Fazenda Rio Grande. Do outro lado podemos observar que para o perfil de três a dez salários mínimos sobram unidade habitacionais construídas, certamente por não dependerem diretamente de nenhuma instituição pública até sua perfeita execução. Neste caso a única instituição pública que participa diretamente é a CEF, que avalia e financia os imóveis (CAIXA, 2012). O resto é feito integralmente pela iniciativa privada, por construtoras e incorporadoras que encontram terrenos, aprovam os projetos, documentam e legalizam os imóveis. A CEF fica com o papel de apenas avaliar e financiar os imóveis.

6.3 AVALIAÇÃO DA TAXA DE INADIMPLÊNCIA DOS BENEFICIADOS

Em entrevista concedida ao autor deste trabalho, no dia 04/05/2012, o diretor de Habitação do município da Fazenda Rio Grande relatou que até o presente momento não existem dados sobre a taxa de inadimplência dos beneficiados pelo PMCMV no perfil de zero a três salários mínimos no município da Fazenda Rio Grande. Segundo o diretor de habitação do município, os dados não existem por que os beneficiados das 501 unidades entregues até o momento, todas em um mesmo local denominado Jardim Europa, só começarão a pagar seus financiamentos em Julho de 2012, seis meses depois de entrarem nos imóveis.

CONCLUSÃO

Podemos concluir através da avaliação dos dados do PMCMV no município da Fazenda Rio Grande que, até o momento, os objetivos propostos pelo governo federal não vem se concretizando de maneira satisfatória. Segundo os dados levantados, o município da Fazenda Rio Grande foi um dos que mais recebeu investimentos do governo federal, por habitante, para o PMCMV no Brasil. Ou seja, é preocupante o fato do município ter sido um dos mais beneficiados pelo PMCMV por habitante no Brasil e as metas estarem tão aquém do preterido pelo governo.

É claro que não podemos tomar um único município como base para avaliarmos todo um programa governamental, entretanto, é preciso estar alerta, pois, segundo os dados obtidos até o momento as metas propostas pelo governo estão longe de serem alcançadas, ainda mais se partir do princípio de que o município foi um dos que mais construiu no Brasil para o perfil baixa renda.

Outro fato que chama bastante a atenção é a quantidade de unidades habitacionais construídas para o perfil de três a dez salários mínimos versus a quantidade de inscritos junto à prefeitura no perfil de zero a três salários. A oferta de unidade habitacional para o perfil de três a dez salários mínimos está muito acima da demanda por estas unidades no município. Na contra mão a oferta de unidades habitacionais para o perfil de zero a três salários está muito menor do que a demanda habitacional deste perfil no município. Sendo assim, chega-se a conclusão que o problema apresentado no município, e possivelmente em outras regiões do Brasil, é devido à grande burocracia envolvida para a construção de casas para o perfil baixa renda. A construção de casas populares para este perfil envolve uma participação maior do governo, o que contribui para o desinteresse das construtoras devido à burocratização referentes aos processos licitatórios a que são submetidas. Além da exaustão burocrática, o lucro é bem inferior ao do setor privado, desestimulando as construtoras a se aventurarem em obras que envolvam na sua totalidade a Administração Pública. Na construção das unidades habitacionais para o perfil três a dez salários mínimos a burocracia é muito menor e o governo participa muito pouco, estimulando as construtoras a demandar maior capital na construção de casas para este perfil.

Sendo assim, é possível concluir que a burocracia envolvida na construção de unidades habitacionais para o perfil baixa renda desestimula as construtoras a demandar capital para a execução destas obras. É possível concluir também que na construção das unidades habitacionais do PMCMV que envolvem maior participação do setor público ocorra uma perda de eficiência do PMCMV. Toda empresa visa o retorno do seu investimento no menor prazo com o maior lucro possível. Por isso, para qualquer construtora privada o investimento feito em unidades habitacionais para o perfil de renda de três a dez salários é muito mais atrativo, pois, o lucro é maior e o prazo de retorno do investimento é menor. Além disso, as construtoras dependem muito pouco do governo para a execução da obras.

É nítido que o governo está se esforçando para diminuir o déficit habitacional do Brasil, entretanto, é preciso tomar cuidado para que o PMCMV realmente beneficie quem precisa, ou seja, a população de baixa renda. O governo tem que monitorar o PMCMV para que ele não siga a mesma tendência do programa habitacional BNH que construiu milhões de unidades habitacionais, mas ao mesmo tempo não foi eficaz no direcionamento dos recursos para a população que realmente precisava. Neste programa apenas 33,5% dos recursos foram destinados a habitações de interesse social. Se compararmos os dados do BNH com os do PMCMV é fácil notar que o PMCMV está seguindo uma trajetória ainda pior que a apresentada pelo BNH, pelo menos no município da Fazenda Rio Grande. Somente 6% de recursos federais (dos 60% que estão na cartilha do PMCMV) foram repassados ao município para a construção de unidades habitacionais destinados a famílias de baixa renda.

REFERÊNCIAS

ARRETCHE, M. T. S.; BRANT, M. C. **Avaliação de Políticas Sociais: Uma questão em debate**. São Paulo: Cortez, IEE, 2006.

BANCO CENTRAL DO BRASIL: **Financiamentos Habitacionais por Instituição**. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2011/09/Quadro_3_1_5.pdf>. Acesso em: 15/12/2011.

BANCO MUNDIAL: **Relatório sobre o Desenvolvimento Mundial, 2001**. Disponível em: <<http://siteresources.worldbank.org/INTPOVERTY/Resources/WDR/Portoverv.pdf>>. Acesso em: 07/10/2011.

BRITTO, W. S. F.; **Projetos e Avaliação**. 5,6 f. Autarquia Educacional do Vale do São Francisco - Faculdade de ciências aplicadas e Sociais de Petrolina Curso Ciência Contábil, Petrolina, 2008. <Disponível em: http://www.facape.br/waldenir/ca/Resumo_4_-_7_perodo_-_Planejamento_e_Projetos_Apostila.pdf>. Acesso em 05/06/2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: **Demanda Habitacional**. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/demanda_habitacional.pdf>. Acesso em: 12/04/2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: **Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.asp>. Acesso em: 05/10/2011.

CHIANCA, T.; MARINO, E.; SCHIESARI, L. **Desenvolvendo a Cultura de Avaliação em Organizações da Sociedade Civil**. 1 ed. São Paulo: Editora Global, 2001.

CRECI-PR: **Juros de Crédito Imobiliário no Brasil**. Disponível em: <http://www.crecipr.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=676:juros-de-credito-imobiliario-no-brasil-e-um-dos-maiores-do-mundo&catid=1:latest-news&Itemid=60>. Acesso em: 12/04/2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO: **Déficit Habitacional do Brasil em 2008**: Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 19/04/2012.

IBGE (RJ): **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio**. Microdados, 2007. CD-ROM.

IBGE: **Guia do Censo 2010**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/guia_do_censo_2010_apresentacao.php>. Acesso em: 11/04/2012.

IBGE: **Indicadores de Desenvolvimento Sustentável**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/recursosnaturais/ids/ids2010.pdf>>. Acesso em: 20/04/2012

IBGE: **Indicadores Sociais Municipais, Censo 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/link.php?uf=pr>>. Acesso em: 24/04/2012.

IPARDES: **Caderno Estatístico: Fazenda Rio Grande 2011**. Disponível em: <<http://www.ipardes.gov.br/cadernos/Montapdf.php?Municipio=83820&btOk=ok>>. Acesso em: 22/05/2012.

IPEA: **Políticas Federais de Habitação no Brasil 1964/1968**. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/pub/td/td_99/ REZENDE, F. A. S. **Finanças Públicas**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MINISTÉRIO DA CIDADES: **Portaria N. 465, de 3 de Outubro de 2011**. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Portarias/Portaria_465_FAR_CONSOLIDADA_2012_01_18.pdf>. Acesso em: 23/04/2012.

PREFEITURA DA FAZENDA RIO GRANDE: **História do Município da Fazenda Rio Grande**. Disponível em: <http://200.195.151.86/sites/prefeitura/index.php?option=com_content&view=article&id=70&Itemid=154>. Acesso em: 19/04/2012

PREFEITURA MUNICIPAL DA FAZENDA RIO GRANDE: **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Diagnóstico do Setor Habitacional, 2010. Fazenda Rio Grande: Arquivo Municipal, 2010.

REZENDE, F. A. S. **Finanças Públicas**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2001.

RIBEIRO, R. V.; SANTORO J. R. **Avaliação de Projetos Públicos**. UNICAMP. Faculdade de Engenharia Elétrica e de Computação. Campinas, 2008: <Disponível em: <http://pt.scribd.com/doc/51605133/IEL-PROJETOS-PUBLICOS-I>>. Acesso em: 05/06/2012.

SINDUSCON: **Apresentação do Programa Minha Casa Minha Vida 2, 2011**. Disponível em: <<http://www.sinduscon-rio.com.br/palestras/mcmvll.pdf>>. Acesso em: 27/10/2011.

TORRES H. Avaliação do impacto de projetos sociais: modo de usar:

Disponível em: < <http://planocde.blogspot.com.br/2011/04/avaliacao-do-impacto-de-projetos.html>>. Acesso em 05/06/2012.