



ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL
GRUPO DE ENSINO E PESQUISA EM REAL ESTATE

NÚCLEO DE REAL ESTATE
REAL ESTATE RESEARCH GROUP

Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Julho 2009

Desafios do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida

Profa. Dra. Sílvia Maria Schor

O déficit habitacional brasileiro é uma das conseqüências do perfil de distribuição de renda do país e da política habitacional que vem sendo praticada pelo governo, em seus níveis de competência federal, estadual e municipal. O resultado dessas condições é bem conhecido: um déficit estimado, em 2006, em 7,9 milhões de moradias, com aproximadamente 85% concentrado nas faixas de renda até três salários mínimos.

A desigual distribuição da renda no país não significa, apenas, que muitas pessoas têm muito mais renda que outras. Significa também que algumas famílias possuem tão pouca renda que se encontram em estado de privação absoluta. Ou seja, não dispõem de recursos suficientes para satisfazer as necessidades básicas de sua reprodução biológica e social, pois a renda média dos primeiros decis da distribuição é extremamente baixa. Assim, além de desigual temos uma nação com um grande contingente de pobres.

O programa Minha Casa, Minha Vida foi formulado com o objetivo de reduzir o déficit habitacional nos estratos mais baixos da renda, mediante um maciço volume de subsídios e medidas facilitadoras da construção de moradias. Pretende reduzir em 14% o déficit habitacional, alocando R\$ 34 bilhões de reais em subsídios, com duração não especificada, mas que pode ser estimada em três anos. O ponto de vista



aqui defendido é que o programa falha na maneira como segmentou seu público alvo e definiu o acesso à moradia unicamente pela aquisição da propriedade, para todos os segmentos incluídos. Como consequência, a capacidade do programa de superar as restrições de renda das famílias situadas nos primeiros decis da distribuição, até três salários mínimos, é bastante reduzida. Para além desse patamar de renda, o programa oferece boas perspectivas, chegando até as famílias que auferem rendimentos superiores a seis salários mínimos mensais e que, em tese, poderiam acessar financiamento no mercado de crédito imobiliário.

O programa Minha Casa, Minha Vida,(MCMV) segmentou o público alvo em três grupos, concedendo subsídios e condições facilitadoras para aquisição da moradia de forma diferenciada. Assim, para as famílias com renda até três salários mínimos, a prestação da casa própria será de 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima de R\$ 50,00, corrigida pela TR, sem necessidade de poupança prévia e sem pagamento durante a obra. Para as famílias com renda superior, 20% de comprometimento da renda, Fundo Garantidor e redução do valor do seguro, com juros variando entre 5 e 6%; para rendas entre 6 e 10 salários mínimos, o incentivo para aquisição da moradia vem sob a forma de redução dos juros e outras despesas incidentes sobre o crédito.

Para se avaliar o alcance dos incentivos dados às famílias com rendimentos até três salários mínimos, é interessante examinar a distribuição da renda desse grupo e identificar o impacto que o pagamento de 10% da renda ou R\$50,00 mensais acarreta sobre as suas condições de sobrevivência. Ou seja, na capacidade de arcar com as despesas da moradia, habitação, saúde, educação e demais gastos complementares, considerados sempre na sua dimensão mínima.



Para realizar essa análise, definimos a renda disponível das famílias como a renda monetária familiar¹ menos o valor da cesta mínima de alimentos para suprir as necessidades nutricionais dos seus membros. Essa subtração do valor da cesta de alimentos da renda familiar revela aquelas famílias que se encontram em condição de privação absoluta em relação a mais básica das necessidades, quando sua renda familiar não é suficiente para comprar a cesta alimentar mínima. Na literatura sobre pobreza, diz-se que essas famílias se encontram em estado de indigência.

Analisada a questão alimentar, podemos, em seguida, subtrair a despesa com o pagamento da prestação da casa própria, nas condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, e calcular o saldo de renda disponível após essa subtração. O que sobra deverá atender a todas as demais necessidades básicas dos membros da família. Entendemos que esse “saldo” é a variável chave para analisar a capacidade da família de arcar com o pagamento da prestação e, igualmente importante, ser capaz de manter o compromisso ao longo dos dez anos de amortização do imóvel. A impossibilidade de atender às condições mínimas de sobrevivência leva, em geral, à venda do imóvel para realizar a renda da terra que ele propicia.

Os dados da tabela abaixo são da PNAD² e referem-se às famílias que integram o déficit habitacional³ da Região Metropolitana do Estado de São Paulo e cujo rendimento familiar mensal não ultrapassa três salários mínimos:

¹ Soma dos rendimentos monetários auferidos por todos os membros da família.

² Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios do IBGE, 2007.

³ Segundo conceito da Fundação João Pinheiro.



Tabela 1

Famílias do déficit habitacional, renda disponível média, pagamento mensal da casa própria do Programa Minha Casa, Minha Vida
Região Metropolitana de São Paulo, 2008

Salários Mínimos 1	Número de Famílias do déficit 2	Porcentagem do déficit 6	Renda Disponível Média (R\$) 3	Pagamento Mensal (R\$) 4	Saldo (R\$) 5
Sem renda	71838	11,9	-131,54	-13,15	--118,39
Até 1	161637	26,7	193,79	19,38	143,79
1,1	8980	1,5	306,80	30,68	256,80
1,2	29633	4,9	361,13	36,11	311,13
1,3	44897	7,4	395,56	39,56	345,56
1,5	66451	11,0	510,14	51,01	459,13
1,7	23348	3,9	580,46	58,05	522,41
2,0	88004	14,5	675,56	67,56	608,00
2,2	16164	2,7	791,12	79,11	712,01
2,4	28735	4,7	881,70	88,17	793,73
2,6	28736	4,7	941,72	94,17	847,55
2,8	16164	2,7	1049,97	105,00	944,97
3,0	21552	3,6	1170,42	117,04	1053,38
	606.139	100,0			

A tabela 1 desagrega as famílias do grupo de renda até três salários mínimos em intervalos menores; as colunas 2 e 3 mostram o número de famílias que compõem o déficit da Região Metropolitana de São Paulo e a porcentagem do déficit associada a cada estrato de renda; são seguidas pela coluna com a renda disponível média, ou



seja, a renda familiar média descontada a cesta de alimentos.⁴ A coluna seguinte mostra o valor que as famílias de cada estrato de renda pagariam pela casa própria no Programa Minha Casa, Minha Vida. A última coluna apresenta o montante de renda que “sobra”, depois de efetuados os pagamentos com alimentação e a moradia, fixados em R\$ 50,00, para as famílias com rendimentos até 1,5 salários mínimos e 10% da renda disponível a partir daí.

O que os dados mostram é que aproximadamente 12% das famílias do déficit da região Metropolitana de São Paulo não auferiam, no momento de realização da PNAD, nenhuma renda monetária. Esse grupo, assim, está excluído do programa habitacional para aquisição da casa própria, constituindo-se, inequivocamente, público alvo de políticas assistenciais, enquanto persistirem essas condições de renda.

A coluna 4 revela que as famílias com rendimentos até 1,5 salários mínimos deverão pagar a prestação mínima de R\$ 50,00, pois o percentual de 10% da renda disponível não atinge esse valor. Esse grupo corresponde a pouco mais de 40% do déficit da Região Metropolitana de São Paulo e soma aproximadamente 245 mil famílias. O saldo de renda disponível que dispõem resulta em uma renda per capita média, aceitando-se um valor médio de 3,2 pessoas por domicílio, entre R\$ 50,00 e R\$110,00. Concessão de subsídios para aquisição da casa própria, assim, talvez não seja a melhor forma de alocar os recursos públicos para essas famílias. Para elas, programas

⁴ A renda disponível é calculada subtraindo-se o valor da cesta de alimentos estimada pelo Instituto de Estudo do Trabalho e Social, IETS, para um adulto masculino, Região Metropolitana de São Paulo. Os dados da PNAD permitem, então, encontrar o valor da cesta alimentar para os membros de cada família, ponderando-se o valor pela idade e sexo dos seus componentes: adulto masculino, valor total da cesta, adulto feminino 75% deste valor e crianças até 12 anos, apenas 50%. Esse procedimento é denominado “escala de equivalência”.



de aquisição da casa própria não são recomendáveis e alternativas de locação social com programas complementares de geração de renda constituem soluções mais promissoras.

Ente 2 e 3 salários mínimos, as condições são mais promissoras. A renda disponível média se eleva e, conseqüentemente, sobe a renda per capita. Incentivos à aquisição da casa própria mediante redução de juros e barateamento do preço do imóvel passam a constituir instrumentos com maiores possibilidades de êxito. Mesmo assim, é imprescindível a concessão de subsídios, haja vista os níveis médios de renda ainda muito baixos. Esse grupo inclui aproximadamente 200 mil famílias e constitui, no âmbito do mais baixo estrato de renda do déficit habitacional, o segmento para o qual instrumentos de incentivo à aquisição da casa própria podem ser propostos.

A análise realizada leva à conclusão de que um significativo segmento das famílias moradoras da Região Metropolitana de São Paulo não tem condições de tornar-se proprietário da casa em que moram. Possibilita, por outro lado, identificar as restrições que devem ser enfrentadas por uma política habitacional que reduza a multiplicação de soluções de moradia informais e precárias, ao revelar a desigualdade existente entre os segmentos mais pobres da nossa sociedade.
