

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: ESTADO, MERCADO, PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Gabriel Rodrigues da Cunha

Resumo

O objetivo deste trabalho é descrever e analisar o desenvolvimento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) tendo como eixo a relação entre Estado, Mercado, planejamento urbano e habitação. O foco desta análise foi compreender o significado do PMCMV do ponto de vista dos arranjos institucionais e privados (ou o binômio Estado-Mercado) estabelecidos por Ele e que visaram fundamentalmente recompor a rentabilidade do mercado e a criação de novos negócios para a iniciativa privada, por meio da valorização imobiliária como uma política planejada de governo.

Ou seja, a valorização imobiliária foi planejada e administrada pelo PMCMV como um dos principais mecanismos de ativação e manutenção do mercado imobiliário residencial para baixa renda, pelo menos entre o início e o auge do Programa, aqui considerado entre 2009 e 2012, respectivamente. Se, por um lado este mecanismo trouxe vitalidade à produção de mercado de moradias, por outro acabou desempenhando papel determinante na configuração socioespacial da cidade, na contramão dos objetivos da Reforma Urbana e da democratização das cidades. Este trabalho espera contribuir para problematizar a forma como os arranjos institucionais e a aplicação do fundo público destinado à habitação no âmbito do PMCMV vinham ocorrendo, distanciados do desenvolvimento social e, especialmente, da produção do espaço urbano socioespacialmente mais justo.

Palavras-Chave: Política Habitacional; Programa Minha Casa, Minha Vida; Planejamento Urbano; Habitação Social no Brasil.

Abstract

This work analyse the development of the Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), based on the arrangements between State, Market, urban planning and housing. This analysis focuses on the meaning of the PMCMV from the point of view of the institutional and private arrangements established by the Program and that aimed fundamentally to recompose the profitability of the market and the creation of new businesses for the private initiative, through real estate valuation as a planned government policy. That is, real estate appreciation was planned and managed by the PMCMV as one of the main mechanisms for the activation and maintenance of the low income residential real estate market between 2009 and 2012. This mechanism brought at the same time vitality to the production of the housing market and it played a determining role in the socio-spatial configuration of the city, contrary to the objectives of Urban Reform and the democratization of cities and the housing. This paper hopes to contribute to problematize the institutional arrangements and the application of the public fund for housing under the PMCMV, questioning its distancing

from social development and, especially, from the production of the socio-spatially fairer urban space.

Keywords: Housing Policy, Housing Program Minha Casa, Minha Vida, Urban Planning, Social Housing in Brazil.

Resumen

Este trabajo analiza el desarrollo del Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), basado en los arreglos entre Estado, Mercado, urbanismo y vivienda. Este análisis se centra en el significado del PMCMV desde el punto de vista de los arreglos institucionales y privados establecidos por el Programa y que apunta fundamentalmente a recomponer la rentabilidad del mercado y la creación de nuevos negocios para la iniciativa privada, a través de la valoración inmobiliaria como una política gubernamental planificada. Es decir, la valoración inmobiliaria fue planificada y administrada por el PMCMV como uno de los principales mecanismos para la activación y mantenimiento del mercado inmobiliario residencial económico y popular entre 2009 y 2012. Este mecanismo aportó al mismo tiempo vitalidad a la producción del mercado de la vivienda y jugó un papel determinante en la configuración socioespacial de la ciudad, contrariamente a los objetivos de la Reforma Urbana y la democratización de las ciudades y la vivienda. Este artículo espera contribuir para problematizar los arreglos institucionales y la aplicación del fondo público para la vivienda bajo el PMCMV, cuestionando su distanciamiento del desarrollo social y, especialmente, de la producción del espacio urbano socioespacialmente más justo.

Palabras-Clave: Política Habitacional; Programa Minha Casa, Minha Vida; Planificación Urbana; Vivienda Social em Brasil.

INTRODUÇÃO

Tem se tornado bastante evidente que a política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) direcionou suas atenções muito mais para a solução econômica anticíclica que enfrentasse a última grande crise capitalista da década de 2000 do que propriamente para a questão urbana e o direito à moradia. A solução econômica do PMCMV com vistas a geração e circulação de capitais privados, a partir de investimentos públicos, se sobrepôs à resposta adequada esperada de um programa habitacional em relação aos desafios urbanos brasileiros e à qualidade das moradias de baixa renda. Os projetos de moradia encampados pelo PMCMV não enfrentaram, por exemplo, a questão fundiária que é central em termos urbanos e habitacionais em nosso país, perpetuando um modelo de ocupação das regiões periféricas das cidades e não contendo – nem se propondo a conter – a especulação imobiliária dos vazios urbanos. Ao mesmo tempo, investiu quase que exclusivamente na solução privada de provisão habitacional, com foco nas empresas construtoras – muitas delas grandes empresas com capital aberto –, em detrimento de formas alternativas baseadas na autoprodução e autoconstrução de moradias, ou de aproveitamento ou incentivo de ocupação de imóveis vazios – que, sabe-se, são mais numerosos do que o déficit habitacional.

Consequentemente, também não alavancaram, como poderiam, a assistência técnica habitacional, regida pela Lei

federal 12.888/2010. Tais afirmações iniciais têm respaldo na linha de outros trabalhos acadêmicos recentes (CUNHA, 2014; FIX, 2011; SHIMBO, 2010; ROYER, 2008) que analisam em seu conjunto as relações entre estado, mercado, planejamento urbano e habitação nos momentos que antecedem o PMCMV e durante sua vigência. É minha intenção, neste artigo, demonstrar o desenho deste Programa a partir da sua relação com os processos de valorização imobiliária que interessam ao mercado imobiliário, em especial as empresas construtoras e proprietários de terras, entendendo como o Programa definiu uma estratégia institucional para viabilizar os empreendimentos habitacionais colocando no centro das operações a valorização imobiliária.

Em outras palavras, visto a demonstrar que os arranjos institucionais e privados – ou o binômio estado-mercado – estabelecidos no PMCMV, que objetivaram fundamentalmente recompor a rentabilidade do mercado e a criação de novos negócios para a iniciativa privada, foram determinantes na configuração socioespacial da cidade, na contramão dos objetivos da Reforma Urbana e sua proposta de democratização. Como um dos seus efeitos, o PMCMV gerou um quadro paradoxal no qual houve elevação do custo da moradia alimentado pelo próprio Programa, isto é, não apenas não ofereceu resistência à atividade especulativa imobiliária como acabou dando a ela vazão e estímulo. Se por um lado é indiscutível que os governos de Lula e Dilma

promoveram elevação da renda do trabalhador – por meio do estímulo ao salário mínimo acima dos índices inflacionários e ao crédito, ampliando o consumo das famílias de baixa renda que acessaram bens e serviços –, por outro lado, o custo da moradia sofreu um acréscimo superior, em muitos casos, aos ganhos econômicos dos trabalhadores destas mesmas políticas econômicas, como será demonstrado neste trabalho.

A CRIAÇÃO DA MÁQUINA DE PRODUZIR MORADIAS: O PMCMV

Já a partir do 1º governo Lula, em especial a partir de 2004, ocorreu uma forte retomada do sistema de financiamento habitacional. No entanto, é um erro interpretar a criação do PMCMV como um projeto do governo Lula estabelecido desde antes da sua chegada ao poder: o Programa teve um caráter conjuntural e um de seus principais objetivos foi dar uma resposta à crise internacional de 2007-8.

Criado pela Medida Provisória nº 459/2009 e instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de Julho de 2009, o PMCMV operacionaliza e setoriza investimentos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), ao qual está atrelado. A principal estratégia anticrise implícita no PMCMV é a de mobilizar o setor da construção civil por meio de incentivos à produção de uma grande quantidade de moradias (inicialmente na ordem de um milhão) distribuídas em 3 faixas de renda: a de até 3 salários-mínimos (faixa 1)

e a acima de 3 até 6 salários (faixa 2), totalizando ambas 400 mil moradias cada, e a acima de 6 até 10 salários-mínimos (faixa 3), fechando a conta com 200 mil unidades. Entre 2011 e 2014 o PMCMV entrou em sua segunda fase, conhecida como PMCMV-2, dando continuidade a esta estratégia incrementando a proposta de criar mais dois milhões de UH.

O PMCMV não foi a única resposta anticíclica no campo da construção civil planejada pelo Governo Federal, mas a que acabou prevalecendo diante do conjunto de forças políticas que o pressionaram. Conforme Fix (2011), o Governo chegou a propor antes a Medida Provisória 443, de 2008, que autorizou a Caixa Econômica Federal, a comprar ações de empresas da construção civil. Porém, o setor imobiliário, com grande poder de influência no governo, fez forte oposição à medida e a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) chegou a acusar o governo de tentar estatizar o setor (FIX, 2011; p. 164). O setor não defendia, portanto, uma intervenção direta deste porte por parte do Estado. Apenas desejava o seu apoio para a produção de habitação de baixo custo, em especial, os recursos orçamentários que alimentariam os sistemas de financiamento à produção. Ainda conforme esta autora, a elaboração do PMCMV não levou em consideração as instâncias de participação direta e indireta: foi excluída a participação popular, a estrutura operacional do Ministério das Cidades e mesmo o Conselho das Cidades, órgão deliberativo do Ministério. O PMCMV foi, portanto, resultado

de uma articulação mais restrita, entre a Casa Civil, que liderou o processo, o Ministério da Fazenda e representantes do setor da construção civil. Tais aspectos revelam que o PMCMV aponta, desde sua origem, para direções opostas as sugeridas em 2009 pelo Plano Nacional de Habitação – PlanHab (BRASIL, 2010), que atribui importância à participação de amplos setores da população na condução da política habitacional.

Portanto, o PMCMV selecionou, no conjunto de experiências de políticas habitacionais formuladas desde o governo do presidente Fernando Henrique Cardoso (FHC), aquelas características ou princípios gerais que favorecessem os negócios da iniciativa privada: além da maleabilidade e menor controle social contidos no “modelo de negócio” do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), adotou o crédito direto ao consumidor ou a entidades, pertencentes às modalidades anteriormente existentes, do Programa Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativo, respectivamente. Persiste também, em menor escala, a possibilidade de opção pela compra de imóveis prontos ou usados, até terrenos e materiais de construção. Por outro lado, foi excluída a promoção estatal, baseada em projetos e licitações comandados por órgãos públicos, com fundos menores e muito concorridos.

Houve também interesse do governo em favorecer a iniciativa privada porque se queria evitar a lentidão na execução do PAC que se observava desde 2007, sobretudo diante da rapidez operacional

exigida pela situação de reversão da crise internacional. Além deste fato, Arantes e Fix acrescentam outro motivo: a dificuldade e morosidade do poder público, sobretudo municipal, na aplicação de recursos habitacionais, o que acabou induzindo o Governo Federal e a Casa Civil a optarem por uma produção diretamente de mercado, que dispensa em grande medida a gestão pública (ARANTES & FIX, 2008; p.02). Outro aspecto interessante observado por estes autores é que o governo federal, em vez de atuar para reverter os entraves existentes na gestão pública, reconhece que a eficiência necessária está do lado das empresas privadas.

O perfil de atendimento previsto pelo programa em relação às faixas de renda revela o quanto o PMCMV foi moldado para atender ao interesse do setor imobiliário, pois favorece claramente uma faixa estreita da demanda que mais lhe interessa, isto é, as faixas 2 e 3. Conforme Arantes e Fix (2008), baseados na Fundação João Pinheiro, estas 2 faixas são consideradas pelo mercado como mais lucrativa e possuem um déficit habitacional urbano de apenas 15,2% do total, mas estava previsto receber 60% das unidades e 53% do subsídio público. Em compensação, para a faixa 1, responsável por 82,5% do déficit habitacional urbano, foi previsto apenas 35% das unidades do PMCMV, o que corresponde a 8% do total do déficit para esta faixa. A entrada na faixa inferior de forma maciça, processo que tem acontecido mais recentemente, só ocorreu porque as empresas

Quadro 1: PMCMV: Sub-programas, linhas, fontes de recursos e metas físicas. Fonte: Produção própria do autor			
PMCMV-1 – Maio de 2009 a maio de 2011			
Sub-Programa	Linha	Fonte	Meta (unidades)
PNHR	Grupo 1 (G-I): Renda até R\$ 15 mil/ano	OGU	400.000 – Faixa 1 (40%)
PNHUR	Empresas	FAR	
	Entidades	FDS	
PNHR	Financiamento Habitacional	FGTS	400.000 – Faixa 2 (40%)
	Grupo 2 (G-II) – Renda entre R\$ 15 e R\$ 30 mil/ano	FGTS	200.000 – Faixa 3 (20%)
	Grupo 3 (G-III) – Renda entre R\$30 mil e R\$ 60 mil/ano	FGTS	
Total			1.000.000 (100%)
PMCMV-2 – Junho de 2011 a dezembro de 2014			
Sub-Programa	Linha	Fonte	Meta (unidades)
PNHUR	Empresas	FAR	860.000 – Faixa 1 (43%)
	Entidades	FDS	60.000 – Faixa 1 (3%)
	Oferta pública	Instituições ou agentes financeiros autorizados	220.000 – Faixa 1 (11%)
	Financiamento Habitacional	FGTS	600.000 – Faixa 2 (30%) 200.000 – Faixa 3 (10%)
PNHR	Grupo 1 (G-I) – Renda até R\$ 15 mil/ano	OGU	60.000 (3%)
	Grupo 2 (G-II) – Renda entre R\$ 15 e R\$ 30 mil/ano	FGTS	
	Grupo 3 (G-III) – Renda entre R\$30 mil e R\$ 60 mil/ano	FGTS	
Total			2.000.000 (100%)

pressionaram para torná-la igualmente lucrativa, solicitando ao governo a ampliação dos valores que serão pagos nos financiamentos da produção, melhorando a viabilidade do negócio.

A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA MORADIA COMO POLÍTICA DE GOVERNO

Nas páginas a seguir será demonstrado como a valorização imobiliária da moradia econômica e popular se tornou, na vigência do PMCMV, uma política de governo. Defenderei esta hipótese a partir da análise de uma das questões cruciais para o funcionamento econômico do PMCMV: os valores máximos de aquisição

e subsídio permitidos para os financiamentos, estabelecidos pelos diversos dispositivos legais que regem o Programa. É por meio da manipulação destes valores que se operacionalizou a distribuição dos subsídios e, principalmente, atendeu-se aos interesses dos agentes, especialmente os do setor privado, garantindo a rentabilidade dos investimentos. O período analisado corresponde aos PMCMV-1 e PMCMV-2, momento de apogeu do Programa e também porque receberam maior tratamento em minha tese de doutorado (CUNHA, 2014).

Desde o início do PMCMV, em 2009, os valores máximos de aquisição dos imóveis foram estabelecidos de forma diferenciada por estados e regiões brasileiras. No caso dos financiamentos para a faixa 1,

com recursos do FAR, os valores variavam entre 44 mil Reais e 52 mil Reais, enquanto com recursos do FDS entre R\$ 20 mil a R\$ 52 mil, dependendo do local e tipologia arquitetônica, e foram reajustados várias vezes, a primeira em 2011 e a segunda em 2012. Já os financiamentos com Recursos do FGTS, para as faixas 2 e

3, variaram entre R\$ 80 mil e R\$ 130 mil, sofrendo três reajustes, uma vez por ano, entre o PMCMV-1 e PMAMCV-2.

A tabela 1 apresenta evolução percentual dos valores máximos de aquisição para as diferentes localidades indicadas para o FAR a que se referiam nos momentos em que foram alterados:

Tabela 1: Percentual de evolução valores máximos de aquisição de UH - FAR
Fonte: produção própria do autor

UF	Local	Referência - Abril/2009		Acumulado - Jul/2011		Acumulado - ago/2012	
		Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto	Casa
SP e DF	1.	100%	100%	125,00%	131,25%	146,15%	158,33%
	2.	100%	100%	123,91%	135,71%	165,22%	180,95%
	3.	-	-	-	100,00%	-	132,08%
RJ	1.	100% (cap.) 100% (RM)	100%	123,53%	127,66%	147,06%	159,57%
	2.	100%	100%	130,95%	144,74%	178,57%	197,37%
	3.	-	-	-	100,00%	-	135,29%
MG	1.	100%	100%	123,91%	133,33%	141,30%	154,76%
	2.	100%	100%	123,81%	136,84%	154,76%	171,05%
	3.	-	-	-	100,00%	-	125,00%
ES	1.	100%	100%	128,57%	135,90%	142,86%	153,85%
	2.	100%	100%	119,05%	133,33%	138,10%	148,72%
	3.	-	-	-	100,00%	-	120,83%
TO	1.	100%	100%	128,57%	139,47%	147,62%	163,16%
	2.	100%	100%	119,05%	136,84%	142,86%	157,89%
	3.	-	-	-	100,00%	-	125,00%
GO, MS e MT	1.	100%	100%	128,57%	135,90%	142,86%	153,85%
	2.	100%	100%	116,67%	133,33%	135,71%	146,15%
	3.	-	-	-	100,00%	-	118,75%
AC, AM, AP, PA, RO e RR	1.	100%	100%	127,91%	135,90%	144,19%	158,97%
	2.	100%	100%	120,93%	133,33%	139,53%	153,85%
	3.	-	-	-	100,00%	-	125,00%
BA	1.	100%	100%	123,91%	133,33%	139,13%	152,38%
	2.	100%	100%	121,95%	135,14%	156,10%	172,97%

A análise percentual de tais valores, contida na tabela 1, revela que neste período de três anos a variação foi bastante expressiva, tendo como reajuste mínimo

um percentual de 46,15%, como no caso dos estados de GO, MS e MT, por exemplo, e chegando a 97,37%, no Rio de Janeiro.

A tabela 2 apresenta evolução percentual dos valores máximos de aquisição para as diferentes localidades indicadas

para o FDS a que se referiam nos momentos em que foram alterados:

Tabela 2: Evolução percentual dos valores máximos de operação – Recursos FDS (Faixa 1)
Fonte: Produção própria

UF	Localidade	2009		2011		2012	
		Apto	Casa	Apto*	Casa	Apto	Casa
DF	Distrito Federal	100,00%	100,00%	125,00%	131,25%	146,15%	158,33%
	Munic. RIDE/DF > 50 mil hab.	-	-	-	-	-	-
SP	São Paulo (Capital)					146,15%	158,33%
	RMs SP, Campinas, B. Santista	100,00%	100,00%	125,00%	131,25%		
	Jundiaí, S. J. Campos e Jacareí					134,62%	145,83%
	SP – Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	123,91%	135,71%	152,17%	166,67%
	SP – Munic. 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	152,00%	240,00%	240,00%
	SP – Municípios até 20 mil	100,00%	100,00%	-	180,00%	245,00%	245,00%
RJ	Rio de Janeiro (Capital)	100,00%	100,00%	123,53%	127,66%	147,06%	159,57%
	Rio de Janeiro (RM)	100,00%	100,00%	128,57%	133,33%	153,06%	166,67%
	RJ – Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	130,95%	144,74%	164,29%	181,58%
	RJ – Munic. 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	152,00%	240,00%	240,00%
	RJ – Municípios até 20 mil	100,00%	100,00%	-	180,00%	245,00%	245,00%
MG	Capital e RM	100,00%	100,00%	123,91%	133,33%	141,30%	154,76%
	MG- Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	135,71%	147,37%	142,86%	157,89%
	Municípios 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	152,00%	232,00%	232,00%
	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	180,00%	245,00%	245,00%
BA	Capital e RM	100,00%	100,00%	113,04%	123,81%	139,13%	142,86%
	BA - Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	121,95%	135,14%	146,34%	162,16%
	Municípios 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	148,00%	228,00%	228,00%
	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	175,00%	245,00%	245,00%
CE e PE	Capitais e respectivas RM			124,44%	131,71%	140,00%	153,66%
	Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	108,89%	119,51%	131,11%	143,90%
	Municípios 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	148,00%	224,00%	224,00%
	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	175,00%	245,00%	245,00%
AC, AP, AM, PA, RO, RR	Capitais e respectivas RMs			127,91%	135,90%	144,19%	158,97%
	Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	120,93%	133,33%	139,53%	153,85%
	Municípios 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	152,00%	232,00%	232,00%
	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	180,00%	245,00%	245,00%
ES, GO, MT e MS	Capitais e respectivas RM			128,57%	135,90%	142,86%	153,85%
	ES - Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	119,05%	128,21%	138,10%	148,72%
	Demais > 50 mil hab.			116,67%	125,64%	135,71%	146,15%
	Municípios 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	144,00%	224,00%	224,00%
TO	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	170,00%	245,00%	245,00%
	Capital e respectiva RM			128,57%	139,47%	147,62%	163,16%
	Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	116,67%	128,95%	142,86%	157,89%
	Municípios 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	144,00%	232,00%	232,00%
	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	170,00%	245,00%	245,00%

AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capitais e respectivas RMs	100,00%	100,00%	129,27%	140,54%	148,78%	164,86%
	Municípios > 50 mil hab.			117,07%	129,73%	139,02%	154,05%
	Municípios 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	148,00%	216,00%	216,00%
	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	175,00%	245,00%	245,00%
PR, RS e SC	Capitais e respectivas RMs			124,44%	134,15%	142,22%	156,10%
	Municípios > 50 mil hab.	100,00%	100,00%	115,56%	126,83%	133,33%	146,34%
	Municípios - 20 e 50 mil hab.	100,00%	100,00%	-	152,00%	236,00%	236,00%
	Municípios até 20 mil hab.	100,00%	100,00%	-	180,00%	245,00%	245,00%
Médias		-	-	123,03%	146,75%	186,19%	193,41%

A análise percentual de tais valores, contida na tabela 2, revela que neste período de três anos a variação foi bastante expressiva, muito similar à ocorrida com o FAR, tendo como reajuste mínimo um percentual de 46,15%, como no caso das Regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal, e chegando 145,00%, em municípios de até 20 mil habitantes.

Com relação aos valores máximos de aquisição do FDS, observa-se também uma evolução ascendente, atingindo pelo menos cerca de 50% de reajuste nas regiões metropolitanas. O alto valor verifi-

cado nos municípios menores, até 20 mil e entre 20 e 50 mil habitantes, em parte se deve provavelmente a uma defasagem verificada nos valores estabelecidos em 2009, mas não se resume apenas a isso. Os valores nominais de reajuste foram equiparáveis aos do FAR, mostrados na Tabela 1, com picos menores que este, a exceção dos municípios menores que no FDS sofreram alto reajuste, conforme já mencionado.

A Tabela 3, por sua vez, mostra a evolução dos valores máximos de aquisição nominais e percentuais para as faixas 2 e 3, financiados com recursos do FGTS:

Perfil da cidade/ habitantes	03/2009	10/2009	02/2011	10/2012
1. RMS SP, RJ e DF (R\$)	130.000,00	130.000,00	170.000,00	190.000,00
(%)	100,00	100,00	130,77	146,15
2. Mais de 1 milhão (R\$)	100.000,00	*130.000,00	150.000,00	170.000,00
(%)	100,00	130,00	150,00	170,00
3. 250 mil a 1 milhão (R\$)	80.000,00	100.000,00	130.000,00	145.000,00
(%)	100,00	125,00	162,50	181,25
4. 50 mil e 250 mil (R\$)	80.000,00	80.000,00	100.000,00	115.000,00
(%)	100,00	100,00	125,00	143,75
5. Demais cidades (R\$)	Não se aplica	Não se aplica	80.000,00	90.000,00
(%)	-	-	100,00	112,50
Média (%)	-	113,75	133,65	150,73
Dispositivo legal	M. P. nº 459 25/03/2009	Resol. Nº 604 CCFGTS 01/10/2009	Resol. Nº 653 CCFGTS 01/02/2011	Decreto 7.825 11/10/2012

A análise percentual de tais valores, contida na tabela 3, revela que neste período de três anos a variação do valor com recursos do FGTS foi bastante expressiva, muito similar à ocorrida com o FAR, tendo como reajuste mínimo um percentual de 46,15%, como no caso das Regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal, e chegando 81,25%, em municípios entre 250 mil e 1 milhão de habitantes.

No primeiro reajuste dos valores máximos do FGTS (2010), observa-se um acréscimo que representou a equiparação dos perfis 1 e 2, com R\$ 130 mil e um reajuste do perfil 3, para R\$ 100 mil. Depois, progressivamente todas as categorias foram reajustadas, com maiores percentuais nas cidades com mais de 1 milhão de habitantes e de 250 mil a um milhão. O maior reajuste foi dado às cidades entre 250 mil e um milhão de habitantes, novamente superando as regiões metropolitanas de São Paulo e Distrito Federal.

Analizados no conjunto, **todas as tabelas evidenciam que houve um alto índice de reajuste independente da modalidade, da faixa de renda ou da fonte de recursos do PMCMV.** Este reajuste certamente é multideterminado e podem-se elencar

alguns dos principais fatores: a valorização dos terrenos, melhoria da rentabilidade na produção das moradias, perdas inflacionárias, aumento dos custos de produção e defasagem entre eles e os valores permitidos e a realidade cotidiana do mercado imobiliário. Todos eles de alguma maneira estão relacionados aos processos envolvidos na acumulação de capital e, por esta razão, os reajustes têm sido tão importantes para o programa, com um efeito direto em seu sucesso ou fracasso.

Em relação às perdas inflacionárias (vide tabelas 4 e 5, e gráfico 1), é possível perceber que, em apenas três anos, o reajuste do valor máximo das unidades no FAR (faixa 1), no FDS (faixa 1) e FGTS (faixas 2 e 3) foi superior, por uma boa margem. Por esta razão, fica evidente que os reajustes contemplam muito mais fatores do que a simples perda inflacionária, abrangendo os interesses do mercado imobiliário como um todo, atrelando-se às possibilidades de ampliação da margem de lucro das empresas de construção e absorvendo os ganhos rentistas com a terra. Os reajustes permitiram também ampliar o horizonte do mercado para a faixa de renda 1, aumentando as possibilidades de lucros, até então mais restritas.

Tabela 4: Reajuste Salário Mínimo Federal – Brasil (2009-2012)

Fonte: Legislação Federal

Período	Fev/2009	Jan/2010	Jan/2011	Mar/2011	Jan/2012
Valor R\$	465,00	510,00	540,00	545,00	622,00
Reajuste %	100,00	109,67	116,13	117,20	133,76
Dispositivo Legal	Lei 11.944 28/05/2009	Lei 12.255 15/06/2010	MP 516/2010 30/12/2010	Lei 12.382 25/02/2011	Decreto 7.655 23/12/2011

Tabela 5: Inflação anual – Brasil (2009-2012)

Fonte: IBGE – Produção própria do autor

Período	2009	2010	2011	2012
Reajuste %	100,00	105,91	112,79	119,38

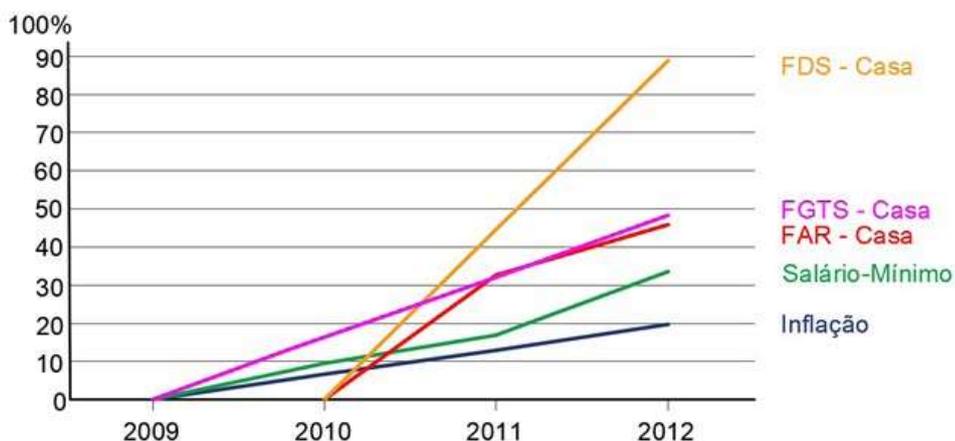


Gráfico 1: Comparativo da Evolução da Inflação, SM e Valores Aquisição médios. Fonte: Produção própria do autor a partir das tabelas 1 a 5

Em relação ao aumento do Salário Mínimo, os reajustes também foram muito superiores. Para o trabalhador isto tem uma séria implicação: o ganho real de renda representado pela política federal do Salário Mínimo em relação à inflação oficial não se verifica com relação ao custo de moradia. Isto é, a renda do trabalhador subiu em relação à inflação, mas o preço do reajuste da moradia subiu mais. Ou seja, a julgar por estes dados, os custos de moradia em relação ao salário, histórico problema do capitalismo brasileiro, não foram revistos em favor do trabalhador. **A dinâmica imobiliária tem forçado o PMCMV a subir os valores limites de preço da moradia, contribuindo para um agravamento do acesso a ela e aumentando a dependência do trabalhador em**

relação ao subsídio habitacional, já que o salário não tem acompanhado a tendência de subida imobiliária.

Se a elevação dos preços dos imóveis tende a aumentar a dependência do trabalhador em relação aos subsídios, é necessário verificar como o governo trabalhou o seu reajuste, no mesmo período. No caso da Faixa 1, o subsídio acaba cobrindo a maior parte do custo de moradia. Desta forma, os reajustes do valor do imóvel acabam recaindo sobre o subsídio do que sobre o bolso do beneficiário. Desta forma, o PMCMV define que o beneficiário deve arcar com 120 parcelas com valores referentes a 10% da renda familiar, com valor mínimo de R\$ 50,00, na fase 1 do programa e R\$ 25,00, na fase 2, conforme mostra a tabela 6:

Tabela 6: Estrutura dos Financiamentos FAR (Faixa 1)
Fonte: Produção própria do autor

Fração a ser paga pelo morador	Quantidade de Parcelas	Valor mínimo da parcela (Renda até 1 SM)		Valor máximo das parcelas (Renda de 3 SMs)	
		Parcela	Total	Parcela	Total
Portaria 139 - 13/04/009	120	R\$ 50,00	R\$ 6.000,00	R\$ 139,00	R\$ 16.680,00
Portaria 435 - 28/08/2012	120	R\$ 25,00	R\$ 3.000,00	R\$ 160,00	R\$ 19.200,00

Tabela 7: Evolução dos subsídios máximos UH – FGTS (Faixas 2 e 3)
 Fonte: Produção própria do autor

Período	2009	2011	2012
Subsídios máximos (R\$)	17.000,00	23.000,00	25.000,00
Evolução (%)	100,00	135,29	147,06
Dispositivo Legal	M. P. nº 459 25/03/2009	Resol. Nº 653 CCFGTS 01/02/2011	Decreto 7.825 11/10/2012

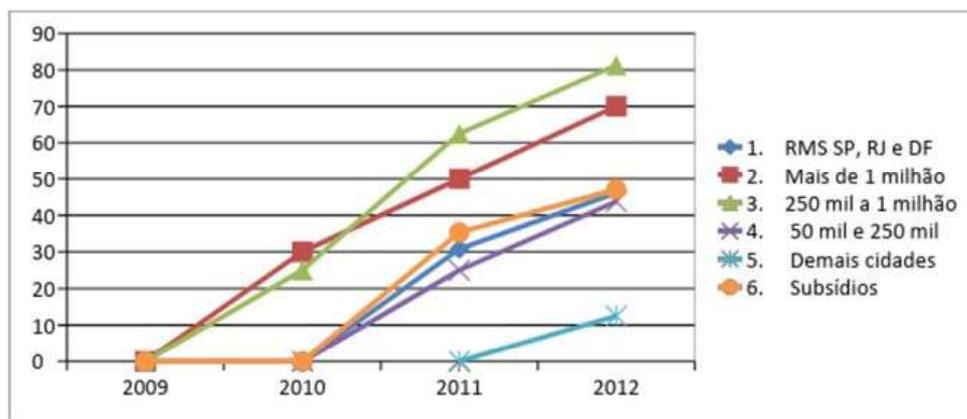


Gráfico 2: Comparativo entre a Evolução percentual dos Valores Aquisição e o Subsídio – FGTS. Fonte: Produção própria do autor – Dados tabelas 3 e 7

Já para o caso das faixas 2 e 3 ocorre diferente. Entre 2009 e 2012, o FGTS destinou R\$22,2 bilhões aos subsídios, correspondente a 31,3% dos cerca de R\$ 71,0 bilhões desembolsados por todo o Fundo no período. A tabela 7 organiza os três reajustes dos valores máximos de subsídios do FGTS por Unidade Habitacional e o gráfico 2 mostra a evolução destes em relação à evolução dos valores máximos de aquisição, mostrados na Tabela 3:

A tabela 7 e o gráfico 2 mostram que os reajustes do subsídio, de cerca de 50% em três anos, não acompanharam totalmente a dinâmica de elevação percentual dos valores máximos financeiros das UH em todos os perfis de municípios, ficando atrás dos perfis 3 e 2,

com 81,25% e 70,00%, respectivamente. Isto se deve ao fato de os subsídios não terem sido diferenciados conforme os perfis, ou seja, ele foi único para o Brasil todo. Isto acaba gerando uma situação na qual, em termos percentuais, ficaram prejudicados os compradores residentes em tais municípios, que precisaram recorrer a uma fração maior de seu salário para compensar o acréscimo de valor do imóvel. O subsídio, portanto, não evoluiu de forma a compensar esta perda salarial. Aparentemente, levou vantagem quem adquiriu imóvel nos municípios pequenos (perfil 5).

Analisando agora a evolução nominal dos imóveis em relação ao Salário Mínimo, apresentada na tabela 8 a seguir, a situação revela-se ainda mais problemática:

Tabela 8: Evolução do custo da UH em relação ao SM - FGTS (Faixas 2 e 3)
Fonte: Produção própria do autor

Perfil do município	2009	2010	2011	2012	Varição
1. RMS SP, RJ e DF (R\$)	130.000,00	130.000,00	170.000,00	190.000,00	+ 60.000,00
Custo da UH em SM	279,57	254,90	311,93	305,47	+25,90
Subsídio da UH em SM	36,56	33,33	42,20	40,19	+3,63
Custo Final da UH em SM	243,01	221,57	269,72	265,27	+22,26
2. Mais de 1 milhão (R\$)	100.000,00	130.000,00	150.000,00	170.000,00	+ 70.000,00
Custo da UH em SM	215,05	254,90196	275,23	273,31	+58,26
Subsídio da UH em SM	36,56	33,33	42,20	40,19	+3,63
Custo Final da UH em SM	178,49	221,57	233,03	233,12	+54,63
3. 250 mil a 1 milhão (R\$)	80.000,00	100.000,00	130.000,00	145.000,00	+ 65.000,00
Custo da UH em SM	172,04	196,08	238,53	233,12	+61,08
Subsídio da UH em SM	36,56	33,33	42,20	40,19	+3,63
Custo Final da UH em SM	135,48	162,75	196,33	192,93	+57,45
4. 50 mil e 250 mil (R\$)	80.000,00	80.000,00	100.000,00	115.000,00	+35.000,00
Custo da UH em SM	172,04	156,86	183,49	184,89	+12,85
Subsídio da UH em SM	36,56	33,33	42,20	40,19	+3,63
Custo Final da UH em SM	135,48	123,53	141,28	144,69	+9,21
5. Demais cidades (R\$)	Não se aplica	Não se aplica	80.000,00	90.000,00	+10.000,00
Custo da UH em SM	-	-	146,79	144,69	-2,10
Subsídio da UH em SM	36,56	33,33	42,20	40,19	+3,63
Custo Final da UH em SM	-	-	104,59	104,50	-0,09

Obs.: Os percentuais do reajuste salarial correspondem respectivamente: R\$465,00 (2009), R\$ 510,00 (2010), R\$ 545,00 (2011) e R\$ 622,00 (2012). A diferença nos totais da última coluna "variação" ocorre em função dos arredondamentos.

Em todos os perfis municipais, com exceção do perfil 5 que não contempla todo o período, o que se observa é uma **elevação do custo da moradia**, com destaque especial para os perfis 2 e 3, que representaram um aumento maior que 50 salários-mínimos. Esta elevação, cabe frisar, não foi contemplada pelo reajuste do subsídio, **incidindo diretamente no bolso do trabalhador**. Aqui está mais um indício do caráter social e economicamente regressivo também presente no PMCMV.

Para fechar esta conta, deve-se separar a perda inflacionária do acréscimo de

valor da UH, para obter finalmente um valor mais próximo ao da valorização imobiliária, o que é apresentado na tabela 9 a seguir:

A tabela 9 revela que descontada a inflação do período **houve variação positiva nos valores** acima desta, em todos os perfis.

Ainda que não foram levados em conta neste trabalho, separadamente, os dados relativos à elevação de outros custos como o de construção (valor da mão-de-obra e dos materiais, por exemplo), não é plausível supor que estes itens não considerados assimilaram toda esta

Tabela 9: Comparativo entre inflação e o valor máximo de aquisição da UH - FGTS (Faixas 2 e 3)
Fonte: Produção própria do autor

Perfil do município	2009	2010	2011	2012	Varição
1. RMS SP, RJ e DF (R\$)	130.000,00	130.000,00	170.000,00	190.000,00	+ 60.000,00
Reajuste UH - Inflação	-	137.683,00	146.632,40	155.195,73	+25.195,73
Valorização (diferença)	-	-7.683,00	+23.365,60	+34.804,27	+34.804,27
2. Mais de 1 milhão (R\$)	100.000,00	130.000,00	150.000,00	170.000,00	+ 70.000,00
Reajuste UH - Inflação	-	105.910,00	112.794,15	119.381,33	+19.381,33
Valorização (diferença)	-	+24.090,00	+37.205,85	+50.618,67	+50.618,67
3. 250 mil a 1 milhão (R\$)	80.000,00	100.000,00	130.000,00	145.000,00	+ 65.000,00
Reajuste UH - Inflação	-	84.728,00	90.235,32	95.505,06	+15.505,06
Valorização (diferença)	-	+15.272,00	+39.764,68	+49.494,94	+49.494,94
4. 50 mil e 250 mil (R\$)	80.000,00	80.000,00	100.000,00	115.000,00	+35.000,00
Reajuste UH - Inflação	-	84.728,00	90.235,32	95.505,06	+15.505,06
Valorização (diferença)	-	-4.728,00	+9.764,68	+19.494,94	+19.494,94
5. Demais cidades (R\$)	Não se aplica	Não se aplica	80.000,00	90.000,00	+10.000,00
Reajuste UH - Inflação	-	-	-	85.269,74	+5.269,74
Valorização (diferença)	-	-	-	+4.730,26	+4.730,26

Obs.: Os valores percentuais de inflação correspondem respectivamente: 5,91% (2010), 12,79% (2011), 19,38% (2012).

diferença. Veja-se o caso dos perfis 2 e 3, nos quais a diferença chega à casa dos R\$ 50 mil, uma elevação de cerca de 50% do valor do imóvel em 2009. Como atribuir à elevação do custo da mão de obra e dos materiais todo este valor adicional do imóvel, em apenas 3 anos? É mais crível supor que parte significativa deste excedente tenha sido assimilada na forma de valorização de capital pelo setor imobiliário, proprietários de terras e empresas de construção.

É certo que as faixas 2 e 3, por serem comercializáveis, estão submetidas mais visceralmente às regras de mercado, nada impedindo que o proprietário do imóvel faça dele um negócio e procure recuperar o custo maior que arcou numa

revenda ou no aluguel, por exemplo. No entanto, isto não muda o fato de que, **na vigência do PMCMV aqui estudada o que se verificou é ampliação do custo da moradia**, o que certamente torna o acesso a ela mais difícil e dispendioso, sobretudo num país no qual este tem sido, faz tempo, o principal gargalo para as parcelas de menor renda. A dinâmica imobiliária analisada revela, portanto, um tratamento especulativo do imóvel, que serve tanto ao capital mercantil imobiliário, velho conhecido no Brasil, quanto o capital financeiro, que busca incessantemente formas crescentes de valorização e impulsiona ainda mais a especulação dos preços e a formação das bolhas imobiliárias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste artigo procurei demonstrar que os arranjos institucionais e privados estabelecidos pelo PMCMV encontraram uma solução para viabilizar a rentabilidade do mercado imobiliário de moradia dando segurança aos negócios empreendidos pela iniciativa privada, sobretudo para as empresas construtoras. Esta solução ocorreu, como vimos, por meio do controle e reajuste, por parte do governo, dos valores máximos de aquisição da moradia, em todo o território nacional. Justamente por esta abrangência territorial e pelo fato de os valores serem pré-fixados por meio de dispositivos legais (Portarias, Instruções Normativas, Resoluções e mesmo Decretos), é que considerei que a valorização imobiliária foi incorporada como política de governo. Ou seja, a valorização não foi uma decorrência da política habitacional, mas um pressuposto. Se, por um lado este mecanismo trouxe vitalidade à produção de mercado de moradias (saudosamente face às realidades dos governos seguintes de Michel Temer e Jair Messias Bolsonaro), por outro acabou desempenhando papel determinante na configuração socioespacial da cidade, na contramão dos objetivos da Reforma Urbana e da democratização das cidades.

O caráter contraditório desta solução institucional é um ponto chave para compreender o funcionamento da dinâmica territorial, habitacional, institucional e também dos fluxos de capital público e privados atualmente.

Esta estratégia governamental foi digna de nota porque conseguiu perceber um dos nós da questão para o desenvolvimento de uma política habitacional que opere como política anticíclica: em vez de negar os processos de valorização imobiliária (provavelmente tornando a política habitacional de mercado inerte ou desinteressante para o mercado) ou deixá-los ao sabor do mercado (relegando para a “mão invisível” um controle que sabemos ser ilusório), trouxe para dentro do Estado a decisão sobre os patamares de preço e os reajustes dos imóveis. Ao fazê-lo, acabou assimilando para si a contradição de transformar a valorização imobiliária em “política pública” de uma nova maneira. A novidade está menos na assimilação e mais na eficiência de atingir faixas de renda de menor poder aquisitivo: de fato esta é a maior diferença do PMCMV em relação aos programas e mesmo às políticas habitacionais antecessoras, incluso BNH.

O lado negativo, sob o ponto de vista econômico, foi seu caráter regressivo para fração expressiva das classes trabalhadoras (aquelas representadas pelo que o mercado denominou setor econômico, entre 3 e 10 salários mínimos, que possuem capacidade de comprar um imóvel), porque representou elevação do valor da moradia. Esta elevação foi aqui demonstrada pela comparação entre a evolução do valor da moradia e a evolução da inflação e do salário mínimo. Talvez, este caráter regressivo pudesse ter sido revisto ou combatido pelo governo por meio de um maior controle das duas variáveis

(salário e valor da moradia), permitindo que evoluíssem pari passo (algo com alto custo político, para dizer o mínimo). No caso do setor popular (abaixo de 3 salários-mínimos) o alto subsídio impediu que a elevação do valor da moradia fosse repassado para estas famílias. No entanto, o Estado acabou pagando esta conta da valorização, por meio da transferência de fundos públicos para a iniciativa privada.

Estas são questões que merecem ser pensadas, sobretudo, neste período que se sucedeu ao Impeachment da presidente Dilma Roussef, economicamente sem perspectivas por parte dos governos seguintes. As propostas de reativação da economia pela via do investimento na produção e no consumo e não no capital

rentista, certamente passarão pela injeção de recursos públicos no setor da construção civil.

Este trabalho espera contribuir para problematizar a forma como os arranjos institucionais e a aplicação do fundo público destinado à habitação tem ocorrido recentemente, sobretudo porque ao que tudo indica a opção da produção de moradias por meio do mercado permanece no horizonte, especialmente em momentos de crise. Espera-se que estes arranjos institucionais não desconsiderem seu impacto negativo no desenvolvimento social e no valor da moradia, como também na produção do espaço urbano socioespacialmente mais justo.

REFERÊNCIAS

- ARANTES, Pedro Fiori. **Pesquisa sobre o PAR apresenta antecedentes do “minha casa, minha vida”**. São Paulo: Revista Pós v.17 n.28, dezembro, 2010.
- ARANTES, Pedro Fiori.; FIX, Mariana. Eleições municipais: a velha República das empreiteiras e o novo capital imobiliário. **Brasil de Fato**. Brasil, 17 de setembro de 2008.
- BRASIL. DECRETO Nº 7.655, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2011. **Regulamenta a Lei no 12.382, de 25 de fevereiro de 2011, que dispõe sobre o valor do salário mínimo e a sua política de valorização de longo prazo**, Brasília, DF, dez 2011. Disponível em: <http://www.imprensanacional.gov.br/mp_leis/leis_texto.asp?ld=LEI%209887>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. DECRETO Nº 7.825, DE 11 DE OUTUBRO DE 2012. **Altera o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, que regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.**, Brasília, DF, Out 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2011-2014/2012/Decreto/D7825.htm>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. LEI Nº 11.994, DE 28 DE MAIO DE 2009. **Dispõe sobre o salário mínimo a partir de 1º de fevereiro de 2009**, Brasília, DF, mai 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11944.htm>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. LEI Nº 12.255, DE 15 DE JUNHO DE 2010. **Dispõe sobre o salário mínimo a partir de 1º de janeiro de 2010**, Brasília, DF, jun 2010. Disponível em: <http://www.imprensanacional.gov.br/mp_leis/leis_texto.asp?ld=LEI%209887>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. LEI Nº 12.382, DE 25 DE FEVEREIRO DE 2011. **Dispõe sobre o valor do salário mínimo em 2011 e a sua política de valorização de longo prazo**, Brasília, DF, fev 2011. Disponível em: <http://www.imprensanacional.gov.br/mp_leis/leis_texto.asp?ld=LEI%209887>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 459, DE 25 DE MARÇO DE 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências**, Brasília, DF, Mar 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Mpv/459.htm>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 516, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2010. **Dispõe sobre o salário mínimo a partir de 1º de janeiro de 2011.**, Brasília, DF, Dez 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Mpv/516.htm>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 34, DE 28 DE SETEMBRO DE 2011. **Regulamenta a Resolução nº 182, de 18/08/2011, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social - CCFDS, que cria o**

- Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - MCMV-E, com a utilização dos recursos da União previstos no inciso II do art. 2º da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**, Brasília, DF, Set 2011. Disponível em: <<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=29/09/2011&jornal=1&pagina=82&totalArquivos=176>>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 36, DE 15 DE JULHO DE 2009. **Regulamenta a Resolução nº 141, de 10 de junho de 2009, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social - CCFDS, que criou o Programa Habitacional Popular - Entidades - Minha Casa, Minha Vida, com a utilização dos recursos da União, previstos no art. 18 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**., Brasília, DF, Jul 2009. Disponível em: <<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=16/07/2009&jornal=1&pagina=48&totalArquivos=76>>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 45, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2012. **Regulamenta a Resolução nº 183/2011 do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social CCFDS, que cria o Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades MCMV-E, com a utilização dos recursos da União previstos no inciso II do art. 2º da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**, Brasília, DF, Nov 2012. Disponível em: <<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=09/11/2012&jornal=1&pagina=64&totalArquivos=176>>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- CCFGTS. RESOLUÇÃO Nº 604, DE 01 DE OUTUBRO DE 2009. **Dá nova redação ao subitem 5.1 do Anexo II da Resolução nº 460, de 14 de dezembro de 2004**. Brasília, DF, Out 2009. Disponível em: <<https://www.diariodasleis.com.br/busca/exibelinck.php?numlink=212569>>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- CCFGTS. RESOLUÇÃO Nº 653, DE 01 DE FEVEREIRO DE 2011. **Operações de financiamento na área de Habitação Popular. Dá nova redação aos subitens 3.1 e 5.1 do Anexo II da Resolução nº 460, de 14 de dezembro de 2004, e outras providências**. Brasília, DF, Fev 2011. Disponível em: <<https://www.diariodasleis.com.br/busca/exibelinck.php?numlink=216307>>. Acesso em: 15 ago. 2018.
- CUNHA, G.R. **O Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto: Estado, Mercado, planejamento urbano e habitação**. Tese (Doutorado em Teoria e História de Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo. São Carlos, 2014.
- FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado em Economia – Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas, 2011.
- BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Nacional de Habitação. Versão para debates**. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação. Primeira impressão, Maio de 2010.

ROYER, L.O. **Financeirização da política habitacional**. Tese (Doutorado em Teoria e História de Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo. São Carlos, 2009.

SHIMBO, L.Z. **Habitação social, Habitação de mercado** - a confluência entre Estado, Empresas construtoras e capital. Tese (Doutorado em Teoria e História de Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo. São Carlos, 2010.