

Monografia

"A IMPORTÂNCIA DOS SUBSÍDIOS NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA"

Autor: Geraldo Aussismar Bráulio

Orientador: Prof. Cícero Murta

Janeiro 2010

GERALDO AUSSISMAR BRÁULIO

**"A IMPORTÂNCIA DOS SUBSÍDIOS NO PROGRAMA MINHA CASA
MINHA VIDA"**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil
da Escola de Engenharia UFMG

Ênfase: Gestão e avaliações nas construções

Orientador: Prof. Cícero Murta

Belo Horizonte

Escola de Engenharia da UFMG

2010

A minha família pelo apoio, carinho e dedicação.

Aos colegas de trabalho pela paciência e
colaboração.

AGRADECIMENTOS

A Deus pela luz que sempre iluminou meu caminho. A todos meus familiares, colegas de trabalho, colegas de curso e professores, que direta ou indiretamente colaboraram para a conquista desse objetivo.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
1.1 Descrição da situação problemática.....	10
1.2 Objetivo geral	10
1.3 Objetivos específicos	10
1.4 Justificativa	11
2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	12
2.1 Características do PMCMV	12
2.1.1 Habitação para famílias com renda de até 3 salários mínimos	12
2.1.2 Habitação para famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos	15
2.2 Legislação	18
3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	25
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO	27
4.1 Pontos positivos.....	27
4.2 Pontos Negativos.....	28
4.3 Números e Resultados do Programa.....	29
5. CONCLUSÃO	33
6. ANEXOS	34
6.1 Planta baixa da casa térrea com 35 metros quadrados	34
6.2 Planta baixa do apartamento com 42 metros quadrados	35
6.3 Parâmetros verificados pela CEF	36
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	39

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1: Unidades Habitacionais para famílias com renda de até 3 salários mínimos em Manhuaçu – MG.....	14
Ilustração 2: Imóvel em fase de construção com recursos do PMCMV em São José dos Pinhais, para famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos.....	16
Ilustração 3: Maquete de unidade habitacional em Juazeiro do Norte – CE.....	30

LISTA DE NOTAÇÕES, ABREVIATURAS

BACEN = Banco Central do Brasil

CADIN = Cadastro de Inadimplentes do Banco Central

CADMUT = Cadastro Nacional de Mutuário

CADÚNICO = Cadastro Único

CEF = Caixa Econômica Federal

DFI = Danos Físicos do Imóvel

FGTS = Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FJP = Fundação João Pinheiro

IRPF = Imposto de Renda Pessoa Física

MIP = Morte e Invalidez Permanente

PBQPBH = Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade no Habitat

PMCMV = Programa Minha Casa, Minha Vida

PNAD/IBGE = Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PVA = Acetato de polivinila

PVC = Policloreto de vinila

RET = Regime Especial de Tributação

SERASA = Centralização dos Serviços Bancários S/A

SFH = Sistema Financeiro de Habitação

SPC = Serviço de Proteção ao Crédito

TAO = Taxa de Acompanhamento de Obra

TR = Taxa Referencial

RESUMO

O presente estudo teve por objetivo principal citar a importância dos subsídios fornecidos pelo Governo Federal para o programa Minha Casa, Minha Vida, além de descrever a importância social da obtenção de financiamento por famílias carentes, identificar como os subsídios oferecidos pelo governo podem ajudar o desenvolvimento econômico do país e citar como a transferência de renda proporcionada pelo PMCMV pode auxiliar o desenvolvimento financeiro dos usuários. Para isso foi realizada uma densa pesquisa documental, abordando as características operacionais do programa, a legislação envolvida desde a criação à supervisão do PMCMV e dos resultados até então obtidos com o decorrer da execução e disponibilização dos recursos financeiros pelo Governo Federal. Assim, foi possível que se realizasse uma pesquisa frente aos envolvidos com o programa com o intuito de se obter informações fidedignas em relação ao real andamento das obras, fatores negativos e positivos e sugestões de como se poderia maximizar a utilização dos recursos a fim de que houvesse um melhor aproveitamento do dinheiro público, gerando maiores ganhos à sociedade.

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo busca delinear, de forma prática, as matrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de iniciativa do Governo Federal que pretende reduzir o déficit habitacional no país, que, de acordo com o Ministério das Cidades em parceria com a Fundação João Pinheiro (FJP), tendo como base Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (PNAD/IBGE) de 2007, foi calculado em 6.273 milhões de domicílios (VENINO, 2009).

O Programa prevê a construção de um milhão de unidades habitacionais, que contemplarão famílias com renda de até 10 salários mínimos, em parceria com estados, municípios e iniciativa privada, com perspectivas de investimentos de mais de R\$ 34 bilhões. Além de promover a redução do déficit habitacional, o PMCMV pretende impulsionar a economia, gerar empregos e trazer reflexos positivos para toda a sociedade.

Com o intuito de garantir o cumprimento de metas tão ambiciosas, o Governo Federal nomeou como agente executor a Caixa Econômica Federal (CEF), que negociará diretamente com os mutuários a fim de que haja uma maior agilidade no processo, sendo responsável por alocar os recursos, definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição, alienação e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao Programa, expedir atos necessários à operacionalização do Programa, assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o fundo e que as operações de aquisição de imóveis sujeitar-se-ão aos critérios previamente definidos, representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, registrar os imóveis adquiridos em nome do arrendador e observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere a impedimentos à atuação em programas habitacionais (BRASIL, 2001).

Participam ainda o Ministério das Cidades, agente gestor competente por estabelecer diretrizes, fixar regras e condições, definir a distribuição de recursos entre as Unidades da Federação, além de acompanhar e avaliar o desempenho do Programa; o Ministério da Fazenda, que, em conjunto com o Ministério das

Cidades, fixará a remuneração da CEF, pelas atividades exercidas no âmbito do Programa; o Poder Público Estadual e Municipal, tendo sua participação estabelecida por meio de assinatura de Convênio com a CEF, visando assegurar a sua colaboração nas ações em prol do desenvolvimento de fatores facilitadores à implementação dos projetos, destacando-se a indicação das áreas prioritizadas para implantação dos projetos, isenção tributária, aporte de recursos e indicação de solicitantes para a venda dos empreendimentos; Construtoras e Órgãos Assemelhados, que participam na apresentação de propostas e execução dos projetos aprovados para aquisição de unidades habitacionais na forma estabelecida pelas normas do Programa.

Nesse sentido, o presente trabalho tem por objetivo analisar a importância trazida pelo aporte de recursos feitos pelo Governo Federal para a completa execução do PMCMV nas áreas sociais, financeiras e econômicas.

1.1 Descrição da situação problemática

Qual a importância dos subsídios fornecidos pelo Governo Federal para o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)?

1.2 Objetivo geral

- Citar a importância dos subsídios fornecidos pelo Governo Federal para o PMCMV.

1.3 Objetivos específicos

- Citar a importância social da obtenção de financiamento por famílias carentes;
- Identificar como os subsídios oferecidos pelo Governo Federal podem ajudar o desenvolvimento econômico do país;

- Citar como a transferência de renda proporcionada pelo PMCMV pode auxiliar o desenvolvimento financeiro dos usuários.

1.4 Justificativa

O presente estudo mostra-se relevante, do ponto de vista social, pela crescente necessidade em se destacar programas de cunho social com foco na assistência e amparo a famílias carentes, contemplando ainda a necessidade em se esclarecer dúvidas ou pontos mal definidos daqueles que realmente deveriam ter acesso aos benefícios advindos da execução do PMCMV. Além do que, ao se pontuar estudos desse tipo, a fiscalização de programas que envolvem grandes dispêndios de verbas públicas torna-se mais eficaz, devido ao alastramento das informações e maior acessibilidade aos dados referentes ao Programa.

Do ponto de vista científico o trabalho permite que se criem publicações críticas sobre a forma como o assistencialismo governamental vem sendo conduzido, sem deixar de mencionar as possíveis melhorias que podem ser incrementadas ao PMCMV a partir de estudos aprofundados acerca da legislação vigente.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

O presente capítulo busca delinear de maneira sintética a literatura que envolve o PMCMV, onde serão observados tópicos referentes às características do programa, resumo da legislação que ampara o PMCMV e resultados até então obtidos com os recursos gastos.

2.1 Características do PMCMV

O PMCMV objetiva a construção de um milhão de habitações, sendo que serão abrangidas famílias com renda de até 10 salários mínimos, sendo que terão prioridade na obtenção de crédito famílias com renda inferior a 3 salários. Diante do exposto, faz-se necessário analisar as características e condições de cada grupo contemplado, sendo estes os que percebem uma quantia inferior a 3 salários mínimos e aqueles os que percebem entre 3 e 10 salários (CEF, 2009a).

2.1.1 Habitação para famílias com renda de até 3 salários mínimos

Essa parte do programa objetiva promover a aquisição de empreendimentos ainda na planta pelas famílias enquadradas na faixa de renda supracitada. Abrange capitais e respectivas regiões metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar em condições especiais municípios entre 50 e 100 mil habitantes, observando o déficit habitacional de cada um.

O programa funciona com a alocação de recursos feita pela União por área do território nacional, sendo que esta solicita a apresentação de projetos pelos interessados. Os Estados e municípios contribuem realizando cadastramento da demanda e após triagem indicam famílias para seleção, utilizando as informações do cadastro único. Construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da CEF, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentes. Após análise simplificada, a CEF contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora,

libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza a sua comercialização.

Sabendo da importância do auxílio dos estados e municípios, o Governo Federal estipulou critérios para priorização dos projetos, tais como favorecer aqueles que oferecerem maior contrapartida financeira, infraestrutura para o empreendimento, terreno e desoneração fiscal. Há também prioridade para unidades habitacionais de menor valor de aquisição, áreas atingidas por catástrofes definidas pela defesa civil, regiões que recebam impacto de grandes empreendimentos de infraestrutura, tais como usinas, hidrelétricas, portos dentre outros.

Para realizar a contratação, algumas condições devem ser obedecidas pelas empresas contratantes como adquirir o empreendimento ainda na planta, com especificações (vide Anexo 6.1 e 6.2) e custos definidos; a empresa contratante deve ter recebido aprovação na análise de risco feita pela CEF, com período não superior a 12 meses da data de celebração do contrato; pagamento à vista do terreno ao empreendedor; liberação de recursos mediante execução das etapas da obra; possibilidade de antecipação do recurso equivalente à primeira parcela, mediante apresentação de garantias bancárias ou reais; alienação das unidades habitacionais aos beneficiários finais assim que concluído o empreendimento; não haverá seguro de término de obra; exigência de contratação do seguro de risco de engenharia e desoneração do Regime Especial de Tributação (RET) pelo Governo Federal e dos impostos municipais e estaduais, a critério destes.

Os beneficiários serão analisados pelo enquadramento familiar, que observará os documentos pessoais do interessado, a comprovação de renda (formal ou informal), verificação do Cadastro Único (CADÚNICO) e Cadastro Nacional de Mutuário (CADMUT). Após a análise, o beneficiário deverá cumprir algumas condições, como não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo, não possuir casa própria ou financiamento em qualquer Unidade Federativa, estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa, realizar o pagamento de 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima de R\$ 50,00, corrigida pela Taxa Referencial (TR) e registrar o imóvel em nome da mulher. Não haverá análise de risco de crédito, entrada,

pagamento durante a obra ou cobrança de seguro por Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI).

Após cumpridas todas as exigências, o beneficiário dirige-se à prefeitura, estado ou movimento social para cadastrar-se. Após seleção é convocado para apresentação da documentação pessoal (na CEF, correspondente bancário, prefeitura ou outros credenciados). A assinatura do contrato ocorre na entrega do empreendimento.

Os empreendimentos construídos para esse grupo seguirão um padrão pré-estabelecido, sendo que contemplarão casas térreas ou prédios com as características, especificações e custos pré-definidos. As casas contarão com 35 e os apartamentos com 42 metros quadrados (vide Anexos 6.1 e 6.2).



Ilustração 1: Unidades Habitacionais para famílias com renda de até 3 salários mínimos em Manhuaçu – MG.

Fonte: Hugo (2009).

O acompanhamento da obra será realizado pela CEF, com medições mensais em dias pré-determinados, com objetivo de aferir o cumprimento da etapa da obra. O recurso do fundo é liberado em 48 horas após solicitação.

Para tal grupo, há uma estimativa de construção de 400 mil unidades habitacionais (CEF, 2009a).

2.1.2 Habitação para famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos

O programa beneficia também famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos, as quais contarão com redução dos custos de seguro e acesso ao Fundo Garantidor da habitação. Essa parte do programa objetiva fornecer financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular visando ao atendimento de famílias enquadradas na faixa de renda de que trata o capítulo. Abrange capitais e respectivas regiões metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar em condições especiais, municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional.

O modo de execução do plano assemelha-se ao adotado pelo descrito no tópico anterior, sendo que a União e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) alocam recursos por área do território nacional, sujeitos a revisão periódica. Há também a apresentação pelas construtoras de projetos de empreendimentos às superintendências regionais da CEF, que realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra a CEF financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela CEF. Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários.

O financiamento liberado pode atingir até 100% do custo de construção, sendo que poderá ser liberado antecipadamente até 10% do custo total de obras ou valor do terreno, aquele que for menor, desde que a empresa se submeta a análise de risco vigente na CEF. Para assinatura do contrato é necessária a comprovação de 30% de comercialização das unidades ou 20% de unidades financiadas pela CEF aos adquirentes finais ou, mediante análise de velocidade de venda, 15% de comercialização. A venda feita pela empresa com financiamento concedido pela CEF amortizará o valor financiado ao empreendedor. A liberação dos recursos obedecerá as etapas de execução da obra. A taxa de juros praticada será de 8% ao ano, acrescida da TR, tendo como

garantias fiança dos sócios da construtora, hipoteca das unidades habitacionais e penhor dos direitos creditórios, se for o caso. O prazo para pagamento será de 24 meses, após a conclusão da obra, sendo haverá apenas pagamento de juros e atualização monetária durante a construção das unidades. Há ainda a exigência de contratação do seguro de término de obra e risco de engenharia.

Para este grupo de mutuários não há especificações padronizadas das unidades habitacionais, apenas especificações propostas pela empresa, que deverão estar de acordo com as normas brasileiras, legislação municipal e com os parâmetros mínimos de avaliação estipulados pela CEF (vide anexo 6.3).

O acompanhamento das medições das obras serão realizados pela CEF, agendadas mensalmente pela empresa com objetivo de aferir o cumprimento da etapa de obra. O desembolso dos recursos será realizado a partir da consolidação das fontes de recursos em 5 dias, sendo cobrada a Taxa de Acompanhamento de Obra (TAO), na razão de 1,5% sobre o valor da parcela.



Ilustração 2: Imóvel em fase de construção com recursos do PMCMV em São José dos Pinhais, para famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos.

Fonte: OLX (2010).

O beneficiário sujeitar-se-á a apresentar documentos pessoais, preencher a ficha de cadastro habitacional, comprovar renda (formal ou informal), apresentar Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF), análise cadastral nos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, BACEN, SPC, CADIN) e CADMUT. Ao entregar os

documentos, é realizada a análise de risco e capacidade de pagamento na própria agência da CEF.

Algumas condições ainda devem ser observadas pelos beneficiários para a compra do imóvel como não ser detentor de financiamento ativo nas condições do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em qualquer parte do país, não ter recebido a partir de 1º de maio de 2005, desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional, não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de outro imóvel residencial urbano ou rural, situado no atual local de domicílio, nem onde pretende fixá-lo, não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano ou rural, situado no atual local de domicílio, nem onde pretende fixá-lo. A amortização dos financiamentos será calculada pelas tabelas PRICE ou SAC, sendo que os juros nominais estarão atrelados à faixa de renda do mutuário, sendo de 5% ao ano para aqueles que percebem de 3 a 5 salários mínimos, 6% ao ano aos que possuem renda de 5 a 6 salários mínimos e de 8,16% ao ano aos que percebem de 6 a 10 salários mínimos mensais, com acréscimo da TR em todos os casos. O prazo para pagamento se estenderá até 30 anos, sendo que há a possibilidade de financiamento de 100% do valor do imóvel, optando ou não por efetuar pagar inicial como entrada. O pagamento mínimo durante a obra estará vinculado à renda do beneficiário. Outras facilidades como redução no valor da cobrança de seguro, subsídio para famílias com renda de até 6 salários mínimos também serão oferecidos e cobertura em caso de perda de capacidade de pagamento, garantido pelo Fundo Garantidor da Habitação também serão oferecidos. Esse último terá duração enquanto vigor o contrato, garantido apenas para imóveis do PMCMV, sendo que o mutuário contribuirá com 0,5% do valor da prestação para o fundo, pagando pelo menos 6 parcelas do contrato. A solicitação deverá ser formal mediante comprovação de desemprego e/ou perda de renda, a cada 6 prestações requeridas. O beneficiário com renda de 3 a 5 salários mínimos terá 36 prestações garantidas, aquele com renda de 5 a 8, 24 prestações e os com renda de 8 a 10 salários mínimos terão a garantia de 12 prestações.

Para operar com a CEF, as empresas devem ter análise de risco válida. Trata-se de uma avaliação das suas condições econômico-financeiras e possui validade

de 1 ano. As que não possuem poderão realizar esse procedimento concomitantemente ao trâmite do projeto, sem prejuízo do prazo total. Após a apresentação de projetos, são realizadas análises contemplando o risco da operação (viabilidade do empreendimento), a engenharia e trabalho social e a situação jurídica da empresa (dossiê único, válido para todo o país, cabendo nesse caso apenas a verificação da documentação do empreendimento). As análises ocorrem simultaneamente e após a sua conclusão, o processo é enviado à alçada competente para aprovação, que pode ser a matriz ou superintendências regionais, dependendo do valor e nível de risco. No caso do produto destinado a famílias com renda de até 3 salários mínimos, a análise de risco da operação se restringe ao impacto no fluxo de caixa da empresa. A análise de engenharia é simplificada, pois o produto possui especificação padrão. No caso de análise concomitante com a tramitação do projeto na prefeitura e outros de licenciamento, a CEF oferece a possibilidade de uma pré-análise mediante apresentação da matrícula do imóvel e projeto básico em 10 dias (CEF, 2009a).

2.2 Legislação

O programa Minha Casa, Minha vida nasce amparado no texto da lei de número 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, cuja promulgação se deu através da aprovação pelo Congresso Nacional da Medida Provisória de número 2.135-24, de 2001, editada pelo então Presidente da República Fernando Henrique Cardoso. A lei institui o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, atribuindo a gestão do programa ao Ministério das Cidades, sendo que a operacionalização seria realizada pela CEF, sendo que esta última estaria autorizada a criar um fundo financeiro com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao programa, utilizar os saldos disponíveis do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), do Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL), do Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Hbitação de Baixo Custo (PROTECH) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), contratar operações de crédito com o FGTS e incorporar as receitas

pertencentes ao fundo financeiro específico do programa, provenientes do processo de desmobilização citado anteriormente. A lei estabelece que compete ao Ministério das Cidades estabelecerem diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados, fixar regras e condições para implementação do programa, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional, acompanhar e avaliar o desempenho do programa em conformidade com os objetivos estabelecidos, estabelecer diretrizes para a alienação dos imóveis e encaminhar às duas casas do Congresso Nacional relatório semestral sobre as ações do programa. À CEF compete alocar os recursos captados com os fundos supracitados, expedir atos necessários à operacionalização do programa, definir critérios técnicos a serem observados na aquisição, alienação e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao programa, assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o fundo e que as operações de aquisição de imóveis sujeitar-se-ão aos critérios técnicos definidos, representar, em nome do arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, além de promover o registro dos imóveis adquiridos em nome deste e observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere a impedimentos à atuação em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do SFH. Por fim, a lei enquadra como arrendatária a pessoa física que, atendendo aos requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada pela CEF ao arrendamento, dispondo que o contrato de aquisição de imóveis pelo arrendador, as cessões de posse e as promessas de cessão, bem como o contrato de transferência do direito de propriedade ou do domínio útil ao arrendatário, serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente (BRASIL, 2001)

Apesar de se amparar na lei número 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, o PMCMV apenas surge com a conversão da medida provisória número 459, de 2009 na lei número 11.977, de 7 de julho de 2009, a qual dispõe sobre o programa e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. O PMCMV compreenderá o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), a autorização para a

União conceder subvenção econômica ao BNDES, tendo em vista a implementação do PMCMV em municípios com população de até 50.000 habitantes, transferir recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e ao FDS, participar do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab). A finalidade do programa é criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, que residam em qualquer dos municípios brasileiros. Para a definição dos beneficiários do PMCMV, devem ser respeitadas, além das faixas de renda, as políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional, priorizando-se, entre os critérios adotados, o tempo de residência ou de trabalho do candidato no município e a adequação ambiental e urbanística dos projetos apresentados. O PNHU tem como objetivo subsidiar a produção e a aquisição de imóvel para os segmentos populacionais com renda familiar mensal de até 6 salários mínimos, ficando a União autorizada a conceder subvenção econômica no âmbito do PNHU até o montante de R\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), sendo concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até 6 salários mínimos, somente no ato da contratação da operação de financiamento, objetivando facilitar a aquisição do imóvel residencial ou complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custo de alocação, remuneração e perda de capital. Serão beneficiados, exclusivamente, financiamentos vinculados a imóveis novos, situados em áreas urbanas, cujo habite-se tenha sido expedido a partir de 26 de março de 2009, e que não tenham sido habitados, sendo que, no mínimo, 80 % dos recursos serão destinados a municípios integrantes de regiões metropolitanas ou regiões integradas de desenvolvimento, municípios-sede de capitais estaduais, e municípios com população igual ou superior a cem mil habitantes, observado o último Censo Demográfico ou, se mais recente, a última Contagem Populacional, realizados pelo IBGE. É vedada a aplicação em financiamentos contratados no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, enquadrados em qualquer modalidade operacional, implementados sob a forma coletiva ou por intermédio de parcerias. Já o PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou a

aquisição de moradia aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, ficando a União autorizada a conceder subvenção econômica no âmbito do PNHR até o montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), concedida somente no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de facilitar a aquisição do imóvel residencial, complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelos agentes financeiros ou complementar a remuneração do agente financeiro, nos casos em que o subsídio não esteja vinculado ao financiamento. Tanto no âmbito do PNHU quanto do PNHR, caso haja utilização dos recursos da subvenção tratada anteriormente em finalidade diversa da definida nesta lei, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à concessão da subvenção, sem prejuízo das penalidades previstas legalmente. A lei dispõe ainda sobre o FGHab, que tem por finalidade garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do SFH, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos e assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até 10 salários mínimos. O patrimônio desse fundo será constituído pelos recursos oriundos da integralização de cotas pela União e pelos agentes financeiros que optarem por aderir às coberturas citadas anteriormente, pelos rendimentos obtidos com a aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastro em créditos de base imobiliária, cuja aplicação esteja prevista no estatuto social, pelos recursos provenientes da recuperação de prestações honradas com recursos do FGHab, além de outras fontes de recursos definidas no estatuto do fundo. A União fica autorizada ainda a conceder subvenção econômica ao BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular, sendo que o volume desses recursos não poderão ultrapassar R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), além de obedecer os limites e normas

operacionais a serem estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), especialmente no que diz respeito a custos de captação e de aplicação dos recursos (BRASIL, 2009a).

Dispondo sobre o orçamento operacional e financeiro do FGTS para o exercício de 2009, fez-se publicar, pelo Ministério das Cidades, a Instrução Normativa número 22, de 14 de maio de 2009, a qual condiciona a execução do orçamento à, no mínimo, 50% dos recursos destinados à área orçamentária de Habitação Popular para operações de crédito que objetivem a produção ou aquisição de imóveis novos, instituindo também rotina de acompanhamento das contratações efetuadas no âmbito do Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público – PRÓ-MORADIA, onde o Agentes Financeiros deverão providenciar o preenchimento de quadro demonstrativo, segundo modelo definido em anexo desta Instrução Normativa, encaminhando-o ao Agente Operador, até o final do mês subsequente ao de referência, para que sejam validados e encaminhado ao Gestor da Aplicação, no prazo máximo de quinze dias, contados a partir da data de seu recebimento, para posterior encaminhamento de relatório consolidado das informações recebidas ao Ministério da Fazenda. A aplicação dos recursos destinados à concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas observará a distribuição por Unidades da Federação, conforme anexo 6.4. o Agente Operador fica autorizado a adquirir, até o limite de R\$ 840.000.000,00, de Certificados Recebíveis imobiliários (CRI), na forma e condições estabelecidas legalmente, alocar, até o limite de R\$ 15.000.000.000,00, a favor do Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FI-FGTS), contratar, até o limite de R\$ 1.000.000.000,00, no âmbito do Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS, dos quais 50% serão destinados, exclusivamente, à aquisição ou produção de imóveis novos, como também alocar, até o limite de R\$ 7.000.000.000,00, para a aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e debêntures (BRASIL, 2009b)

A resolução número 412, de 13 de maio de 2009 estabelece critérios e diretrizes para o licenciamento de novos empreendimentos destinados à construção de habitações de interesse social, podendo ser adotados os processos de

licenciamento já disciplinados pelos estados, pelos municípios e pelo Distrito Federal em normas específicas, considerando os aspectos ambientais locais, naquilo que não contrariem o disposto nesta Resolução. O licenciamento ambiental de novos empreendimentos habitacionais de interesse social, de pequeno potencial de impacto ambiental, dar-se-á mediante uma única licença, compreendendo a localização, instalação e operação, onde deverão ser apresentados, no mínimo o requerimento de licença ambiental, manifestação favorável do órgão responsável pela emissão de autorizações para a supressão de vegetação, outorga de recursos hídricos, quando couber, declaração municipal de conformidade do empreendimento com a legislação municipal aplicável ao uso e ocupação do solo, relatório técnico contendo a localização, descrição, o projeto básico e o cronograma físico de implantação das obras com a respectiva anotação de responsabilidade técnica, bem como o Relatório Ambiental Simplificado (RAS) e o relatório de Detalhamento dos Programas Ambientais, quando couber, a critério do órgão ambiental licenciador. Os critérios e diretrizes a serem atendidos serão implantação, de sistemas de bastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, nos locais não dotados de sistema público de esgotamento sanitário e destinação adequada, a coleta e disposição adequada de resíduos sólidos e manejo de águas pluviais que contemple a retenção, captação, infiltração e lançamento adequados dessas águas e destinação de áreas para circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e espaços livres de uso público, que garantam a qualidade e segurança ambiental do empreendimento, compatível com plano diretor e lei municipal de uso e ocupação do solo para a zona em que se situem. O empreendedor, durante a implantação do empreendimento, deverá comunicar imediatamente ao órgão ambiental licenciador a identificação de impactos ambientais supervenientes ao RAS, para a manifestação deste órgão e adoção das providências que se fizerem necessárias. O órgão ambiental licenciador, mediante decisão motivada, assegurado o contraditório e ressalvadas as situações de emergência ou urgência, poderá, a qualquer tempo, modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação do empreendimento, suspender ou cancelar a licença expedida, quando ocorrer violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou infração a normas legais,

superveniência de graves riscos ambientais ou à saúde e alteração da destinação socioeconômica do empreendimento (BRASIL, 2009c)

3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

O presente trabalho foi desenvolvido utilizando-se uma pesquisa documental, que serviu de base para a condução do trabalho, e de uma pesquisa qualitativa. Segundo Chizzotti (2003), o termo qualitativo “implica uma partilha densa com pessoas, fatos e locais que constituem o objeto de pesquisa”, com o intuito de extrair desse meio os significados visíveis e latentes que somente são perceptíveis a uma atenção sensível, fazendo com que o autor interprete e traduza em texto, criteriosamente redigido, com perspicácia e competência científicas, os resultados das respostas obtidas.

Mais especificamente, foi realizada uma entrevista com profissionais do setor imobiliário da cidade de Unaí-MG. Portelli (1997) nos lembra que a palavra entrevista, em uma grande diversidade de situações, dá a idéia de uma perspectiva unilateral, mesmo que essa não seja uma idéia correta. No entanto, “entre-vista”, como o próprio nome diz, comporta mais do que uma única perspectiva, sendo uma forma de conversação em que o entrevistador poderá interagir com o assunto em questão, apesar de não ser aconselhável que este a conduza forçosamente para um ponto que julgue mais conveniente.

As entrevistas foram conduzidas com a forma de um diálogo entre o entrevistador e os entrevistados, sendo que foi dada a liberdade para que estes se pronunciassem e dessem sua visão do PMCMV da forma como realmente percebiam no dia-a-dia. Para que o foco não fosse perdido, foram feitas as seguintes perguntas nas entrevistas realizadas:

- “Qual a visão geral do impacto do PMCMV na sociedade?”.
- “Quais os pontos positivos e negativos, facilitadores e dificultadores?”.
- “Que efeitos o programa trouxe imediatamente para a empresa?”.
- “Qual a alavancagem de negócios inicialmente gerada?”.
- “Qual a perspectiva de negócios futuros?”.

Após o desfecho das entrevistas e de uma densa pesquisa documental, que, segundo Gil (2002), é a busca de materiais que não receberam ainda um tratamento analítico, ou que ainda podem ser re-elaborados de acordo com os objetivos da pesquisa, onde as fontes são mais diversificadas e dispersas - sendo esta a pesquisa utilizada para elaboração do referencial teórico do trabalho - os resultados foram analisados e descritos no capítulo seguinte, com as observações e ponderações dos envolvidos no processo. Como em toda pesquisa qualitativa, tentou-se ao máximo a busca pela imparcialidade e demonstração real das opiniões levantadas junto aos entrevistados.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A entrevista foi realizada com empresários e funcionários de construtoras envolvidas no processo de execução do PMCMV, recebendo financiamento direto do Governo Federal, por intermédio da CEF para construção de moradias que estejam dentro dos parâmetros exigidos pelo programa. Como as entrevistas não se prenderam apenas às perguntas realizadas, sendo considerados comentários, análises e demais ponderações, os resultados foram estruturados de modo que fossem contemplados os pontos positivos e negativos, em separado, considerados pelos entrevistados, de forma que todas as considerações sobre o proposto fossem tomadas em consideração.

4.1 Pontos positivos

Um consenso entre os entrevistados, em relação a um dos pontos positivos do PMCMV, foi o aquecimento imediato do mercado consumidor das empresas, havendo uma expansão substancial do número de clientes atendidos devido à divulgação e atratividade do programa, que gerou a criação de empregos diretos e indiretos, aumento da capacidade produtiva e de unidades entregues. Para se ter uma dimensão, em uma das empresas entrevistadas, houve a criação de 100 empregos diretos com a implantação do programa, com a perspectiva de que esse número aumente até meados de 2010. Antes do programa a receita anual da empresa era de R\$ 1.500.000,00, passando para R\$ 6.000.000,00 depois que o mesmo fora implantado. Anualmente eram entregues 18 unidades habitacionais, sendo que em 2009 esse número passou para 70.

Outro ponto positivo foi o aumento do poder de compra dos empresários em relação a seus fornecedores, que passaram a comprar uma quantidade maior de materiais utilizados nas construções, obtendo condições facilitadas de pagamento, maiores prazos e melhores preços. Com o capital obtido do financiamento concedido pelo programa, as empresas aumentam sua liquidez, adquirem capital de giro para demais operações de curto prazo e passam a obter

melhores condições para enfrentar a concorrência com as demais e com o mercado informal, que vem crescendo de forma acentuada.

Há ainda que se considerar o aumento da visibilidade das empresas participantes do programa, que tornam-se referência no ramo imobiliário, para que, após colherem os frutos advindos do impacto inicial da implantação do programa, possam continuar desempenho suas atividades com um respaldo e conhecimento técnico maiores do que os que já possuíam

4.2 Pontos Negativos

Alguns pontos negativos também foram levantados pelos entrevistados. Um deles, referente à concorrência, margeia o programa não diretamente, pois existiria mesmo na ausência deste. A concorrência em questão não, por incrível que pareça, não está relacionada às empresas do mesmo ramo, e sim ao mercado informal, constituído de construtores individuais que não sofrem tributação de seus serviços, impedindo que as empresas concorra diretamente com estes, por oferecerem um valor menor que o custo empregado em cada unidade habitacional. Segundo Porter (1991), os concorrentes existentes alteram a estrutura industrial ao competirem por uma posição mais privilegiada no mercado. A rivalidade é tanto maior quanto seja a percepção que os concorrentes têm sobre a oportunidade de melhorar a sua posição. O grau de rivalidade da concorrência existente está diretamente relacionado com a quantidade de concorrentes; com custos fixos ou de armazenamento altos; com barreiras de saída elevadas; e com a ausência de diferenciação ou custo da mudança. De certo essa concorrência afeta uma porcentagem muito pequena da atual cobertura das empresas entrevistadas, contudo o forte crescimento desse mercado informal tem feito com os empresários tomassem certas providências a fim de se resguardarem de futuros contratemplos, como a divulgação dos serviços, oferta de assistência posterior à venda dentre outras.

Outro problema trazido pelo PMCMV foi o crescimento da especulação imobiliária, que fez com que o preço dos terrenos, já escassos, subissem vertiginosamente, aumentando ainda mais o valor dos imóveis comercializados.

Essa especulação deve-se, em grande parte, a uma falha de planejamento do programa, que não previu o déficit de terrenos disponíveis para construção. Dessa forma, tem-se disponível o montante para construção, contudo não há onde se possam erguer unidades habitacionais.

Com o súbito crescimento produtivo das empresas, outro problema veio à tona, sendo a escassez de mão-de-obra qualificada capaz de atender à nova demanda. Como os serviços executados na construção civil exigem um certo conhecimento prático dos envolvidos, não houve tempo hábil para a formação e capacitação de pessoal para atender o demandado pelos empresários, que se viram sem saída para tal problema, contratando e capacitando os novos empregados com o decorrer da obra. É certo que o tempo necessário para se formar um profissional do ramo em questão é muito superior ao tempo gasto para implementação e execução do programa, gerando ainda uma supervalorização dos serviços dos profissionais já existentes, mais uma vez acarretando aumento do custo de construção das unidades habitacionais.

4.3 Números e Resultados do Programa

O prefeito de Juazeiro do Norte - CE, Dr. Santana, participa nesta terça-feira, 25, de uma reunião na Superintendência da CEF, em Fortaleza. A reunião vai girar em torno do projeto de construção de 3.904 casas, dentro do programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal realizado em Juazeiro com a administração municipal. O superintendente da Caixa, Flávio Jucá e o prefeito irão discutir os detalhes finais do projeto, que foi elaborado por três construtoras: CRC, Fujita e Mercurius Engenharia.

As 3.904 residências terão 42 metros quadrados, formato duplex, com uma prestação mensal de R\$ 50,00 beneficiando 20 mil pessoas, que terão agora sua casa própria financiada pela CEF com valores acessíveis. As casas terão *hall* de entrada, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiros e quartos. Tão logo o convênio seja assinado, a construção terá início. As moradias serão construídas no bairro Aeroporto. A prefeitura vai dotar toda a área de estrutura, construindo um calçamento de acesso ao novo conjunto, praça, escola, posto de

saúde, creche, quadra esportiva, campo de futebol, terminal de ônibus e um campo de aventura para a diversão das crianças nas horas vagas.



Ilustração 3: Maquete de unidade habitacional em Juazeiro do Norte – CE.

Fonte: Secretaria Municipal de Habitação (2009).

Para o prefeito Dr. Santana, surgirá praticamente um novo bairro em Juazeiro, dotado de uma estrutura moderna e que atenderá todas as necessidades da população. “Assim estaremos efetivando nosso compromisso de trabalhar pela melhoria da qualidade de vida da população”, avalia o prefeito de Juazeiro do Norte.

De acordo com dados divulgados pela assessoria de imprensa da CEF, o crédito imobiliário da instituição registrou, até o dia 30 de novembro de 2009, contratações da ordem de R\$ 39,3 bilhões, um recorde histórico. São R\$ 15,7 bilhões a mais do que o previsto no início do ano e 93% superior quando comparado com o mesmo período do ano passado (R\$ 20,3 bilhões). Os recursos destinados ao crédito imobiliário beneficiaram 756.507 famílias de todo o país com a casa própria. Do total, 42% têm renda de até cinco salários mínimos e o valor médio financiado hoje na CEF é de R\$ 69 mil.

Para a presidenta Maria Fernanda, o volume recorde deve-se principalmente ao esforço do governo federal em oferecer as melhores condições para os brasileiros

conseguirem a tão sonhada casa própria. “Como banco 100% público, e agente dos principais programas sociais do governo, não poderíamos deixar de sonhar junto. Estamos certos de que esse recorde será quebrado ainda muitas vezes”, acredita.

Segundo o vice-presidente de Governo, Jorge Hereda, durante coletiva de imprensa em São Paulo, o bom desempenho é reflexo de uma postura decisiva da CEF em manter as taxas e os prazos no momento da crise internacional. Os empréstimos da CEF cresceram em todas as frentes. Os financiamentos com recursos do FGTS chegaram a casa dos R\$ 14,9 bilhões, um salto de 46%, se comparado ao mesmo período de 2008 (R\$ 10,2 bilhões). O montante foi suficiente para atender 245.229 famílias. Já com recursos próprios, os empréstimos alcançaram a marca de R\$ 20,3 bilhões em 412.327 contratos, crescimento de 119% e 134% respectivamente.

Com mais de 2 milhões de contratos ativos, a CEF mantém hoje uma carteira de crédito imobiliário jovem. Cerca de 71% do total tem até 45 anos, sendo 22% constituída por mutuários com idade até 30. As mulheres são responsáveis por 37% do total da carteira, sendo que 44% delas possuem renda mensal de até três salários mínimos.

Responsável por 74% dos empréstimos habitacionais do país, a CEF registrou em novembro uma média de 5.721 financiamentos por dia. A média anual em 2009 é de 3.333 contratos diários. No mesmo período do ano passado, a média era de 1.924, o que representa em um crescimento de 73,2%. “Nós agilizamos e racionalizamos os processos dentro do banco, o que proporcionou incrementar ainda mais a liberação do crédito”, completou o vice-presidente Jorge Hereda. Em número de unidades financiadas, a CEF responde por 84% do total do mercado.

O crescimento do setor foi impulsionado, também, pelos financiamentos realizados dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 13 de abril. Até o presente momento, a Caixa já havia recebido 2.763 propostas, o que corresponde a 567 mil moradias. Desse total, 322.300 é para o público com renda de até três salários mínimos; 138 mil de 3 a 6 e 106,7 mil de 6 a 10 salários mínimos.

Já foram contratadas 176.379 residências, num valor superior a R\$ 11,17 bilhões. São 102.585 moradias para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos; 56.051 3 a 6 e 17.743 para 6 a 10 salários (CEF, 2009b).

5. CONCLUSÃO

Pode-se perceber, com o desfecho do trabalho, que, apesar de todos os benefícios de curto prazo, alavancagem financeira e contratações diretas realizadas em consequência da implantação do PMCMV, vários problemas de caráter operacional ainda impedem o pleno desenvolvimento e melhor aproveitamento dos recursos disponibilizados pelo Governo Federal.

Tais problemas são frutos de um planejamento falho, onde variáveis externas ao programa como especulação imobiliária, escassez de mão-de-obra e imediatismo do programa não tiveram a atenção devida, fazendo com que fases importantes da implantação do programa fossem emperradas por problemas de fácil solução, desde que diagnosticados precocemente, o que evitaria o gasto desnecessário de tempo e recursos do programa.

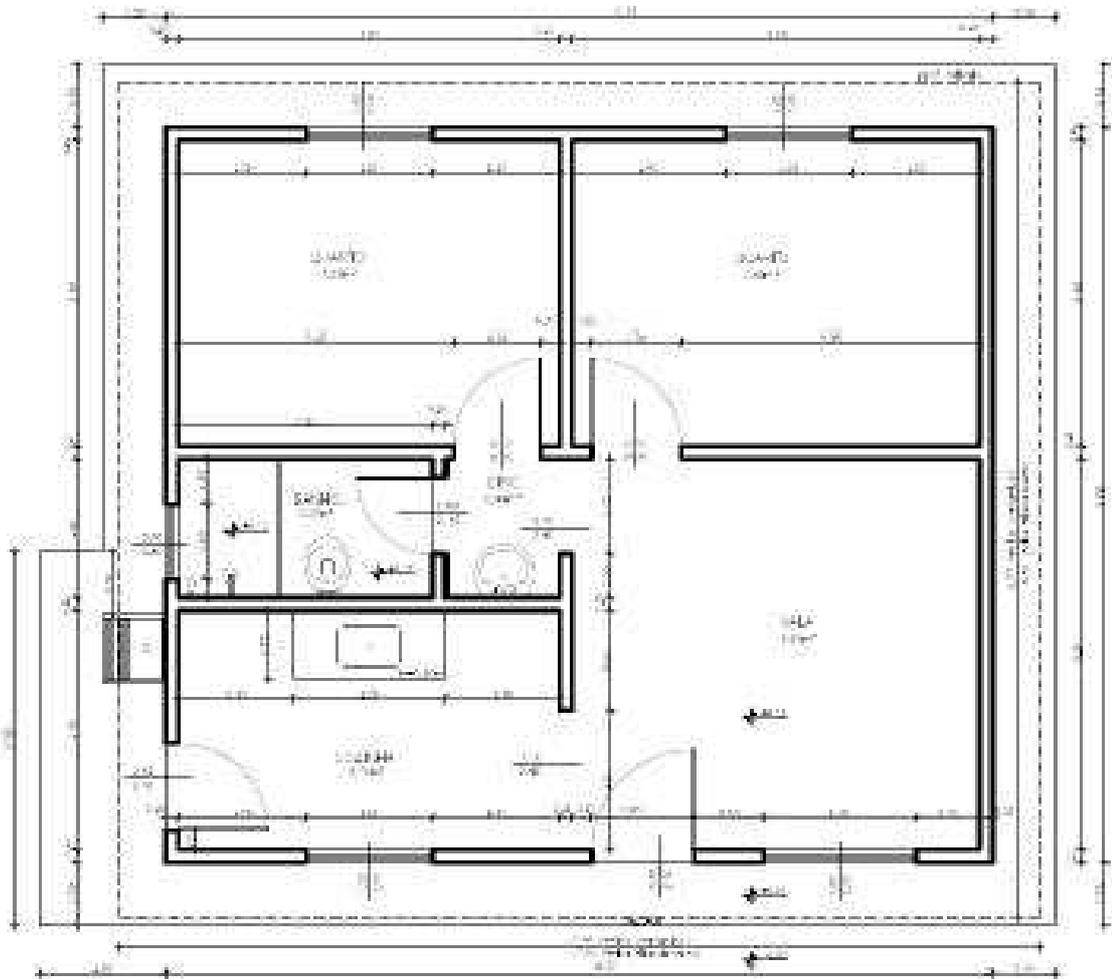
Ainda assim foi observado que recordes históricos foram e ainda serão batidos com o decorrer do ano de 2010 e com a injeção de mais capital para o financiamento de unidades habitacionais, contudo uma breve revisão dos acontecimentos passados se faz necessária para que os novos resultados sejam obtidos de forma otimizada e que se construa mais imóveis com uma quantia menor de recursos financeiros, em menores prazos.

Apesar de todas as dificuldades e problemas, comum a qualquer programa de tal porte, percebeu-se, em um período de tempo relativamente pequeno, que o PMCMV foi uma importante iniciativa tomada pelo poder público para erradicar o déficit habitacional brasileiro, que ainda está longe de ter fim, mas que, observados os pontos levantados e realizadas as modificações, poderá, em um futuro próximo, mudar a realidade do Brasil e de todos os brasileiros.

Vale ainda destacar que o programa foi implantado em um momento de turbulência econômico-financeira mundial, sendo fundamental para que a economia brasileira não sofresse diretamente os impactos causados pela crise enfrentada pelos mercados norte-americano e europeu e se consolidasse frente às maiores potências mundiais.

6. ANEXOS

6.1 Planta baixa da casa térrea com 35 metros quadrados

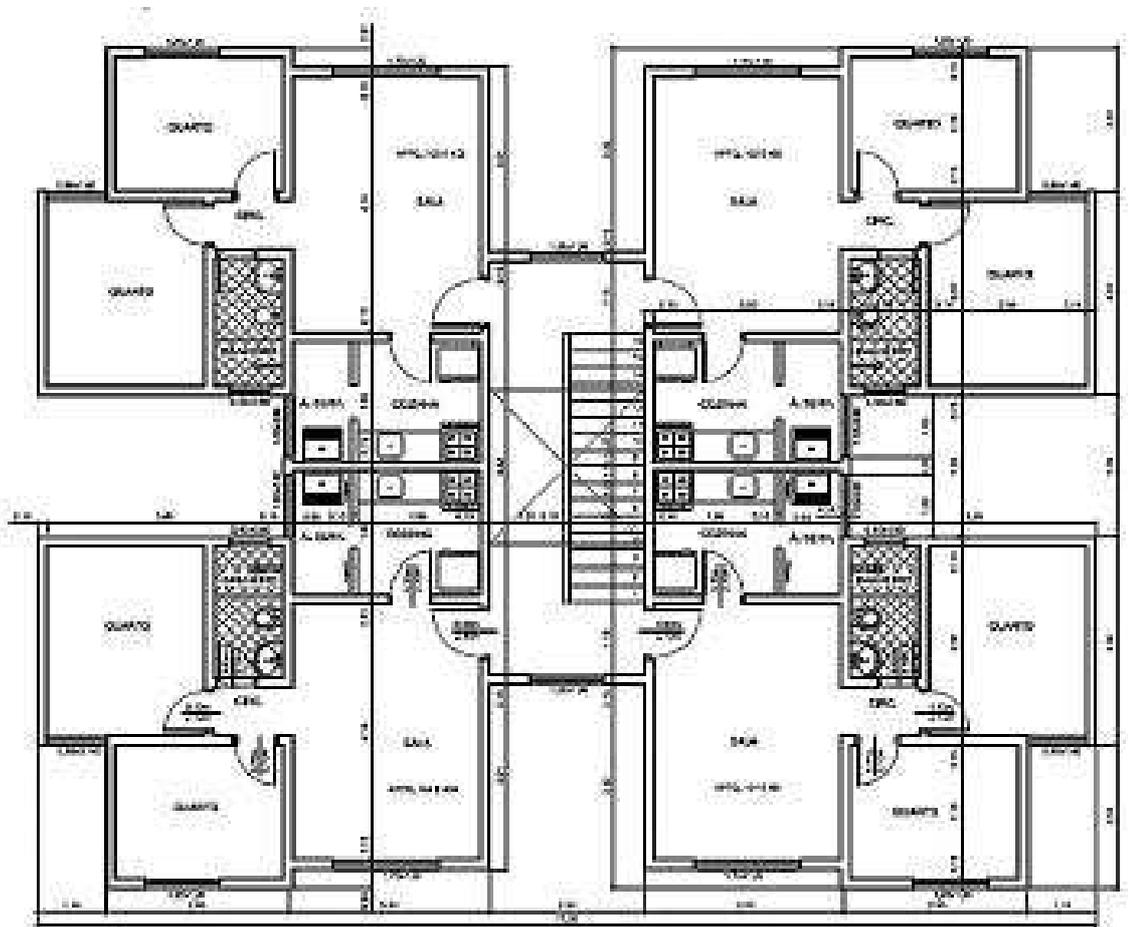


Especificações

- Compartimentos: sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, área externa com tanque;
- Área da unidade: 35 m²;
- Área interna: 32 m²
- Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante;
- Revestimento de alvenarias: azulejo 1,50m. nas paredes hidráulicas e box. Reboco interno e externo com pintura PVA no restante;
- Forro: laje de concreto ou forro de madeira ou PVC;

- Cobertura: telha cerâmica;
- Esquadrias: janelas de ferro ou alumínio e portas de madeira;
- Dimensões dos compartimentos: compatível com mobiliário mínimo;
- Pé-direito; 2,20m. na cozinha e banheiro, 2,50m. no restante;
- Instalações elétricas: número de pontos definido, medição independente;
- Aquecimento solar/térmico: instalação de kit completo;
- Passeio: 0,50m. no perímetro da construção.

6.2 Planta baixa do apartamento com 42 metros quadrados



Especificações:

- Compartimentos: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, 2 dormitórios;
- Prédio: 4 andares, 16 pavimentos por bloco – opção; até 5 pavimentos e 20 apartamento;
- Área da unidade: 42 m²;

- Área interna: 37 m²
- Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante;
- Revestimento de alvenarias: azulejo 1,50m. nas paredes hidráulicas e box. Reboco interno e externo com pintura PVA no restante;
- Forro: laje de concreto.
- Cobertura: telha fibrocimento;
- Esquadrias: janelas de ferro ou alumínio e portas de madeira;
- Dimensões dos compartimentos: compatível com mobiliário mínimo;
- Pé-direito; 2,20m. na cozinha e banheiro, 2,40m. no restante;
- Instalações elétricas: número de pontos definido, medição independente;
- Aquecimento solar/térmico: instalação de kit completo;
- Passeio: 0,50m. no perímetro da construção.

6.3 Parâmetros verificados pela CEF

A aprovação do projeto na prefeitura e o licenciamento ambiental são elementos referenciais na análise de engenharia da CEF. Como não há um padrão de exigência por parte dos estados e municípios, a CEF trabalha com uma relação de 30 itens de projeto e localização, que são considerados fundamentais para a aprovação do empreendimento:

1. Número de unidades do empreendimento: módulos de até 500 unidades; condomínios fracionados em até 250 unidades.
2. Ocorrência de solo contaminado: solução de recuperação deve estar aprovada pelo órgão ambiental.
3. Ocorrência de área de proteção permanente (ambiental) ou de proteção do patrimônio histórico: deve haver licença para a intervenção.
4. Ocorrência de área em risco de erosão, recalque por adensamento de solo ou desmoronamento; deve ser apresentada solução técnica.
5. Ocorrência de terreno alagadiço, sujeito a inundação ou variação de marés; deve ser apresentada solução técnica considerando período de recorrência superior a 50 anos.

6. Serviços públicos: devem estar disponíveis transporte, iluminação, coleta de lixo.
7. Devem estar contemplados: abastecimento de água e energia, solução de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.
8. Implantação da edificação; deve estar em cota favorável em relação ao logradouro e às redes de drenagem e esgoto sanitário.
9. Soleira de entrada da edificação: deve estar em cota superior ao terreno.
10. Deve existir solução de drenagem no fundo de lotes em declive.
11. Deve haver contenção de aterro para proteção de terreno contíguo.
12. Deve haver contenção de terreno contíguo em cota superior ao empreendimento.
13. Ocorrência de talude superior a 1,00 m.: prever contenção ou proteção vegetal, quando a situação permitir.
14. Ocorrência de talude com inclinação maior que 45° para aterro e 60° para corte: deve ser apresentada comprovação de estabilidade.
15. Ocorrência de talude com desnível maior que 3,00 m.: deve ser apresentada solução técnica com bermas, canaletas para drenagem e demais estruturas de estabilização.
16. Proximidades de talude; observar distância da edificação ao pé ou crista do talude maior que 1,50 m. ou menor que a altura do desnível existente.
17. Desníveis superiores 1,50 m. próximos a circulações: prever guarda-corpo.
18. Observar pé-direito superior a 2,20 m. para banheiros, cozinhas e circulações com forro rebaixado e garagens, 2,40 m. para demais ambientes.
19. observar largura mínima de 0,80 m. para portas externas das unidades.
20. Observar regras de acessibilidade para áreas de uso comum, unidades habitacionais e garagens.
21. Prever forro nos banheiros.
22. Executar prolongamentos da parede divisória em unidades geminadas até o encontro com o telhado, quando não existir laje/forro em toda a unidade
23. Prever impermeabilização entre as fundações e as alvenarias, evitando contato direto da edificação com o solo.

24. A cobertura deve contar com telhado ou laje impermeabilizada com manta.
25. É obrigatória a utilização de madeira certificada ou proveniente de floresta com manejo controlado para empreendimentos.
26. Declividade em áreas de estacionamento: deve ser inferior a 8%.
27. Prever vias e acessos internos pavimentados para veículos e pedestres.
28. Previsão de cobertura do solo: utilizar brita para vagas de estacionamento descoberto em áreas planas e outra solução adequada para terrenos com declividade.
29. Fechamento de divisas: deve ser com muro ou alambrado com altura mínima de 1,80 m.
30. Iluminação de áreas comuns; deve compor o projeto das áreas comuns.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 14 fev. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10188.htm>. Acesso em: 21 out. 2009.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009a. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a medida provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 7 jul. 2009a. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 19 out. 2009.

_____. Instrução Normativa nº 22, de 14 de maio de 2009b. Dispõe sobre o Orçamento Operacional e Financeiro do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, para o exercício de 2009. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 15 maio 2009b. Seção 1, p. 72-73.

_____. Resolução nº 412, de 13 de maio de 2009c. Estabelece critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de novos empreendimentos destinados à construção de habitações de interesse social. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 14 maio 2009c. Seção 1, p. 75-76.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Cartilha Minha Casa Minha Vida. Moradia para as famílias, renda para os trabalhadores, desenvolvimento para Brasil. **Caixa Econômica Federal**, Brasília, DF, 8 abr. 2009a. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/Cartilha_Completa_do_Programa_Minha_Casa_Minha_Vida_V1.pdf>. Acesso em: 31 set. 2009.

_____. Caixa Ultrapassa R\$ 39 bilhões em crédito imobiliário e bate recorde histórico. **Caixa Econômica Federal**, Brasília, DF, 4 dez. 2009b. Disponível em: <<http://www.novaintranet.caixa/jornal-da-caixa/hoje-na-caixa/caixa-ultrapassa-r-39-bilhoes-em-credito-imobiliario-e-bate-recorde-historico>>. Acesso em: 04 dez. 2009.

CHIZZOTTI, A. A Pesquisa Qualitativa em Ciências Humanas e Sociais: Evolução e Desafios. **Revista Portuguesa de Educação**. Universidade do Minho: Braga, Portugal, 2003, v. 16, n. 002, p. 221-236.

GIL, A. C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.

HUGO, V. Programa “Minha Casa, Minha Vida”, é lançado na Câmara Municipal. **Política**. Manhuaçu, 03 set. 2009. Disponível em:

<<http://www.jornaldasmontanhas.com.br/2009/09/programa-minha-casa-minha-vida-e-lancado-na-camara-municipal/>>. Acesso em: 23 jan. 2010.

OLX. Casas novas 02 dormitórios – Programa Minha Casa, Minha Vida – São José dos Pinhais. **Classificados Grátis**, São José dos Pinhais, 19 jan. 2010. Disponível em: <<http://saojosedospinhais.olx.com.br/casas-novas-02-dormitorios-programa-minha-casa-minha-vida-iid-65982163>>. Acesso em: 23 jan. 2010.

PORTELLI, A. O que faz a história oral diferente. In: **Cultura e Representação**. São Paulo: Projeto História, 1997, n. 14, Educ.

PORTER, M. E. **Estratégia Competitiva**: técnicas para análise de indústrias e da concorrência. São Paulo: Campus, 1991.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO. Prefeitura participa do programa Minha Casa, Minha Vida que vai construir 3.904 casas no Aeroporto. **Prefeitura Municipal de Juazeiro**, Juazeiro do Norte, 24 ago. 2009. Disponível em: <http://www.juazeiro.ce.gov.br/index.php?Pasta=paginas_site&Pagina=lista_noticia&IDNoticia=00741&MenuDireito=1>. Acesso em: 23 jan. 2010

VENINO, A. R. Inês Magalhães apresenta números do déficit habitacional. **Ministério das Cidades**, Brasília, DF, 26 jun. 2009. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/noticias/ines-magalhaes-apresenta-numeros-do-deficit-habitacional/>>. Acesso em: 21 out. 2009.