

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO BRASIL: impactos na indústria da construção civil no início do século XXI.

HOUSING POLICES IN BRAZIL: impacts on the civil construction industry in the beginning of the 21st century.

Jefferson Félix Pereira

jeffelix@hotmail.com

Orientadora: Profa. Dra. Anieli Araújo Rangel Cunha

anniellirangel@recife.ifpe.edu.br

RESUMO

O problema da falta de habitações no Brasil assola as grandes regiões metropolitanas desde há muito. A diligência – ou inércia – dos governos no sentido de sanar tais problemas pode impactar diretamente no setor da construção civil e o presente artigo objetiva analisar de que forma podem ser percebidos esses impactos. Por meio de revisão bibliográfica e análise documental, será apresentada uma contextualização histórica das demandas e em seguida, serão apresentados dados de importantes indicadores da indústria da construção, os quais serão confrontados com os investimentos realizados no Programa Minha Casa Minha Vida no mesmo período. O cruzamento dos dados possibilitará a observação da influência direta exercida pelos aportes de subsídios da União em programas habitacionais e a performance do setor da construção civil, bem como os efeitos negativos para o segmento a partir do da redução de investimento. O orçamento reduzido em políticas públicas de habitação dos últimos anos, quase inexistente hoje, além de ter trazido prejuízos sociais, contribui para a forte recessão ao mercado da construção civil.

Palavras-chave: Políticas Habitacionais. Construção Civil. Programa Minha Casa Minha Vida.

ABSTRACT

The problem of lack of housing in Brazil has plagued large metropolitan areas for so long. The diligence – or inertia – from governments in order to remedy such problems can directly impact the civil construction sector and this article aims to analyze how these impacts can be perceived. Through a literature review and document analysis, a historical contextualization of the demands will be introduced and after this, data from important indicators of the construction industry will be presented, which will be compared with the investments made in the “Minha Casa, Minha Vida” Program in the same period. Crossing the data will make it possible to observe the direct

influence exerted by the Union's subsidies in housing programs and the performance of the civil construction sector, as well as the negative effects for the segment from the reduction in investment. The reduced budget for public housing policies in recent years, almost non-existent today, in addition to bringing social losses, contributes to the strong recession in the civil construction market.

Keywords: Housing policies. Civil Construction. “Minha Casa Minha Vida” Program.

1 INTRODUÇÃO

Atravessando os anos, os problemas de habitação nas cidades brasileiras e seus impactos na cena urbanística são inegáveis e permanecem despertando o interesse de diversas áreas (NASCIMENTO NETO; MOREIRA & SCHUSSEL, 2012) por conta de seu evidente caráter público e social. O fenômeno do aumento demográfico nas grandes metrópoles, acompanhado da falta de estrutura e de investimento estratégico em urbanização para vencer essa demanda, expressa um significativo déficit de moradia, não apenas quantitativo, mas também qualitativo.

Com isso, as políticas públicas de habitação vêm sofrendo mudanças e evoluções ao passar das décadas. Desde os anos 70 do século anterior, onde não dispensavam atenção a fatores sociais e urbanísticos, passando pela década de 80, onde houve uma desconstrução desses valores, reconstruídos na década seguinte e finalmente consolidados a partir do século XXI (NASCIMENTO NETO; MOREIRA & SCHUSSEL, 2012).

No início da década de 2000 foi aprovada no Congresso Nacional a Lei nº 10.257/01, alcinhada de Estatuto da Cidade, para regulamentar e acrisolar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os

quais versam sobre a política de desenvolvimento urbano e direito à propriedade imóvel. Em 2003 surge o Ministério das Cidades, encarregado de integrar as políticas setoriais relacionadas ao tema (MCIDADES, 2011 apud NASCIMENTO NETO; MOREIRA & SCHUSSEL, 2012).

Nesta mesma década foram criados pelo Poder Executivo Federal, diversos dispositivos de fomento, investimento e controle no enfrentamento à situação de déficit habitacional nos municípios brasileiros, culminando no Plano Nacional de Habitação – PlanHab, que posteriormente conduziu os municípios a elaborarem planos distritais – os Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Segundo a Secretaria Nacional de Habitação (SNH), a elaboração ou revisão destes planos devem primar por diagnosticar e propor metodologicamente estratégias de ação para o setor (PLHIS – Recife, 2015).

Um dos instrumentos criados pelo Governo Federal foi o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009 que, segundo Porcionato (2017), veio a tronar-se um divisor de águas no que se refere à intercessão direta do Estado na questão habitacional. O PMCMV apresenta na essência de sua proposta, a MP 459 de 25/03/2009, garantia ao acesso da população de baixa renda à moradia digna e com condições mínimas de

segurança e habitabilidade e, sobretudo, sua integração à cena urbana. No entanto, de acordo com Silva (2016), a forma de gerir este direito à moradia vem se tornando um instrumento de mercantilização da casa própria mais do que atende ao interesse social.

Sob esta ótica, o PMCMV cria então dois submercados: o de habitações de interesse social (sua proposta original) e o de habitação social de mercado (onde o consumidor pode arcar de alguma forma com os custos totais da moradia por conta própria) (NASCIMENTO NETO; MOREIRA & SCHUSSEL, 2012). O fato é que tanto a ampla linha de crédito, quanto os subsídios de juros favoreceram a emergência de uma demanda com uma intensidade nunca antes vista no setor imobiliário. Com a queda do governo petista em 2016, houve uma interrupção no ciclo das políticas que vinha sendo praticado, com supressão de recursos. Após as eleições de 2018 desde a troca de governo até 2021, não haviam sido anunciadas novas medidas gestoras para a novamente crescente crise habitacional e apesar de algumas projeções de retomada no setor, a incerteza era enorme. A pandemia do novo coronavírus, decretada no início de 2020, agravou ainda mais a estagnação do setor e a escalada galopante do déficit habitacional.

Considerado um mercado seguro para investimentos e capaz de alavancar a economia do país - não exclusivamente por meio da Construção Civil (CC), mas também todas as cadeias que permeiam e circundam esse segmento econômico, como observa Oliveira (2012); o mercado imobiliário é um dos setores que apresenta melhor capacidade de

recuperação em cenários de crise não só no Brasil, mas no mundo. Somado a isso, o potencial das políticas públicas como agente para a extinção do problema crônico do déficit habitacional representa, além de fortes investimentos, também um viés social, que merece ser estudado no que mudou, está mudando e ainda poderá mudar no setor da construção a partir da demanda de um direito básico: a moradia.

O objetivo deste artigo é, portanto, estudar como as políticas habitacionais têm impactado no comportamento da Construção Civil no Brasil, sobretudo nas primeiras décadas do século XXI. Primeiramente será feita uma revisão histórica da criação dos planos de financiamento habitacional ao longo dos últimos anos, por meio da análise da produção e lançamentos imobiliários e financiamentos com subsídios parcial ou totalmente públicos em função da demanda (déficit habitacional). Também serão analisadas a resposta do mercado e a influência desses planos na Construção Civil. Para tanto, será aferida a participação da CC em indicadores macroeconômicos e seu comportamento, por meio de indicadores microeconômicos específicos. Por fim, será avaliada a relação entre o volume de investimentos nos programas de habitação popular e o desempenho do setor de construção civil.

2 METODOLOGIA

A fim de cumprir os objetivos deste artigo, será feita uma revisão bibliográfica e o estudo de documentos por meio de um trabalho de pesquisa explicativa. Nesta pesquisa constará uma revisão histórica da criação dos planos de

financiamento habitacional ao longo dos últimos anos, por meio da análise dos dados de produção e lançamentos imobiliários e financiamentos com subsídios parcial ou totalmente públicos em função da demanda (déficit habitacional). As principais referências da presente pesquisa são os autores Nascimento Neto, Moreira e Schussel (2012); Cardoso (2017); Almeida (2019) e Cunha (2012), que possuem publicado um significativo acervo acerca do histórico evolutivo, das estratégias, das implicações socioeconômicas e da aderência aos programas habitacionais públicos nas últimas décadas.

Ademais, serão consultados documentos por meio de pesquisas a bancos de dados do Instituto Brasileiro de Geografia e estatística (IBGE), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), Caixa Econômica Federal (CEF), Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), Banco Central do Brasil, Fundação João Pinheiro (FJP), Fundação Getúlio Vargas (FGV), entre outros. Tais consultas fornecerão informações necessárias para a realização do aferimento da participação e comportamento da CC em indicadores macroeconômicos como Valor Adicionado Bruto (VAB), participação percentual no PIB em comparação ao PIB nacional, taxa de formação bruta de capital fixo (FBKF) número de empresas e empregos na CC, nível de atividade da indústria, Índice da construção civil (ICC) e utilização da capacidade operacional (UCO).

Esses indicadores foram escolhidos por traduzirem o dinamismo econômico do setor da construção. Além disso, um balanço

desses índices é publicado anualmente pelo Banco do Nordeste (BNB), para acompanhamento setorial. Segundo Oliveira (2012, p. 31) o VAB “é o valor que a atividade agrega aos bens e serviços consumidos no seu processo produtivo, fornecido por outros setores”, ao passo que o PIB se trata da soma de todos os VABs mais os impostos arrecadados. A FBKF, por sua vez, é um indicador que representa o aumento da capacidade produtiva a partir do investimento em ativos fixos (IBGE, 2020 apud OLIVEIRA, 2012).

Por fim, esses dados relativos ao desempenho da construção civil serão analisados, tomando como parâmetro, a evolução temporal do volume de investimentos nos programas de habitação popular.

A matéria deste artigo se fundamentará tanto em conceitos e conjecturas de pesquisadores que apresentam relevante acuidade na definição e construção dos julgamentos discorridos nesta análise, quanto na observação direta de estatísticas a partir de séries históricas de dados. Assim sendo, o trabalho transcursará a partir dos métodos de revisão bibliográfica e análise argumentativa dos documentos, para a apresentação de seu objeto de estudo.

3 HISTÓRICO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL

Em um movimento quase que intuitivo, as populações de áreas interioranas, rurais, se direcionam às metrópoles em busca de melhores oportunidades de emprego – o fenômeno conhecido como êxodo rural. Devido à demanda crescente da população que chega aos grandes

centros urbanos, especialmente desde a segunda metade do século anterior, vem-se criando as zonas conhecidas como regiões metropolitanas. Segundo a Constituição Federal do Brasil, Art. 25, parágrafo 3º, uma região metropolitana consiste em uma área composta por um núcleo urbano densamente povoado e por suas áreas vizinhas menos povoadas (BRASIL, 2016).

Isso se deu porque essas populações, via de regra, socioeconomicamente debilitadas, começaram a amontoar-se nas capitais e cidades adjacentes, ocupando áreas periféricas às grandes cidades. Com o passar do tempo, isso começou a gerar um déficit habitacional nas regiões metropolitanas de quase todas as capitais do Brasil, que a partir de então começavam a crescer de forma exponencial. Ao longo dos anos, diversas políticas foram criadas no intuito de solver esse agudo problema social. No entanto, quase sempre a oferta de tais programas era extremamente inferior ao que a sociedade demandava – e continua sendo, ainda hoje, como será relatado na seção 3.2 deste trabalho.

Segundo a abordagem de Cardoso (2017a; 2017b) as políticas públicas habitacionais podem ser bem delineadas em cinco distintos períodos, sendo eles: período pré-Vargas (1850 a 1930); período da era Vargas e pós-Vargas (1930 a 1964); período da ditadura militar (1964 a 1986); Período pós-ditadura (1986 a 2003) e período do governo petista (2003 a 2016).

3.1 Políticas habitacionais no Brasil do século XX

Com o início da implantação do processo de industrialização, que antecede o governo de Getúlio Vargas, o aumento gradativo da população urbana sem o devido planejamento urbanístico acabou criando amontoados populacionais nos grandes centros. Neste período as iniciativas governamentais na questão da moradia se resumiam basicamente em higienizar as cidades (ALMEIDA, 2019) Com pouca ou nenhuma preocupação em realocar o contingente que lá habitava, a meta era a extinção de construções periféricas, que abrigavam as habitações mais populares, a exemplo dos mocambos no Recife e os cortiços do Sudeste. Ainda segundo Almeida (2019), neste momento não houve investimento por parte do Governo na produção ou financiamento de novas moradias, apesar de sua interferência direta no espaço urbano.

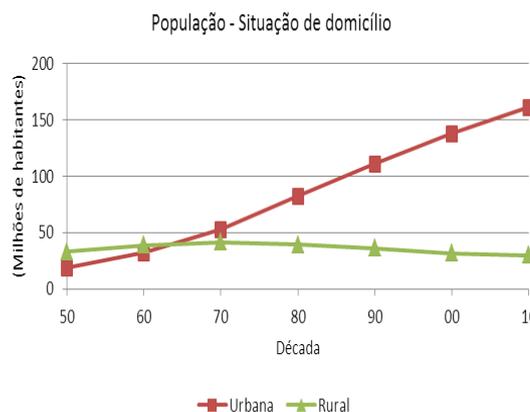
Foi na era Vargas que esta configuração começou a mudar. Com o crescimento demográfico cada vez mais acerado, políticas mais efetivas para conter o déficit habitacional se faziam necessárias. Em 1933 nascem os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP's), que funcionavam com o estilo de plano de capitalização, ou seja, uma taxa era descontada dos associados (ao plano), que servia de capital para os investimentos. Os IAP's tiveram como carro-chefe os conjuntos habitacionais a partir de três ações: (a) locação ou venda de novas unidades habitacionais, para associados; (b) financiamento para a aquisição da moradia ou terreno para construção, para associados; (c) empréstimos

hipotecários para associados e não associados (CARDOSO, 2017a).

Nesse mesmo período, constatou-se que o modelo de política dos IAP's não atendia as camadas mais populares, visto que para associar-se era necessário que o usuário tivesse uma renda mínima para a contribuição. Dessa forma, surgiu a Fundação da Casa Popular (FCP), que traz como principal característica a produção de novas unidades habitacionais pelo Governo, com subsídio próprio. No entanto, o projeto não conseguiu ter êxito, devido à baixa produção de novas unidades, frente à demanda existente. “De modo geral, o contexto das primeiras medidas de política habitacional foi que a política dos IAPs privilegiou as classes de renda média e alta e o FCP não deu conta da população necessitada” (ALMEIDA, 2019, p.32).

Na terceira etapa da periodização adotada por Cardoso (2017a), o déficit de moradias se agrava. Segundo os registros do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), entre os anos 60 e 70 a população urbana começa a superar a população rural (Gráfico 1). Isso gera uma resposta do agora Governo Militar, que acaba de ascender ao poder por meio de um golpe e vê na grave crise habitacional uma oportunidade de legitimar o regime autoritário, embevecendo na população o sonho da casa própria. Além do que, o segmento da construção civil é uma das atividades que sabidamente mais emprega mão de obra desqualificada. Cria-se assim, uma política habitacional por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH), que foi, segundo Almeida (2019, p. 32) "o primeiro exemplo de uma política habitacional articulada e coerente em escala nacional".

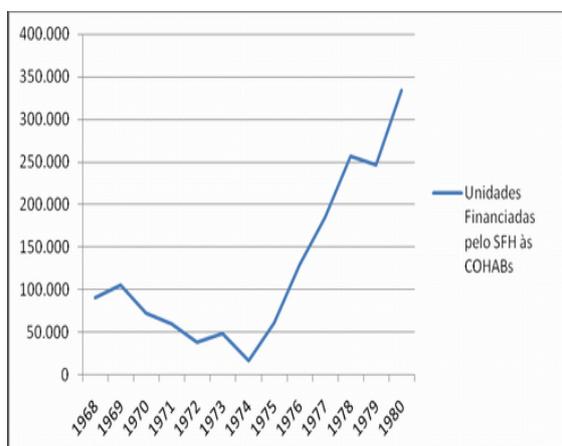
Gráfico 1 – População por situação de domicílio no Brasil entre 1950 e 2010.



Fonte: Elaborado pelo autor (2021), com base nos dados do IBGE (2009).

Criado em 1964, por meio da Lei Federal nº 4380/64 em 21 de agosto, inicialmente o BNH era uma autarquia pertencente ao Ministério da Fazenda e depois passando ao Ministério do Interior. Foi considerado a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, na qualidade de gestor do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e da formulação e implementação e, principalmente, regulação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS). O BNH foi responsável pelo financiamento e produção de empreendimentos imobiliários, em uma escala nunca antes vista no País (Figura 1).

Figura 1 – Unidades financiadas pela SFH, para as COHABs (1968 a 1980).



Fonte: Pereira (2008)

Entre os anos de 1964 a 1967 o banco dispunha ainda de poucos recursos e se preocupava, sobretudo, em montar sua estrutura. O BNH foi estatuído inicialmente com um capital de um bilhão de cruzeiros antigos e a captação de recursos era prevista pela arrecadação compulsória de 1% da folha de pagamento dos celetistas.

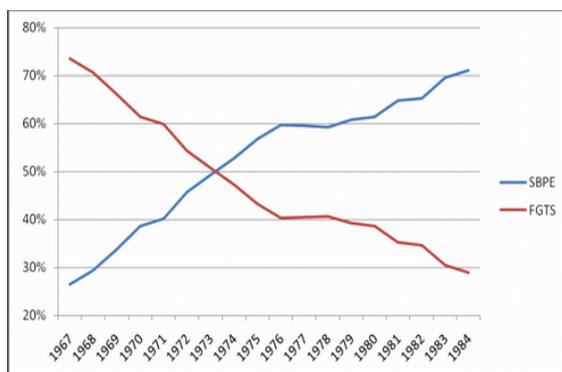
A partir de 1967 tornou-se banco de primeira linha e consolidou-se realizando financiamentos habitacionais. A criação do FGTS, por meio da Lei nº 5.107, de 14 de setembro de 1966, com vigência a partir de janeiro do ano seguinte, proveu ainda mais e maiores recursos ao BNH. O banco foi instituído gestor do recém-criado fundo, que consiste no depósito mensal de empregadores em contas abertas na CEF, em nome dos empregados, do valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. Os valores pertencem aos empregados que podem dispor do total depositado quando em caso de demissão sem justa causa ou quando da compra do imóvel próprio. O FGTS juntamente com o Sistema Brasileiro de

Poupança e Empréstimo (SBPE) compunham as principais fontes de renda do BNH.

O BNH foi responsável por criar, implantar e administrar inúmeros programas voltados para a habitação popular, por meio da produção e financiamento. A exemplo disso, podem-se citar as Companhias Habitacionais (COHAB), o Plano de Habitação Popular (PLANHAP) e o Sistema Financeiro de Habitação Popular (SIFHAP). Não obstante ao vertiginoso crescimento econômico do país na década de 1970, a desigualdade social e de distribuição de renda também se acentua nesta mesma época. (PEREIRA, 2008). Ainda de acordo com o autor, o período da ditadura militar agravou dramaticamente a já deficiente e desigual distribuição de renda no país. Segundo a colocação de Pereira (p.2, 2008):

Assim, observou-se um intenso achatamento dos rendimentos da massa assalariada, a base fundamental dos recursos do FGTS, o que progressivamente comprometeu o volume de financiamentos do SFH para as classes de renda mais baixas. Analogamente, a crescente participação do SBPE significou uma alocação dos recursos do SFH proporcionalmente maior às famílias de renda mais elevada.

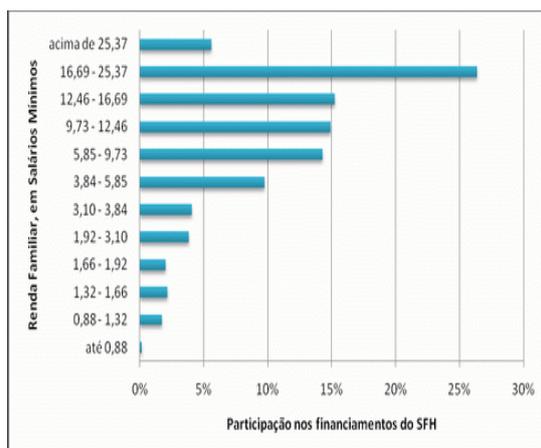
Figura 2 – Participação percentual do FGTS e SBPE nos recursos do SFH



Fonte: Pereira (2008)

Os números do Banco Central (Figura 3) demonstram que o BNH, contrariando o alvitre inicial de sua criação - permitir que o estrato da população com menor poder aquisitivo acessassem o direito à moradia - destinou mais de 76% dos seus recursos para as famílias de renda superior a cinco salários mínimos.

Figura 3 – Distribuição dos recursos do SFH por faixa salarial até 1979



Fonte: Pereira (2008)

Na verdade, pode-se dizer que o SFH teve êxito nesse período justamente por enxergar a questão da

habitação como uma oportunidade de mercado a ser explorada e mercantilizada em um viés senão única, mas principalmente capitalista e ignorando os seguimentos de mais baixos rendimentos: os mais de 3/4 da população com renda inferior a cinco salários mínimos. Uma publicação da Fundação João Pinheiro – FJP (1982, p.13) destaca:

Para se ter uma idéia do que foi afirmado, basta lembrar que, enquanto 85% da População Economicamente Ativa (PEA) recebiam, em 1970, menos de 2,25 salários mínimos, os programas habitacionais destinados à população de baixa renda fixavam, na prática, exigências de renda familiar superior a três salários.

Duramente criticado por estar fugindo dos seus objetivos primeiros, de interesse social, o BNH a partir de 1975 tentou limpar sua imagem aumentando as injeções de recursos no mercado popular por meio do financiamento das Companhias Habitacionais COHABs. Em consequência o seguimento experimentou vertiginoso crescimento (Figura 1). Porém, para viabilizar tais investimentos, o BNH alterou a faixa de atuação da COHAB, o que mais uma vez privilegiou a classe média em detrimento da população mais necessitada de moradia.

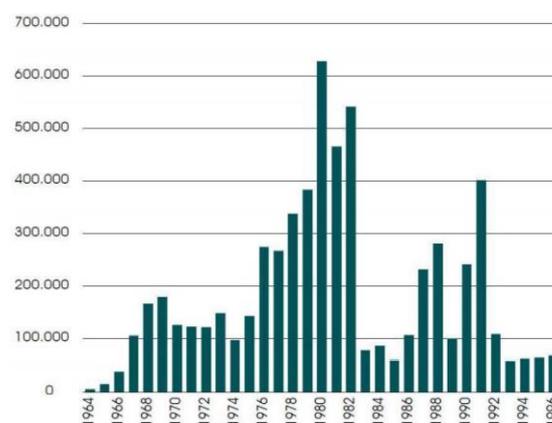
Segundo Cardoso (2017a), a mudança no foco do público alvo se voltando à classe média no início da década de 70 se deveu à inadimplência das classes mais populares. Inadimplência essa que ora emana da classe média nos anos 80. Isso somado à altíssima inflação no período, que gerava um gigante

descompasso entre débito principal e as prestações do financiamento, incidindo em um saldo residual sempre crescente ao mutuário, que nunca chegava a ser quitado. Algumas medidas econômicas foram tomadas pelo Governo, como mudança de indexadores e criação de um fundo específico, na tentativa de salvar o banco – e os financiamentos – porém sem sucesso. Em 1986 o BNH subitamente anunciou seu fechamento e foi incorporado à Caixa Econômica Federal juntamente com seu déficit de cerca de R\$ 50 bilhões.

Na fase subsequente chega ao fim a ditadura e se ergue uma nova República, que tem como marco a Constituição Federal de 1988. O documento trás em seu art. 23, parágrafo único, inciso IX que é de competência da União, juntamente com Estados e Municípios “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (BRASIL, 2016, Art.23.)

Porém, contrastando com as premissas acima versadas da CF brasileira, a realidade é que a queda do BNH em 86 trouxe consigo um longo hiato na produção e financiamento de moradias em larga escala (Figura 4), que perdurou até os anos 2003. Praticamente cessaram novos lançamentos. Como já analisado anteriormente, as classes de poder aquisitivo inferior não foram exatamente impactadas, pois já não tinham quase acesso às políticas de habitação nos moldes dos últimos anos de funcionamento do banco. Entretanto, de uma forma geral, o déficit habitacional se agravou rapidamente neste período (Tabela 1).

Figura 4 – Unidades habitacionais financiadas pelo SFH, em números absolutos.



Fonte: Ferreira (2020)

Tabela 1 – Déficit Habitacional de 1980 a 2005 em números absolutos, por situação de domicílio.

Ano	Urbana	Rural	Total
1980(2)	-	-	5.774.368
1991(1)	3.743.594	1.630.786	5.374.380
1995(2)	3.972.772	1.645.791	5.618.563
2000(1)	5.469.851	1.752.794	7.222.645
2004(1)	6.340.292	1.464.327	7.804.619
2005(1)	6.414.143	1.488.556	7.902.699

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021), com base nos dados do ⁽¹⁾IPEA (2007) e ⁽²⁾FJP (1995)

3.2 Políticas habitacionais no Brasil do século XXI

No período seguinte é aprovada a lei que instaura o Estatuto da Cidade em 2001 e a vitória do presidente Luís Inácio Lula da Silva nas eleições de 2002 insinua trazer uma nova perspectiva em seu plano de governo. A criação do Ministério das Cidades em 2003, encarregado de integrar as políticas setoriais relacionadas às questões da moradia e finalmente a criação da Política Nacional de

Habitação (PNH) em 2004, consolida definitivamente uma política que enxerga o problema do déficit habitacional como prioridade (mas também oportunidade). O principal objetivo da PNH é de justamente promover a reestruturação do setor imobiliário e assegurar a institucionalização do direito à moradia digna, enfatizando as classes de mais baixa renda (MCidades, 2011). Segundo Almeida (2019), o PNH trouxe uma nova política de desenvolvimento urbano, resgatando a pauta da situação habitacional.

Em 2005, surge o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), visando estabelecer uma sinergia das políticas habitacionais entre as esferas municipais e estaduais e permitiu também a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Esses novos adventos foram concebidos na intenção de centralizar novamente na União a responsabilidade sobre o alinhamento das políticas estatais na questão habitacional (ALMEIDA, 2019). Segundo Cardoso (2017b), em rebate à dramática crise internacional que atinge o país em 2008, o governo lança um pacote de medidas: o Programa de Aceleração de Crescimento (PAC), que tem como carro chefe o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O programa tem o ambicioso objetivo de resolver dois problemas de uma só vez: a ideia é aquecer a economia, ativando o setor da Construção Civil, ao passo que diminui o déficit habitacional, provendo subsídios parciais e até quase integrais, a depender da faixa de renda dos mutuários. O PMCMV promoveu um volume de investimentos inédito no mercado da

habitação e foi de um sucesso tão grande, que em 2012 o governo lançou o PMCMV2, dobrando a meta inicial de contratação de unidades. A disponibilização de subsídios diretos para a população de menor poder aquisitivo permitiu um efetivo decréscimo no déficit habitacional entre essa população e esse conjunto de ações impactou consideravelmente na demanda de produção da construção civil. A avaliação é de que 4,5 milhões de unidades haviam sido entregues até 2015 (CARDOSO, 2017b).

Ainda de acordo com as informações do autor, o PMCMV foi disponibilizado em diversas modalidades, uma característica que destacou o programa em relação aos anteriores, pois essas subdivisões permitiram atender a demandas específicas de forma diferente. O MCMV-Entidades, por exemplo, foi criado para atender exclusivamente a população da faixa 1 do programa (vide tabela 2), por meio de Entidades Organizadoras (EO), a exemplo da COHAB. Habilitadas pelo MCidades, as EOs são responsáveis pelo projeto de intervenção habitacional e administração das atividades das construções (BIDERMAN, 2019). Essa administração poderia se dar por meio de: a) autoconstrução assistida; b) sistema de autoajuda em mutirão; c) administração direta da EO, com contratação de profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários; e d) empreitada global, com a contratação pela EO de empresas para a execução total dos serviços necessários (TCU, 2011).

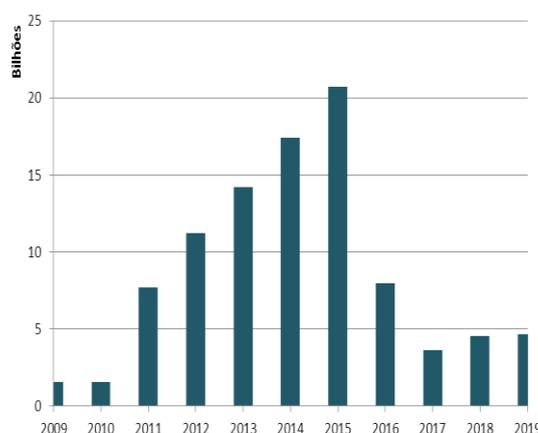
Tabela 2 – Condições de atendimento do PMCMV por faixa de renda mensal

Fase	Faixa	Limite de renda (x R\$1000,00)	Limite do valor do imóvel (x R\$1000,00)
Fase 1 (2009-2011)	1	1,6	65,0
	2	3,275	190,0
	3	5,0	190,0
Fase 2 (2012-2015)	1	1,6	76,0
	2	3,6	190,0
	3	5,0	190,0
Fase 3 (2016-2018)	1	1,8	96,0
	1,5	2,35	135,0
	2	3,6	225,0
	3	6,5	225,0

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021). Baseado em Biderman (2019).

Após seis anos de crescente prosperidade do PMCMV, iniciou-se em 2015 uma grave crise política e econômica no País, culminando no contraditório processo de deposição da então presidenta Dilma Rousseff em 2016. A mudança de governo custou bilhões de reais em investimentos em diversos programas sociais e de redistribuição de riquezas, dentre eles o Minha Casa Minha Vida (SOUZA, 2019). O Gráfico 2 deixa claro a expressiva queda de injeção dos recursos da União no MCMV já em 2016 e nos anos seguintes.

Gráfico 2 – Subsídios da União para o PMCMV, em bilhões de reais correntes.

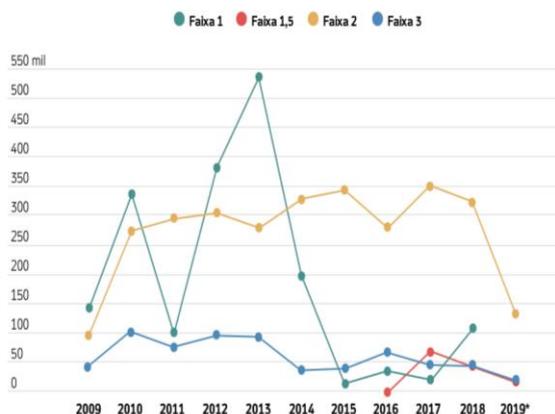


Fonte: Elaborado pelo Autor (2021). Baseado em Ferreira (2020) Secap/ Ministério da Economia (2020).

O Governo Temer (2016-2018) foi marcado pela Emenda constitucional de nº 95, que limita os gastos públicos primários por 20 anos, impactando diretamente no sistema de proteção social. Outro destaque negativo na gestão foi a extinção do PMCMV-Entidades, segmento responsável pelos aportes subsidiários que beneficiavam a população de menor poder aquisitivo. Associado a isso, o aumento do limite de renda para adesão ao programa e do valor dos imóveis passíveis de financiamento estaria novamente incorrendo no erro histórico de privilegiar as classes média e alta e dificultar o acesso das mais baixas (Figura 5). Além disso, visando amenizar os impactos econômicos da crise de desemprego, o governo autorizou saques de contas inativas do FGTS, na tentativa de aumentar a circulação de capital, mas de forma pragmática acabou por diminuir consideravelmente a principal reserva de financiamento dos planos habitacionais. O conjunto dessas medidas praticamente desmontou a política de acesso à moradia que

vinha sendo construída desde o início do século (SOUZA, 2019).

Figura 5 – Unidades contratadas pelo MCMV por faixa de renda (em milhares)



Fonte: Ferreira (2020)

Como se pode perceber na Figura 5, entre 2010 e 2014 a faixa 1 do PMCMV teve os maiores índices da história do programa, representando até quase metade do total de unidades contratadas. A partir de 2015 essa faixa vem tendo cada vez menos investimentos, chegando a representar apenas cerca de 10% das casas construídas em 2017. Isso significa dizer que nesse período além de o total da produção e financiamento de novas habitações haver retraído, em números absolutos, a faixa significativamente mais afetada foi a de número 1, que além de ser o grupo que mais necessita de ter o acesso à moradia, é o segmento que mais movimentava o setor da construção civil.

Em 2019, primeiro ano do governo Bolsonaro (2019-atual), os recursos destinados a subsidiar o PMCMV se mantiveram na casa dos R\$ 4 bilhões, reduzindo 42% em 2020, com orçamento mais baixo da história: R\$ 2,7 bilhões. As reduções drásticas no orçamento eram indícios fortes que o

programa estava chegando ao fim. Em janeiro de 2021 foi sancionada a lei de nº 14.118/21 que institui o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), responsável por substituir o MCMV.

Dentre as principais diferenças no novo programa habitacional, pode-se destacar a possibilidade de reforma e regulamentações fundiárias de imóveis já adquiridos pelo mutuário, modalidade que não existia no MCMV. Outra mudança importante é com relação aos juros: no MCMV não eram cobrados juros à faixa 1, já no PCVA todos os grupos terão juros incorporados ao financiamento, inclusive o grupo 1, de renda mais baixa (até R\$ 2000 mensais, ou 1,82 salários). Ainda não há evidências de como essas mudanças repercutirão na sanção do déficit habitacional ou de suas influências no setor da construção civil. Há incertezas ainda de como o programa funcionará e quantas famílias poderão ser beneficiadas. Já no primeiro ano do programa, o orçamento solicitado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional foi de 1,329 bilhões, porém o governo só aprovou investimento de 29 milhões para a pasta, um corte de 98% em um orçamento já considerado baixo, se comparado com os investimentos em programas habitacionais nos anos anteriores.

4 O PODER DE ENCADEAMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O setor da construção é um dos mais antigos e importantes para a economia mundial, e pode ser dividido em dois ramos: leve e pesada. A construção civil leve engloba a execução, incorporação e venda de todos os empreendimentos imobiliários e obras de edificações sejam elas residenciais, industriais ou

comerciais, públicas ou privadas. Já a construção pesada está relacionada a obras de infraestrutura de grande porte e caráter público, como obras viárias, marítimas redes de abastecimento elétrico e hidráulico, construção de portos e aeroportos, entre outros (CBIC, 2015).

Para efeito do estudo do presente trabalho, será considerada especialmente a construção civil leve, que é o subsetor passível dos possíveis impactos devido às políticas públicas de habitação, que estão diretamente ligados ao mercado imobiliário. Apesar da construção pesada ter sido influenciada pelo PAC, com investimentos do Banco Nacional do desenvolvimento (BNDES), Banco do Nordeste (BNB), etc, não teve interferência a partir dos planos habitacionais especificamente.

No aspecto macroeconômico, a CC é participante da base produtiva, com expressiva influência no desenvolvimento socioeconômico uma vez que a infraestrutura se faz necessária em praticamente quaisquer sistemas produtivos. Sendo assim, a construção civil figura como um setor-chave com significativa capacidade de geração de empregos e renda, arrasto de investimento externo com geração de divisas, crescimento econômico, diminuição das desigualdades regionais e, sobretudo, bem-estar social (OLIVEIRA, 2012).

4.1 Determinação da Construção civil como um setor-chave para a economia

4.1.1 Multiplicador de Keynes e análise insumo-produto

De acordo com a teoria econômica elaborada por John Maynard Keynes, entende-se como efeito multiplicador

“a proporção de aumento na renda nacional resultante de um dado aumento no investimento” (OLIVEIRA, 2012, p.17). Em outras palavras, o efeito multiplicador é o resultado sobre a cadeia produtiva a partir da capacidade que determinado segmento tem de influenciar tanto as atividades predecessoras (para trás), quanto as sucessoras (para frente). São exemplos dessa influência a criação de novos postos de trabalho e, conseqüentemente, a geração de renda e seus impactos sobre a demanda de bens e serviços em uma economia, instigando novos investimentos (OLIVEIRA, 2012).

Apesar de a CC ter um efeito multiplicador relativamente mais baixo do que outros setores, há de se tomar em conta que razão capital/produto também é menor em comparação a outros setores que demandam mais investimento em capital e tecnologia externos, por exemplo (OLIVEIRA, 2012). Isso implica dizer que o segmento da construção civil é um setor-chave, pois não carece de investimentos tão vultosos para alcançar uma repercussão expressiva por meio do seu efeito multiplicador.

Esses elementos são importantes, sendo que há menor necessidade de investimento, necessita-se de menos capital para gerar emprego em comparação a outros setores, como o automobilístico, que tem um investimento elevado em relação à capital/produto (OLIVEIRA, 2012, p.16).

Para Gonçalves Jr. *et al* (2014), a análise insumo-produto é um método desenvolvido por Wassily Leontief e tem como objetivo balizar a correlação que segmentos econômicos exercem

entre si. O princípio fundamental da análise é que em toda cadeia de produção cada produto tem como insumo o produto de outro setor. Tal relação é expressa na equação abaixo:

$$X = (I - A)^{-1}Y \quad (1)$$

Onde: X é a quantidade de produção necessária para atender à demanda intermediária dos n setores e à demanda final Y (GONÇALVES JR. et al, 2014).

Tem-se então a matriz inversa de Leontief, também conhecida como matriz tecnológica:

$$B = (I - A)^{-1} \quad (2)$$

De acordo com Guilhoto (2000) *apud* Gonçalves Jr. et al (2014) com o método Hirschman-Rasmussen, que se baseia na matriz inversa de Leontief, é possível determinar os segmentos econômicos com maior potencial de encadeamento por meio de seus índices de ligação para frente e para trás.

A partir deste raciocínio para Neves e Gonçalves (2012) *apud* Oliveira (2012), pode-se definir b_{ij} como elemento da matriz B e obter B^*_j , sendo que esse é a média de todos os elementos de B, assim calculando B^*_j e B_i^* , que são as somas de elementos de uma coluna e de uma linha típica de B e n e o número de setores na economia. Expressando o raciocínio algebricamente:

$$B^*_j = \sum b_{ij} \text{ e } B_i^* = \sum b_{ij} \text{ , } i, j = 1, \dots, n \quad (3)$$

Assim sendo, de acordo com Gonçalves Jr. et al (2014) o índice de ligação para trás, U_j , ou o poder de dispersão do setor, pode ser estimado por meio da expressão:

$$U_j = [B^*_j/n]/B^* \quad (4)$$

E ainda o índice de ligação para frente (sensibilidade da dispersão):

$$U_i = [B_i^*/n]/B^* \quad (5)$$

Os valores maiores do que a unidade para os índices de ligação para trás e para frente em um setor significam que ele apresenta encadeamento acima da média da economia como um todo, portanto são considerados setores-chave para a economia (OLIVEIRA, 2012).

Tabela 3 – Índices de ligação de Rasmussen-Hirschman na economia brasileira em 2011.

Setor	Ligação para trás [U _j]	Ordem	Ligação para frente [U _i]	Ordem
Agropecuária	0,99	7	1,12	4
Extrativa mineral	0,91	11	1,07	6
Indústria de transformação	1,26	1	1,00	9
Eletricidade	1,08	5	1,27	1
Gás, água e esgoto	1,00	6	1,04	7
Construção Civil	2,12	3	0,65	13
Comércio	0,91	12	0,93	11
Transporte	1,13	2	1,17	3
Armazenamento, correios e atividades auxiliares dos transportes de carga e passageiros	0,94	8	1,27	2
Serviço de informações	0,93	9	1,08	5
Telecomunicações	1,10	4	0,96	10
Intermediação financeira, seguros e previdência	0,93	10	1,01	8

complementar				
Outros serviços	0,87	13	0,88	12
Administração pública, defesa, seguridade social, saúde e educação pública	0,83	14	0,55	14

Fonte: Bertussi, *et al* (2020)

Sob esta ótica, pode-se notar a partir da Tabela 3 que a construção civil ocupa a 3ª posição no ranking de atividades com maior potencial de dispersão do setor. Ou seja, o segmento figura como um dos mais estratégicos para o crescimento econômico, pois se apresenta como um forte demandante de bens intermediários em sua cadeia produtiva.

Pode-se dizer, portanto, que segundo a visão econômica da escola Keynesiana e demonstração da análise insumo-produto (tabela 3), que investimentos públicos em determinados setores reverberarão no cenário econômico de uma Nação. A partir dessa premissa, o presente estudo irá apresentar, na próxima seção, importantes indicadores da construção civil e analisar o comportamento desses parâmetros, considerando a ocorrência de investimentos em programas habitacionais.

5 ANÁLISE DE DADOS

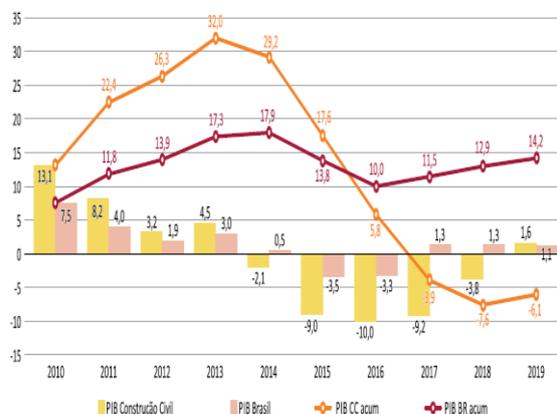
No presente capítulo serão apresentados dados econômicos da construção civil nos últimos anos, como o seu valor adicionado bruto, participação percentual no PIB em comparação ao PIB nacional, taxa de formação bruta de capital fixo (FBKF) número de empresas e empregos na CC e nível de atividade da indústria. Essa apresentação de dados visa

analisar a participação e o comportamento do setor de construção no início do século e identificar como esses indicadores se portaram, quando comparados aos incentivos financeiros à moradia, subsidiados pelo Poder Público.

O objetivo da presente análise consiste resumidamente em comparar os dados a serem apresentados nos parágrafos a seguir com os investimentos públicos nos programas habitacionais no início do século, demonstrados no gráfico 2, da seção 3.2. Como esse gráfico nos mostra aportes sucessivamente crescentes, com pico em 2015 e retração brusca em 2016 e nos anos subsequentes, será observado como os indicadores de desempenho da CC se comportam a partir deste cenário.

Como pode ser observado a partir da Figura 6, o PIB da construção civil adentra a segunda década do século XXI já bastante acelerado e trabalhando com percentuais acumulados e variação anual acima do PIB nacional. Porém entre os anos de 2014 e 2015 sofre uma queda brusca, passando a trabalhar com índices inferiores ao PIB nacional; a média do PIB nacional também cai, em relação aos anos anteriores.

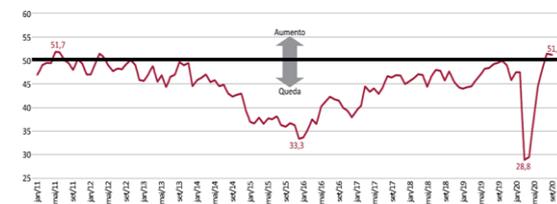
Figura 6 – PIB do Brasil vs PIB da Construção Civil (variação anual e acumulado) - 2010–2019 (%).



Fonte: BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais (2020).

Se analisado o nível de atividade do setor de construção Civil (Figura 7), também poderá ser constatado que o setor apesar de trabalhar abaixo dos 50 pontos, apresentou certa estabilidade de 2011 a 2014, quando teve uma queda brusca. Ensaçando uma recuperação desde 2017, ainda permanece bastante instável e especialistas divergem com relação a prospecções futuras.

Figura 7 – Evolução do nível de atividade no Setor da Construção no Brasil.

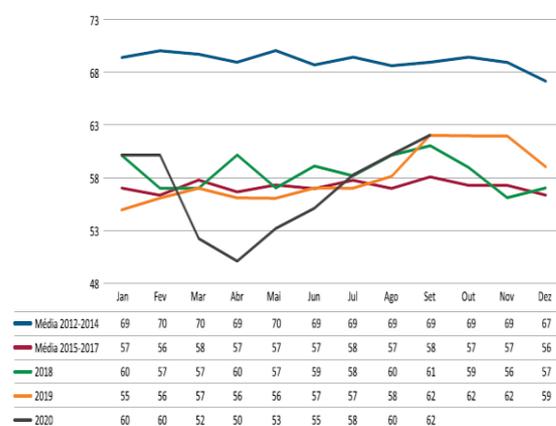


Fonte: BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais (2020).

Outro parâmetro pelo qual é possível se avaliar o desempenho da Construção Civil é a Utilização da Capacidade Operacional (UCO).

Novamente pode-se constatar na Figura 8 que o setor apresentou melhores indicadores entre 2012 e 2014, de forma estável e bem acima da média se comparado aos anos anteriores e posteriores. Também fica claro que 2020 além de apresentar os piores índices, se apresentou como o mais instável no período avaliado.

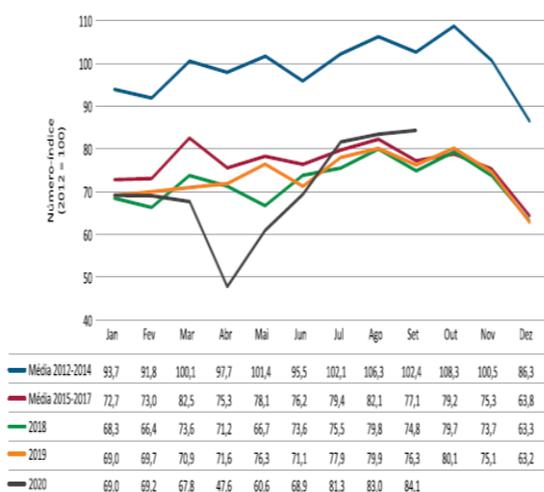
Figura 8 – Evolução da Utilização da Capacidade Operacional (UCO) na Indústria da Construção no Brasil (%).



Fonte: BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais (2020).

Mais um parâmetro que pode balizar o comportamento do setor, ratificando os anteriores já demonstrados é o ICC (Índice de Insumos Típicos da Construção Civil). Segundo revela a Figura 9 os valores do índice entre os anos de 2012 e 2014 foram expressivamente acima da média, comparado aos anos subsequentes, chegando no ano de 2020 com o pior resultado histórico no período avaliado.

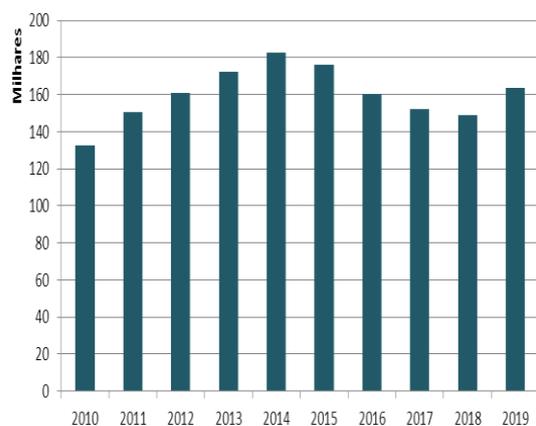
Figura 9 – Índice de Insumos Típicos da Construção Civil (ICC) [2012-2020].



Fonte: BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais (2020).

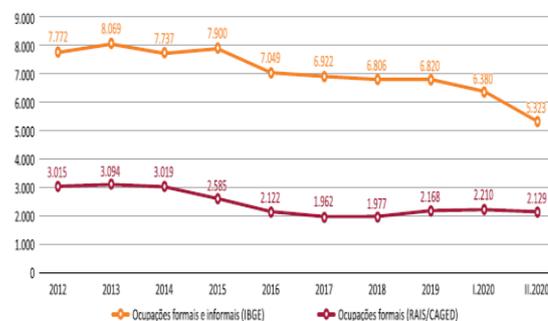
A quantidade de empresas ativas registradas (Gráfico 3) e de empregos formais e informais no segmento da Construção Civil (Figura 10) também demonstram maior concentração de atividades no início da década até os anos de 2014 seguido de declínio e irregularidade nos anos subsequentes.

Gráfico 3 – Quantidade de empresas ativas registradas no setor de Construção Civil [2010-2019].



Fonte: Elaborado pelo Autor (2021). Baseado no BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais (2020).

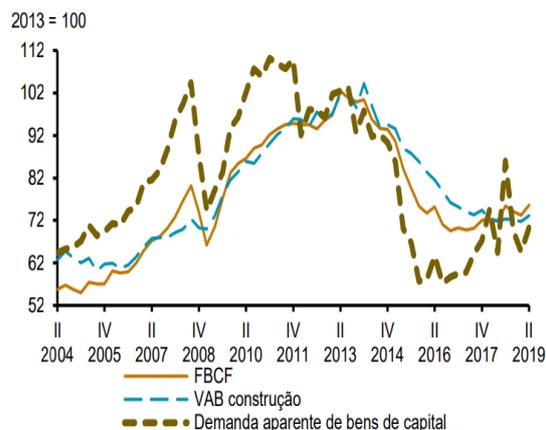
Figura 10 – Pessoas ocupadas na Indústria da Construção Civil (X 1000 pessoas) [2012-2020].



Fonte: BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais (2020).

A partir da Figura 11 pode-se evidenciar o comportamento do Valor Adicionado Bruto (VAB) da Construção Civil e sua participação na Formação Bruta de Capital Fixo (FBKF). Novamente, se constata que os investimentos e formação de capital são constantes e crescentes desde o início do decênio, chegando ao ápice entre 2014 e 2015 e sofrendo fortes quedas sucessivas nos anos seguintes, com instabilidade no final do período.

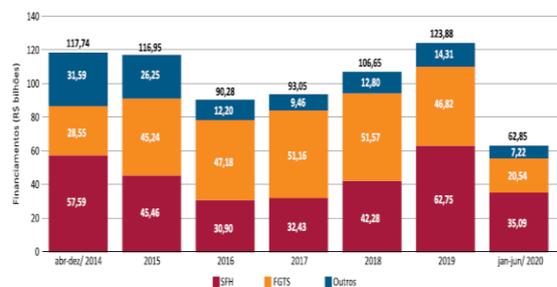
Figura 11 – FBKF e seus componentes [2004-2019].



Fonte: Bacen - Estudo Especial nº 63/2019B

Ao analisar as movimentações de financiamento imobiliário (Figura 12), pode-se perceber que após uma leve retração em 2016, houve retomada e estabilidade nos próximos anos, com queda considerável apenas em 2020.

Figura 12 – Financiamento imobiliário (R\$ bilhões correntes) [2014-2020].



Fonte: BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais (2020).

Desta feita, os dados de desempenho do setor de CC acima apresentados quando comparados aos investimentos no PMCMV (Gráfico 2), apresentam comportamento proporcional aos aportes até os anos 2014: à medida que os investimentos cresceram, o desempenho respondeu crescendo também de igual forma.

Apesar de 2015 ter sido o ano com maior volume de investimentos nos programas habitacionais, disparidades na relação investimento-desempenho puderam ser observadas. Com relação à taxa de ocupação na construção civil, há de se levar em consideração que ao final de 2014 foi atingido a menor taxa de desemprego já registrada historicamente (Figura 13), de forma que inevitavelmente qualquer período anterior ou posterior apresentaria uma diminuição da taxa de ocupação. Somado a isso outros fatores no cenário nacional são dignos de destaque, como a severa crise institucional estabelecida imediatamente após a corrida presidencial de 2014 e o processo político de impeachment, que naturalmente traduzem fortes impactos socioeconômicos.

Figura 13 – Taxa de desemprego Frequência Mensal de 2002.03 até 2015.12



Fonte: IPEADATA (2016).

A partir de 2016 constata-se novamente fortes relações proporcionais entre os investimentos performance do setor, que diminuem sucessivamente, culminando em evidente inconstância ao fim do período analisado.

A comparação do investimento em subsídios da União para o PMCMV, apresentados no gráfico 2, com os parâmetros econômicos de valor adicionado bruto, participação percentual no PIB, taxa de formação bruta de capital fixo (FBKF) número de empresas e empregos na CC e nível de atividade da indústria, apresentados nessa seção indicam que o financiamento imobiliário (Figura 12) por si só, sem subsídios públicos, pode não ser fator decisivo na geração de emprego e renda e impacto significativo no PIB e ICC. Além disso, não se demonstra autossustentável, vide o colapso em 2020.

De uma maneira geral, observa-se assim, a forte ligação entre os investimentos no PMCMV e os indicadores de desempenho da CC, que trazem respostas significativas, proporcionais aos volumes investidos durante o período analisado. Foi observado que aumentando os investimentos, movimenta-se o setor com números expressos na geração de empresas e empregos, bem como a retração ou suspensão dos recursos se traduzem em relevante esfriamento do setor.

6 CONCLUSÕES

O estudo indica estreita relação entre os investimentos públicos nos programas habitacionais e o setor da construção civil. Constatou-se um maior aquecimento do segmento e crescimento proporcional aos investimentos, bem como considerável retração, ao passo que os subsídios foram restringidos. Estas constatações ratificam os impactos econômicos do PMCMV sobre o setor da Construção Civil.

Partindo das análises de dados apresentadas, foi possível perceber a

influência na geração de emprego e renda na construção civil, no nível de atividade de empresas do setor, na formação de capital fixo e consumo de insumos típicos da construção CC, desde a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida até sua extinção.

Foi observado também que o desmonte das políticas públicas, iniciado a partir de 2016 no governo interino de Michel Temer e consolidado no governo Bolsonaro em 2020, teve repercussão extremamente negativa no desempenho do setor de CC e, conseqüentemente, na economia. Quando apresentado em 2009, o PMCMV tinha diretrizes e metas pré-estabelecidas que foram acompanhadas, atingidas e redefinidas ao longo dos anos. Apesar de anunciado, o novo programa que substituirá o agora extinto MCMV, até agosto de 2021 não apresentou um plano concreto de investimentos ou como pode ser esperado que ele venha a desempenhar alguma relevância no contexto da crise econômica na qual o país está hoje inserido.

O presente trabalho teve-se a analisar os impactos incidentes diretamente sobre o mercado da Construção Civil, mas devido a seu alto poder de encadeamento, sobretudo para trás, poderia ser de relevância estender a análise aos outros setores da cadeia produtiva que puderam ter sofrido impactos positivos e negativos com a ascensão e queda do PMCMV. A pesquisa se limitou à análise de dados, mas para efeito de aprofundamento em trabalhos futuros, pode ser uma sugestão de metodologia testes estatísticos, a fim de analisar estatisticamente a correlação entre os programas

habitacionais e a indústria da construção.

Faz-se necessário, ainda, que o novo programa Casa Verde e Amarela amadureça e saia do papel, para que possam ser acompanhados os indicadores econômicos durante os próximos anos, a fim de determinar seus possíveis impactos, caso haja, na indústria da construção.

Como demonstrado na revisão histórica, foi a altíssima demanda por moradias populares, gerada pela insuficiência de habitações, que instigou os vultosos investimentos da União, por meio dos quais foi possível

testemunhar o expressivo desenvolvimento do setor da Construção Civil no início do século XXI. De forma que, com base no que se pôde analisar ao longo deste artigo, seria profundamente lamentável se o Brasil incorresse novamente no erro do período pós-ditadura, cessando a produção e subsídios para construção de novas moradias populares, trazendo outra temporada de atraso para o déficit habitacional e para o desenvolvimento da Indústria da Construção Civil e da economia.

REFERENCIAS

ALMEIDA, B. C. L. **O desafio de sanar o déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife**: um olhar sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1), 2019. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/35532>. Acesso em: 5 set.2021

BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). **Evolução recente da formação bruta de capital fixo**: estudo Especial nº 63/2019 Divulgado originalmente como boxe do Relatório de Inflação. [Brasília: Banco Central do Brasil], set. 2019. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/conteudo/relatorioinflacao/EstudosEspeciais/EE063_Evolucao_o_recente_da_formacao_bruta_de_capital_fixo.pdf . Acesso em 17 jul. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf. Acesso em: 5 set.2021.

BRASIL. **Lei nº 5.107, de 14 de setembro de 1966**. Cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências, [1966]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15107.htm. Acesso em: 5 set. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 4380/64 em 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o Sistema Financeiro para a Aquisição da Casa Própria, cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências [1964]. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=B96ADE

7C8554300E12073B626AFA6E1E.proposicoesWebExterno2?codteor=187133&filenome=LegislacaoCitada+-PL+2661/2003. Acesso em: 5 set. 2021.

CARDOSO, A. L. Direito à cidade e o direito à moradia: da república ao Banco Nacional de Habitação. *In*: SANTOS JUNIOR, O. A *et al.* **Políticas públicas e direito à cidade**: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais. Rio de Janeiro: Letra capital, 2017a. p. 87-94.

CARDOSO, A. L. Direito à cidade e o direito à moradia: do fim do BNH ao governo Lula. *In*: SANTOS JUNIOR, O. A *et al.* **Políticas públicas e direito à cidade**: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais. Rio de Janeiro: Letra capital, 2017b. p.95-101.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). **Encargos Previdenciários e Trabalhistas no Setor da Construção Civil**: análise nacional. Brasília: CBIC, 2009. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/018.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2020.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). **Indústrias da construção civil**. 9 mar.2015. Disponível em: <https://cbic.org.br/industrias-da-construcao-civil/>. Acesso em: 17 set.2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). **Minha Casa Minha Vida**, [s.d.]. Disponível em: http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv. Acesso em: 05 ago. 2020.

CUNHA, G. C. **A importância do setor de construção civil para o desenvolvimento da economia brasileira e as alternativas complementares para o *fundring* do crédito imobiliário no Brasil**. 2012. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Economia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP, 8, 1995 [s.l] **Anais [...]**. Um novo modelo habitacional, ABECIP, 1996. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/sfi-um-novo-modelo-habitacional.pdf>. Acesso em: 5 set.2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Centro de Estudos Políticos e Sociais. **Déficit habitacional no Brasil**: síntese. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1995.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Diretoria de Planejamento Social e Urbano. **Avaliação do PROFILURB no Brasil**: Resumo. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1982. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=47853>. Acesso em 12 fev. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Microdados da Pesquisa Mensal de Emprego**, 2011. Disponível em:

<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pme>. Acesso em: 02 out. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Microdados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios e Síntese de Indicadores Sociais**, 2009. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2009>. Acesso em: 10 set. 2020.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Indicador Ipea de FBCF – Julho de 2020**: Investimentos iniciam o terceiro trimestre com avanço de 3,4% em julho, 5 out.2020. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/index.php/tag/indicador-ipea-mensal-de-fbcf/>. Acesso em: 15 out. 2020.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Políticas Sociais - acompanhamento e análise nº 14 Governo Federal**, 2007. Brasília:IPEA, 2007.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Propostas de política social**. Brasília: IPEA, out. 1992. (Documento de Política n.12)

MIGLIOLI, A. M. **Os impactos do programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida”**: uma análise dos casos de São Paulo e Recife. 2016. Dissertação (Mestrado em Economia) – Universidade Estadual Paulista Júlio Mesquita Filho, São Paulo, 2016.

NASCIMENTO NETO, P.; MOREIRA, T; SCHUSSEL, Z. Conceitos divergentes para políticas convergentes: descompassos entre a Política Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa, Minha Vida. **Revista Brasileira Estudos Urbanos e Regionais**, v. 14, n. 1, p. 85-98, maio 2012.

OLIVEIRA, M. F. **A importância do setor da construção civil para a economia brasileira**: uma análise para 1990 a 2010. 2012. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Econômicas) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2012.

PEREIRA, E. P. **Análise da participação da iniciativa privada na potencial solução do déficit habitacional**. 2008. Trabalho de Conclusão de Curso; (Bacharelado em Engenharia Civil) – Universidade Federal do Ceará, Ceará, 2008. Disponível em: <https://www.monografias.com/pt/trabalhos3/deficit-habitacional/deficit-habitacional.shtml>. Acesso em: 12 set.2021

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964-1998**. Brasília: IPEA, 1999. (Texto para Discussão n. 654)

SHIMBO, L. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SILVA, A. E. **A produção do espaço urbano pelo programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1) na Região Metropolitana de Recife-PE.** 2016. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016.

SOUZA, M. B.; HOFF, T. S. R. Governo Temer e a volta do neoliberalismo no Brasil: possíveis consequências para a habitação popular. **Urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 11, e20180023, 2019.