

EFICÁCIA DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS BRASILEIROS: UM ESTUDO COMPARATIVO ENTRE PMCMV E PARA TER ONDE MORAR

Igor Fernandes Spindola

Bacharel em Engenharia Civil (igorfernandesspin@gmail.com)

João Victor Rua Oliveira

Bacharel em Engenharia Civil (joaovitorua@hotmail.com)

André Henrique Oliveira Lima

Bacharel em Engenharia Civil (andrehenrique1020@gmail.com)

Abrão Igor Santana de Faria

Bacharel em Engenharia Civil (abraofaria45@gmail.com)

Eduardo Martins Toledo

Mestre, Docente da Universidade Evangélica de Goiás - UniEVANGÉLICA e Universidade Estadual de Goiás - UEG (eduardo.toledo@ueg.br)

Julliana Simas Vasconcellos

Doutora, Docente da Universidade Estadual de Goiás - UEG (julliana.simas@ueg.br)

Ana Lúcia Carrijo Adorno

Doutora, Docente da Universidade Evangélica de Goiás - UniEVANGÉLICA e Universidade Estadual de Goiás - UEG (ana.carrijo@unievangelica.edu.br; ana.adorno@ueg.br)

RESUMO

Este estudo analisa a eficácia dos programas habitacionais no Brasil, focando no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e nos programas "Para Ter Onde Morar" e "Aluguel Social", administrados pela Agência Goiana de Habitação (AGEHAB). Os resultados indicam que, embora todos os programas tenham impacto significativo no acesso à moradia, ainda há um longo caminho para resolver completamente o déficit habitacional no país. O PMCMV, lançado em 2009, trouxe inúmeros benefícios e inspirou outros programas habitacionais. No entanto, mais de uma década depois, o Brasil continua enfrentando um grave problema habitacional, com números que ultrapassam 5,8 milhões de pessoas sem uma moradia digna. Programas como "Para Ter Onde Morar" e "Aluguel Social" mostraram-se mais eficazes em atender a população mais pobre, oferecendo casas a custo zero e ajudando a remover famílias da vulnerabilidade habitacional. É evidente que novas ações e políticas são necessárias para não apenas reduzir o déficit habitacional, mas também promover um desenvolvimento sustentável e inclusivo.

PALAVRAS-CHAVE: déficit habitacional, programa Minha Casa Minha Vida, Agência Goiana de Habitação, moradia digna, políticas habitacionais.

1 INTRODUÇÃO

O direito à moradia é um princípio fundamental, reconhecido internacionalmente, que transcende o simples acesso a um abrigo. A Declaração Universal dos Direitos Humanos, promulgada pela ONU, descreve o direito de cada indivíduo a um padrão de vida adequado, que inclua moradia adequada (ONU, 1948). A moradia adequada é essencial não apenas para a segurança física, mas também para a dignidade e o desenvolvimento humano, sendo um dos pilares para a realização de outros direitos humanos. Segundo o Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (1991), uma moradia adequada deve proporcionar segurança, proteger contra elementos extremos e outras ameaças à saúde, além de permitir o acesso a serviços públicos essenciais como água e saneamento.

Entretanto, muitos desafios permanecem para a realização efetiva deste direito. Problemas como pobreza, desigualdade e urbanização desordenada criam barreiras significativas. No Brasil, o direito à moradia é assegurado na Constituição Federal de 1988, que o reconhece como um dos direitos sociais essenciais para a formação de uma sociedade justa e igualitária (Brasil, 1988). A importância da moradia digna vai além do simples acesso a um abrigo, envolvendo a disponibilidade de serviços básicos e infraestrutura adequada que garantam o bem-estar dos seus ocupantes.

No contexto brasileiro, os desafios para a efetivação do direito à moradia são significativos, dada a alta incidência de déficit habitacional e as condições precárias de muitos assentamentos urbanos. Rolnik (2013) destaca que a política habitacional brasileira historicamente tem enfrentado dificuldades em atender as camadas mais pobres da população, que frequentemente recorrem à autoconstrução em áreas de risco e com irregularidades fundiárias. A legislação nacional, como o Estatuto da Cidade, estabelece diretrizes para a política urbana com o objetivo de promover o acesso à terra urbanizada e regularizada, fundamental para a realização do direito à moradia (Brasil, 2001). No entanto, a implementação dessas políticas muitas vezes esbarra na complexidade do ordenamento territorial e na especulação imobiliária, que limitam a oferta de moradia acessível.

Programas como o Minha Casa Minha Vida, criado pelo governo federal em 2009, representam uma tentativa de mitigar esse déficit, propondo facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda através de subsídios e financiamento acessível (Brasil, 2009). Segundo Cardoso (2010), embora o programa tenha ampliado significativamente a oferta de novas unidades habitacionais, muitas vezes a localização e a qualidade das construções não atendem completamente às necessidades dos beneficiários.

Além dos aspectos quantitativos, a qualidade da moradia é também um fator crucial. Texeira (2013) argumenta que uma habitação adequada deve proporcionar não apenas segurança física, mas também acessibilidade a serviços essenciais como saúde, educação e transporte, aspectos muitas vezes negligenciados nos projetos habitacionais. Os programas habitacionais desempenham um papel crucial ao garantir acesso à moradia para famílias de baixa renda, principalmente através de financiamentos com prestações reduzidas. Discutir habitação envolve abordar os direitos à moradia e a uma vida digna, aspectos fundamentais para a cidadania. Neste contexto, tanto o programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do governo federal, quanto a Agência Goiana de Habitação (AGEHAB) se destacam por focar na promoção de moradia digna para a população mais pobre, com o PMCMV atuando em âmbito nacional e a AGEHAB especificamente no estado de Goiás.

Diante disso, este estudo tem como objetivo analisar e comparar a eficácia do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e dos programas habitacionais administrados pela AGEHAB, considerando suas características, formas de implementação e impactos no acesso à moradia. Busca-se compreender em que medida essas políticas têm contribuído

para reduzir o déficit habitacional e promover melhores condições de vida, discutindo avanços e limitações e contribuindo para reflexões sobre a formulação de programas mais eficientes e socialmente orientados.

2 O DIREITO À MORADIA

O direito à moradia está vinculado a inúmeros princípios, garantindo que todos tenham acesso a um lar. De acordo com a Declaração Universal dos Direitos Humanos (ONU), a moradia é um direito de todo brasileiro, assegurando um lugar seguro para viver e uma vida digna. Segundo o Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas, alguns dos princípios para uma moradia digna incluem a segurança da propriedade. Assim, o direito à moradia está previsto no artigo 6º da Constituição Federal do Brasil, cabendo aos estados e municípios elaborar programas de construção de moradias e melhorar as condições habitacionais da população. Exemplos disso são o Programa Minha Casa Minha Vida e a Agência Goiana de Habitação, entre outros (Guerreiro, 2020).

No Brasil, o direito à moradia é garantido pela Constituição Federal de 1988 e é uma competência compartilhada entre municípios e estados. Portanto, é responsabilidade do Estado criar programas voltados para a construção de moradias e melhorias habitacionais, garantindo uma vida digna para todos os cidadãos. Além disso, é importante considerar o valor do salário-mínimo, que deve atender às necessidades básicas da população e suas famílias (Spink, 2020).

Esse direito não se limita à posse de uma casa, mas inclui exigências como boa infraestrutura, segurança, fornecimento de água, saneamento básico e energia elétrica. No contexto de uma moradia digna, o Estado também deve promover direitos sociais, como acesso à saúde, alimentação, trabalho, assistência aos desamparados, previdência social, lazer e transporte, conforme estipulado no artigo 6º da Constituição Federal (Chagas, 2022).

2.1 PROGRAMAS HABITACIONAIS NO BRASIL

A inclusão social e o combate à pobreza passam pela provisão de moradias adequadas à população. A moradia adequada tem um impacto significativo na redução da pobreza e na melhoria do bem-estar e da qualidade de vida em geral. Além disso, o setor habitacional contribui positivamente para a economia, gerando empregos e renda, especialmente para a mão de obra menos qualificada, que normalmente caracteriza a população mais carente (Monteiro, 2017).

Os programas habitacionais no Brasil são uma excelente opção para oferecer moradia digna aos cidadãos. Aqueles que não possuem uma renda alta podem contar com o apoio de subsídios oferecidos pelo governo, que visam custear a moradia. Esses subsídios funcionam como um desconto na compra do imóvel, onde o governo municipal, federal ou estadual quita uma parte do valor total e permite que as parcelas restantes sejam pagas de forma financiada, com preços muito mais acessíveis.

Os programas habitacionais brasileiros desempenham um papel importante no combate à pobreza e na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. Diversos programas habitacionais foram implementados no país, como o Programa Casa Verde e Amarela, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, a Provisão de Moradia, o Programa Minha Casa Minha Vida e a Agência Goiana de Habitação, entre outros. Este estudo se concentrará na investigação dos dois últimos.

2.1.1 Histórico

A urbanização massiva pela qual o Brasil passou ao longo do século XX representou uma das principais questões sociais do país. Em 1960, cerca de 44,7% da população vivia em áreas urbanas, enquanto 55,3% residiam em áreas rurais. Com o tempo, essa proporção se inverteu, e em 1996, aproximadamente 78,4% da população brasileira já vivia em cidades, número que atualmente ultrapassa os 80%. Entre 1960 e 2000, a população urbana aumentou de 31 milhões para 137 milhões, indicando um crescimento de 106 milhões de pessoas nas áreas urbanas (Cymbalista, 2006).

Segundo Cymbalista (2006), esse rápido crescimento urbano trouxe consigo diversos problemas, como o déficit habitacional. A precariedade habitacional manifestou-se de diferentes maneiras, incluindo ocupações em favelas, cortiços em regiões centrais e urbanização de loteamentos irregulares. Uma avaliação realizada em 1994 pelo Instituto de Desenvolvimento e Apoio à Construção (IDACON) constatou que cerca de 73 milhões de pessoas viviam sem habitação digna nas cidades.

A intervenção do Estado brasileiro em questões habitacionais começou no final do século XIX, com um enfoque sanitista para combater a propagação de doenças e epidemias nas grandes cidades. Uma das principais ações do Estado foi a promoção da atuação de médicos nas casas da população de baixa renda, especialmente nas regiões centrais, com o objetivo de controlar sanitariamente as habitações (Zapelini, 2017).

Essas iniciativas resultaram na criação de Códigos Sanitários e de Postura que abordavam a construção de moradias operárias. Contudo, por muitos anos, não houve uma abordagem sistemática para a promoção da habitação. Durante a ditadura de Vargas, o Estado começou a refletir sobre as condições precárias de moradia de aluguel e a buscar a conquista da casa própria (Zapelini, 2017).

Em 1937, durante o regime ditatorial de Getúlio Vargas, foi estabelecida a Fundação da Casa Popular, destinada à promoção da moradia para a população de baixa renda. Embora esta tenha sido a primeira tentativa de uma política nacional de habitação, ela não foi suficiente para suprir a necessidade de toda a população (Vital, 2024).

Programas subsequentes, como a Fundação Casa Popular e o Instituto Brasileiro de Habitação, também não obtiveram resultados significativos devido a problemas como liberalismo, falta de recursos e regras de financiamento. Em 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) pela Lei 4.380/64, o objetivo era facilitar o acesso ao crédito imobiliário e combater o déficit habitacional, utilizando recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) (Abrão, 2014).

Segundo Abrão (2014) o mercado habitacional foi estruturado em segmentos que atendiam diferentes faixas de renda, mas focava principalmente em famílias com maior renda, deixando a população de baixa renda com poucas opções. Para essas famílias, a única solução viável seria através de subsídios governamentais, uma vez que tinham poucas chances de obter empréstimos para financiamento habitacional.

Em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, responsável por integrar políticas setoriais relacionadas à moradia. Em 2004, foi estabelecida a Política Nacional de Habitação (PNH) com o objetivo de reestruturar o setor imobiliário e garantir o direito à moradia digna, especialmente para a população de baixa renda. Em 2005, surgiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), buscando solucionar o problema do déficit habitacional (Almeida, 2019).

Durante a crise econômica de 2008, o governo lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que incluía o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009. Este programa foi criado para enfrentar tanto os problemas econômicos quanto habitacionais, oferecendo subsídios e incentivando investimentos no mercado de

habitação. O PMCMV teve um impacto significativo, resultando na entrega de aproximadamente 4,5 milhões de unidades habitacionais até 2015 (Cardoso, Aragão e Jaenisch, 2017).

2.1.2 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi lançado em 2009, durante o governo Lula, com o objetivo principal de abordar as questões econômicas relacionadas ao financiamento habitacional através da concessão de subsídios às famílias de baixa renda, reduzindo o déficit habitacional na faixa de renda mensal de até seis salários-mínimos (Damico, 2011). Atualmente, o programa atende famílias com renda mensal de até R\$ 8.000,00 e renda anual de até R\$ 96.000,00, tanto em áreas rurais quanto urbanas. Em 2023, houve uma atualização nos limites de renda para a Faixa 1, estabelecendo um teto de R\$ 2.640,00 mensais, para áreas urbanas e R\$ 31.680,00 anuais, para áreas rurais (Krause *et al.*, 2023).

A Tabela 1 detalha o público-alvo do PMCMV, segmentando as faixas de renda familiar bruta em áreas urbanas e rurais. O programa é dividido em três faixas principais, cada uma com critérios específicos de renda que determinam a elegibilidade e o tipo de subsídio oferecido, garantindo que o apoio seja direcionado de maneira eficiente para as famílias que mais necessitam.

Tabela 1 - Público-alvo do Programa MCMV		
Faixas	Renda Familiar (Bruta)	
	Áreas Urbanas (mensal)	Áreas rurais (anual)
1	até R\$ 2.640,00	até R\$ 31.680,00
2	de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400,00	de R\$ 31.608,01 a R\$ 52.800,00
3	de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00	de R\$ 52.800,01 a R\$ 96.000,00

Fonte: Vital (2024).

A Faixa 1 é destinada às famílias com renda mensal de até R\$ 2.640,00, em áreas urbanas e renda anual de até R\$ 31.680,00, em áreas rurais. Esta faixa é voltada para a população de menor renda, oferecendo os maiores subsídios e, em alguns casos, isenção total de prestações, visando garantir o acesso à moradia para as famílias mais vulneráveis. Os beneficiários da faixa 1, que recebem benefícios como BPC ou Bolsa Família têm as prestações isentas. Essas famílias têm o direito de adquirir o imóvel com 100% de gratuidade. As regras novas podem ser encontradas na Portaria número 1.248, de 26 de setembro de 2023, que traz a definição da participação financeira dos beneficiários.

A Faixa 2 atende famílias com renda mensal entre R\$ 2.640,01 e R\$ 4.400,00, em áreas urbanas e entre R\$ 31.608,01 e R\$ 52.800,00, em áreas rurais. Esta faixa oferece subsídios menores que a Faixa 1, mas ainda proporciona condições de financiamento acessíveis, ajudando a ampliar o acesso à moradia para famílias com renda um pouco maior.

A Faixa 3 engloba famílias com renda mensal entre R\$ 4.400,01 e R\$ 8.000,00, em áreas urbanas e entre R\$ 52.800,01 e R\$ 96.000,00, em áreas rurais. Embora os subsídios sejam menores nessa faixa, o programa ainda oferece condições de financiamento favoráveis, permitindo que famílias de renda média possam adquirir moradias dignas.

A Tabela 1 evidencia a abrangência do PMCMV em atender diferentes níveis de renda, promovendo a inclusão social e a redução do déficit habitacional em várias regiões do Brasil. Ao ajustar os limites de renda para diferentes áreas (urbanas e rurais), o programa consegue adaptar-se às especificidades econômicas e sociais de diversas localidades, contribuindo para a melhoria das condições de moradia e qualidade de vida de um amplo espectro da população.

Essa estrutura de faixas garante que os recursos sejam direcionados de maneira eficiente, oferecendo maior apoio a quem mais necessita, ao mesmo tempo que estimula a participação de diferentes faixas de renda no mercado imobiliário formal.

Entre 2009 e 2020, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) alcançou números significativos, com cerca de 6 milhões de moradias contratadas e 5,1 milhões finalizadas até o final de 2020. Em seu terceiro mandato, Luiz Inácio Lula da Silva publicou a medida provisória nº 1.162, em 14 de fevereiro de 2023, relançando o programa. Os interessados não devem possuir imóveis em seu nome e devem atender aos critérios de financiamento. O cadastramento é realizado pelas prefeituras, entidades organizadoras ou instituições financeiras participantes (Constantino, 2023).

Após a publicação da medida provisória, o orçamento federal para 2023 foi ampliado para R\$ 145 bilhões, destinando cerca de R\$ 9,7 bilhões ao PMCMV, majoritariamente para a Faixa 1. Para 2024, o orçamento aprovado pela lei nº 14.822/2024 é de R\$ 11,5 bilhões (Rabelo, 2024).

Diversas melhorias foram incorporadas ao programa, pois o anterior já vinha sendo criticado e os gestores identificaram possíveis aperfeiçoamentos. A política habitacional deve abordar tanto os aspectos quantitativos quanto qualitativos do déficit, promovendo condições de vida adequadas. Algumas medidas incluem: proximidade dos empreendimentos a centros urbanos e serviços públicos; inclusão de varandas, equipamentos comunitários, bicicletários e bibliotecas; restrição da quantidade máxima de unidades por empreendimento; implementação de medidas de aproveitamento energético e pluvial; isenção de prestações para beneficiários do Programa Bolsa Família; e retorno do Conselho das Cidades na participação e controle social das políticas urbanas (Jacinto, 2024).

Em 2024, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) passou por uma reconfiguração significativa, tornando os subsídios mais generosos e atrativos, facilitando ainda mais o acesso à casa própria. As taxas de juros foram reduzidas, tornando o financiamento mais vantajoso para os beneficiários. Além disso, os imóveis do programa têm valores limitados a R\$ 350.000,00, e o processo de inscrição foi atualizado para garantir transparência aos participantes. As faixas de renda são determinadas por meio da comprovação formal, através da apresentação de documentos, como comprovantes de serviços e extratos bancários (Ministério das Cidades, 2023).

2.1.3 Agência Goiana de Habitação (AGEHAB)

A Agência Goiana de Habitação (AGEHAB) foi estabelecida pela Lei Estadual nº 13.532, em 15 de outubro de 1999, resultante da fusão da Companhia de Habitação Popular (COAB) e da Companhia Habitacional do Estado de Goiás. Desde então, tem sido a entidade responsável pela implementação das políticas públicas de habitação do Governo de Goiás. Em 2009, a AGEHAB lançou o programa "Moradia Digna", que posteriormente foi renomeado para "Para Ter Onde Morar", com o objetivo de promover a construção de novas moradias em diversas cidades do estado (Oliveira, 2024). O principal objetivo do programa é proporcionar a construção de casas sem custo para atender a população carente de Goiás que ainda não possui acesso à moradia ou que reside em locais inadequados.

Além do programa "Para Ter Onde Morar", a AGEHAB oferece o programa "Aluguel Social", que se enquadra na modalidade de auxílio moradia. Este programa, popularmente conhecido como aluguel social, proporciona assistência financeira às pessoas de baixa renda para cobrir os custos de moradia, incluindo o aluguel. A Lei Estadual nº 21.186, de 30 de novembro de 2021, estabelece os critérios para os interessados se candidatarem ao programa. Esses critérios incluem: ter renda mensal de até um salário-mínimo, não ser proprietário ou comprador de qualquer imóvel, não ter recebido do Estado de Goiás qualquer benefício relacionado à moradia, ser maior de 18 anos, residir no município em que se inscrever por pelo menos três anos e possuir Cadastro Único atualizado (Pinto, 2020).

Tanto o programa Auxílio Moradia quanto o Para Ter Onde Morar são financiados pelo Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás (Protege Goiás). É importante destacar que os dois programas têm características diferentes: no Auxílio Moradia, as famílias recebem uma ajuda mensal para pagar o aluguel, enquanto no Para Ter Onde Morar, elas recebem casas a custo zero. As famílias beneficiárias do Auxílio Moradia também podem se candidatar ao programa Para Ter Onde Morar. Dessa forma, o Governo de Goiás oferece moradias sem custo para as famílias em situação de vulnerabilidade social. Cada casa possui cozinha, dois quartos, um banheiro, área de serviço coberta, quintal descoberto, sala de estar/jantar e recuo frontal gramado. As obras são realizadas em parceria com as prefeituras dos municípios e construtoras contratadas (Governo de Goiás, 2021).

2.1.3 Comparação entre o Programa MCMV e AGEHAB

Para atingir o objetivo deste estudo, que é realizar uma análise comparativa entre os programas AGEHAB e PMCMV, com o intuito de avaliar se a implementação desses programas está conseguindo reduzir o déficit habitacional e proporcionar moradia digna às famílias, esta seção abordará os pontos divergentes entre os dois programas. Ambos, PMCMV e AGEHAB, compartilham aspectos e objetivos comuns, focando na redução do déficit habitacional. No entanto, enquanto o MCMV visa atender o déficit habitacional em diversos estados do país, o AGEHAB concentra seus esforços exclusivamente no Estado de Goiás. Assim, apesar de terem propósitos semelhantes, os programas apresentam diferenças significativas em sua implementação e alcance.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) oferece subsídios para famílias em situação de vulnerabilidade social. Esse programa atende especificamente famílias com renda mensal de até R\$ 2.640,00 em áreas urbanas e até R\$ 8.000,00 em um contexto mais amplo. Dentro desse escopo, as famílias enquadradas na faixa 1, com renda mais baixa, têm direito a taxas de juros reduzidas. Além disso, apenas as famílias que recebem benefícios como o Benefício de Prestação Continuada (BPC) ou o Bolsa Família podem ser contempladas com prestações isentas, resultando em custo zero (Ferreira, 2022).

O programa AGEHAB oferece moradia para famílias com renda de até um salário-mínimo, proporcionando ajuda financeira para cobrir os custos de aluguel. Além disso, a AGEHAB disponibiliza casas a custo zero, diferentemente do PMCMV, que opera por meio de subsídios. No programa AGEHAB, as famílias não precisam se preocupar com prestações para quitar a casa. Embora o PMCMV atenda um público maior em diversos estados, tornando-se mais eficaz na redução do déficit habitacional em uma escala ampla, o AGEHAB é particularmente eficaz na prática, pois atende diretamente a população sem moradia, com renda de até um salário-mínimo. O PMCMV beneficia famílias com renda superior a três salários-mínimos, enquanto o AGEHAB proporciona moradias sem custo, sendo mais acessível para a população vulnerável. Em 2017, as faixas de até três salários-mínimos representavam cerca de 91,7% do déficit habitacional brasileiro, evidenciando que o PMCMV não foi tão benéfico para a população mais carente (Ferreira, 2022).

Segundo Ferreira (2022), o déficit habitacional no Brasil atualmente é de 7,757 milhões de moradias. As políticas habitacionais existentes têm se mostrado incapazes de lidar adequadamente com esse problema. Mesmo com intervenções do Estado, o desafio da moradia no país é um problema secular, que revela a incapacidade do Estado de prover habitação para a população de baixa renda. Dessa forma, o que pode ser alcançado é apenas a redução gradual desse déficit.

3 IMPACTO DOS PROGRAMAS NO ACESSO À MORADIA E AO SETOR ECONÔMICO

O Brasil enfrentava um significativo déficit habitacional antes da implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Este programa foi crucial para a redução desse déficit, construindo milhões de unidades habitacionais em todo o país, tanto em áreas urbanas quanto rurais, atendendo às demandas de diferentes regiões. Além de abordar a questão da habitação, o PMCMV teve um impacto extremamente positivo na economia brasileira. A construção das unidades gerou muitos empregos no setor da construção civil, diminuindo o desemprego e impulsionando o crescimento econômico. Entre 2008 e 2017, o PMCMV foi responsável por 77,8% das 6,3 milhões de unidades habitacionais lançadas no mercado. No ano seguinte ao lançamento do programa, o setor da construção civil registrou um crescimento de 11,6%, o maior aumento em 24 anos (CBIC, 2019; Fundação João Pinheiro, 2023).

Em 2017, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) financiou cerca de 5,3 milhões de unidades habitacionais, com um investimento total de quase R\$ 500 bilhões, incluindo aproximadamente R\$ 150 bilhões em subsídios. Esses investimentos resultaram em um valor econômico de cerca de R\$ 200 bilhões, correspondendo a 72% do Produto Interno Bruto (PIB) do setor da construção civil em 2017. Os gastos relacionados ao PMCMV foram responsáveis pela criação de 390 mil postos de trabalho por ano, o que representa 13% do total de empregos no setor entre 2009 e 2017. Quando considerados os empregos indiretos, esses números sobem para 581 mil postos de trabalho por ano. Em termos de arrecadação, a União recolheu cerca de R\$ 106 bilhões entre 2009 e 2017. Além disso, o efeito de renda desses investimentos aumentou o emprego para 2,4 milhões no país, criando aproximadamente 266 mil novos postos de trabalho por ano e gerando uma arrecadação de R\$ 291 bilhões, equivalente a 192% do total de subsídios concedidos (Parreira e Villa, 2023).

Com o governo oferecendo subsídios e desonerações fiscais, os empresários retomaram a confiança e retornaram ao nível de atividade anterior à crise de 2008. Essa confiança renovada dos empresários resultou em um aumento no nível de empregos e nos salários da população.

Em 2023, o Programa Pra Ter Onde Morar, do Governo de Goiás, entregou 717 casas a custo zero até novembro, com um investimento de mais de R\$ 91 milhões provenientes do Fundo Protege Goiás. Além disso, o programa de auxílio aluguel entregou 8.800 novos cartões no mesmo ano, beneficiando 5.000 famílias com escrituras gratuitas entre 2019 e 2022, graças a um investimento total de R\$ 192 milhões. Em 2024, estão em construção 4.234 novas unidades habitacionais, gerando aproximadamente 1.100 empregos diretos e indiretos. Essas iniciativas têm um forte impacto no acesso à moradia e na qualidade de vida das famílias, permitindo-lhes viver em condições dignas e fora da precariedade, especialmente a população mais vulnerável (DM, 2023; Agência Cora Coralina, 2023).

Dessa maneira, ambos os programas habitacionais exercem um impacto significativo no acesso à moradia, proporcionando às famílias a oportunidade de desfrutar de uma qualidade de vida muito melhor, afastando-se da precariedade. Com a

implementação de tais programas, a população mais pobre tem a chance de alcançar a tão sonhada casa própria, promovendo não apenas a segurança e a estabilidade habitacional, mas também um senso de dignidade e pertencimento. A oferta de moradias dignas e acessíveis contribui diretamente para a inclusão social e a redução das desigualdades, garantindo que mais pessoas possam viver em condições adequadas e seguras. Ao assegurar que essas famílias tenham acesso a uma moradia de qualidade, o governo também impulsiona o desenvolvimento econômico local, gerando empregos na construção civil e estimulando a economia regional. Esses programas são essenciais para construir uma sociedade mais justa e equitativa, onde todos possam ter acesso a um lar seguro e confortável, o que é fundamental para o bem-estar e a prosperidade das comunidades.

3.1 DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

Em 2019, o déficit habitacional no Brasil atingiu 5,876 milhões de domicílios, com 5,044 milhões situados em áreas urbanas e aproximadamente 832 mil em áreas rurais. Analisando as grandes regiões do país, o Sudeste apresentou o maior déficit absoluto, totalizando 2,287 milhões de domicílios. Em seguida, o Nordeste teve um déficit de 1,778 milhão de unidades, enquanto o Norte registrou 719 mil domicílios deficitários. A região Sul teve um déficit de 618 mil domicílios, e a Centro-Oeste, 472 mil. Em termos proporcionais, a região Norte apresentou o maior déficit habitacional, representando cerca de 12,9% do estoque de domicílios particulares e improvisados. O Nordeste veio em segundo lugar com 9,2%, seguido pelo Centro-Oeste com 8,4%, o Sudeste com 7,2% e o Sul com 5,6%. O estado de São Paulo liderou em termos absolutos, com um déficit de aproximadamente 1,226 milhão de unidades, seguido por Minas Gerais com 496 mil e o Rio de Janeiro com 481 mil (Vasconcelos e Camilo, 2023).

Em 2019, o déficit habitacional no Brasil para as 21 regiões metropolitanas foi de 2,207 milhões de domicílios, enquanto nas demais áreas foi registrado um déficit de 3,669 milhões de unidades. Aproximadamente 1,482 milhão de domicílios estavam em condições precárias. Essas habitações precárias incluem domicílios improvisados, totalizando cerca de 785 mil em todo o país, com uma grande concentração na região Sudeste (Abrão, 2022). Entretanto, esses números são baixos se comparados com a liderança de Fernando Collor de Mello, em 1990, nesse período o déficit habitacional era de 60 milhões de pessoas e cerca de 55,2% das famílias que se encontravam em déficit habitacional recebiam até dois salários-mínimos, isto é, antes dos programas habitacionais como MCMV.

Para eliminar o déficit habitacional, o Brasil precisará investir cerca de R\$ 1,97 trilhão em moradia até 2033. O maior desafio está no grupo de faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que é destinado a famílias com renda mensal de até R\$ 2.640. Aproximadamente 75% de todas as novas habitações devem ser voltadas para esse grupo, para enfrentar o déficit de maneira eficaz (Migliari, 2023).

3.2 DISCUSSÃO SOBRE OS RESULTADOS ALCANÇADOS

Os programas habitacionais são fundamentais para proporcionar uma vida digna às famílias em situação de vulnerabilidade. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009, foi uma resposta à crise econômica de 2008, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional no Brasil. O programa oferece moradias por meio de subsídios e taxas de juros reduzidas. Para participar, os candidatos devem cumprir certos requisitos. As famílias mais pobres, especialmente aquelas que recebem benefícios como o BPC ou Bolsa Família, podem ter as prestações isentas, o que permite que o imóvel seja gratuito para esses grupos. Desde a sua criação, o PMCMV finalizou cerca de 5,1 milhões de moradias (Constantino, 2023).

Uma equipe é responsável pelo cadastramento das pessoas interessadas no programa. No entanto, o PMCMV também enfrentou críticas devido a problemas como obras inacabadas e falta de organização. Recentemente, o governo implementou medidas para aprimorar o programa e aumentou o orçamento para R\$ 11,5 bilhões. Embora o programa beneficie algumas famílias que não se enquadram no déficit habitacional, a maior parte da população mais pobre ainda não é suficientemente atendida. O foco do programa muitas vezes parece direcionado mais para o setor econômico e imobiliário (Dourado, 2022).

Outro programa habitacional voltado para atender a população vulnerável é o "Para Ter Onde Morar", gerido pela Agência Goiana de Habitação (AGEHAB). Esse programa oferece casas a custo zero para a população de Goiás, com foco específico em atender famílias de baixa renda, com rendimentos de até um salário-mínimo, diferentemente do Minha Casa Minha Vida (MCMV). O AGEHAB investiu aproximadamente R\$ 192 milhões na construção de unidades habitacionais e na distribuição de cartões para ajudar as famílias a custearem o aluguel (Silva, 2022).

Segundo Silva (2022), em todos os estados do país, existem mais de 7,757 milhões de habitações precárias, o que indica que os programas habitacionais atuais não estão conseguindo atender à demanda existente. Observa-se que os números são baixos, pois em 1990 o déficit habitacional no Brasil atingiu cerca de 60 milhões de famílias. O Brasil precisa fazer investimentos significativos nos próximos nove anos para eliminar esse déficit habitacional. A maioria da população vivendo em condições precárias pertence à faixa 1, que é a menos beneficiada pelos programas atuais. Portanto, é fundamental revisar e melhorar os programas habitacionais para reduzir ou eliminar o déficit habitacional no Brasil.

Embora tenha havido investimentos consideráveis nos programas habitacionais do país, os dados atuais mostram que o déficit habitacional ainda é impressionante, indicando que os programas não estão atendendo a população de maneira eficaz e que as políticas habitacionais não conseguem resolver o problema. Por outro lado, esses programas têm um impacto positivo na economia, gerando empregos e contratações no setor da construção civil. É necessário um planejamento focado exclusivamente no problema habitacional, pois há uma preocupação excessiva com questões econômicas e resultados para o mercado (Petti, 2020).

O problema de moradia no Brasil necessita de soluções urgentes e sustentáveis, sendo que sua resolução acontecerá apenas a longo prazo. O déficit habitacional representa uma enorme barreira para o desenvolvimento das regiões afetadas. No Brasil, muitas famílias vivem em condições precárias e enfrentam altos custos de aluguel. Além disso, mais de 20% das moradias urbanas são inadequadas, apresentando problemas de infraestrutura, como a ausência de banheiros, entre outros (Krause, 2023).

Para reduzir o déficit habitacional, diversas medidas podem ser adotadas. Uma dessas medidas é o subsídio para moradia de aluguel, similar ao oferecido pelo programa AGEHAB, mas com um alcance maior, contemplando um número maior de beneficiários, pois muitas famílias não têm condições de pagar aluguel e financiar uma casa ao mesmo tempo. Além disso, melhorias habitacionais devem ser realizadas, utilizando-se de novas experiências internacionais, que possam orientar as políticas públicas e revalorizar este mercado.

O Plano Nacional de Habitação do Ministério das Cidades previa eliminar o déficit e a inadequação habitacional até 2023, mas não alcançou esse objetivo, e o problema persiste com tendência de crescimento. O plano tinha como objetivo implementar ações por meio do planejamento estadual e municipal, além de reconhecer a importância da produção de moradia social. No entanto, é necessário readequar essas ações ou criar novas, e é fundamental que os responsáveis estejam comprometidos em resolver esse problema no

país. A falta de profissionais envolvidos no processo participativo da produção de moradia social dificulta a elaboração de ações e planos de habitação, especialmente em municípios menores e distantes das capitais (Cunha, 2020).

Embora tenha havido alterações nos subsídios para as famílias, redução na taxa de juros e novas facilidades para a aquisição da casa própria, muitas famílias ainda não conseguem custear nem mesmo o aluguel, evidenciando a necessidade de medidas mais eficazes. As políticas habitacionais atuais não estão abordando adequadamente esse problema. Mesmo com a implementação de novas ações e políticas voltadas para a moradia, é provável que ocorra apenas uma redução do problema habitacional, sem sua total eliminação (Santana, 2020).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo analisou a eficácia dos programas habitacionais no Brasil, com foco no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), no aluguel social e no programa Para Ter Onde Morar, administrado pela AGEHAB. Constatou-se que, embora todos esses programas tenham um impacto significativo no acesso à moradia, ainda há um longo caminho a percorrer para resolver completamente o déficit habitacional no país. O PMCMV, implementado em 2009, trouxe inúmeros benefícios e inspirou outros programas habitacionais. No entanto, mais de uma década depois, o Brasil continua enfrentando um grave problema habitacional, com números que ultrapassam 5,8 milhões de pessoas sem uma moradia digna.

Ao longo dos anos, muitas famílias foram beneficiadas por esses programas, mas o déficit habitacional persiste. Entre os programas analisados, o Para Ter Onde Morar e o aluguel social da AGEHAB mostraram maior eficácia, especialmente por atenderem diretamente a população mais pobre com a oferta de casas a custo zero. Esse enfoque em remover famílias da vulnerabilidade habitacional é essencial e deve ser considerado pelo poder público ao formular novas políticas habitacionais.

Os resultados deste estudo indicam que o programa da AGEHAB é mais eficaz do que o PMCMV no combate ao déficit habitacional no Estado de Goiás. Enquanto o PMCMV e outros programas habitacionais têm contribuído significativamente para a redução do déficit, eles também revelam um foco substancial no setor da construção civil e na economia, muitas vezes em detrimento das necessidades específicas das populações mais vulneráveis.

É evidente que os problemas de moradia no Brasil exigem ações urgentes e contínuas por parte do governo. A falta de habitação adequada não só afeta diretamente a qualidade de vida das famílias, mas também impede o desenvolvimento econômico das regiões afetadas, que permanecem estagnadas. Portanto, faz-se necessário que o Estado implemente novas ações e políticas que não apenas reduzam o déficit habitacional, mas também promovam um desenvolvimento sustentável e inclusivo.

É essencial que novas medidas e políticas sejam implementadas para abordar não apenas a quantidade, mas também a qualidade das habitações. A melhoria das infraestruturas e a proximidade dos centros urbanos são aspectos fundamentais para garantir uma moradia digna. Além disso, é necessário um compromisso maior dos governos municipais e estaduais para criar programas habitacionais mais abrangentes e eficazes, capazes de proporcionar uma vida digna para todos os brasileiros.

REFERÊNCIAS

ABRÃO, Frederico Leão. **Avaliação de eficiência do Programa Nacional de Habitação Urbana no combate ao déficit habitacional em Goiânia no período compreendido entre 2009 e 2019.** 2022.

ABRÃO, Gabriel Oliveira. **Programa Minha Casa Minha Vida: política habitacional ou pacote anticíclico?** 2014. 76f. Trabalho de Conclusão de Curso- UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS – UNICAMP INSTITUTO DE ECONOMIA, Campinas, 2014.

AGÊNCIA CORA CORALINA DE NOTÍCIAS. Caiado entrega 130 casas a custo zero em três municípios. Disponível em: www.agenciacoradenoticias.go.gov.br. Acesso em: 24 maio 2024.

ALMEIDA, Bruna Camila Lima de. **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.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 24 maio 2024.

Brasil. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Brasil. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Cardoso, A.L. (2010). Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em grandes metrópoles brasileiras. São Paulo: Polis.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Taísa Alves; JAENISCH, Simone M. **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.

CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. (2019). **Em 10 anos, 'Minha Casa, Minha Vida' impacta déficit e promove desenvolvimento social.** Disponível em: <https://cbic.org.br/noticia/em-10-anos-minha-casa-vida-vida-impacta-deficit-e-promove-desenvolvimento-social/>. Acessado em 24 de maio de 2024.

CHAGAS, Igor Eduardo de Jesus. **O direito à moradia na jurisprudência do STF.** 2022.

Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas. **Observação Geral nº 4: O direito a moradia adequada (Art. 11(1) do Pacto).** 1991. Disponível em: https://www.wikiwand.com/pt/Pacto_Internacional_dos_Direitos_Econ%C3%B4micos,_Sociais_e_Culturais. Acesso em: 24 maio 2024.

CONSTANTINO, Carlos Adriano Santos. **Minha Casa, Minha Vida-Entidades: passos para frente, para trás e encruzilhadas**. 2023.

CUNHA, Guilherme Antônio Correa. Déficit Habitacional: o tamanho da desigualdade social no Brasil. **Boletim Economia Empírica**, v. 1, n. 1, 2020.

CYMBALISTA, Renato; MOREIRA, Tomás. Política Habitacional no Brasil: a história e os atores de uma narrativa incompleta. **Participação Popular nas Políticas Públicas**, p. 31, 2006.

DAMICO, E. (2011). **Minha Casa, Minha Vida: Aspectos Sociais e Econômicos**. São Paulo: Universidade de São Paulo. 2011.

DIÁRIO DA MANHÃ. Governo de Goiás entrega 717 casas a custo zero em 2023. Disponível em: www.dm.com.br. Acesso em: 24 maio 2024.

DOURADO, Joesley; ARAÚJO SOBRINHO, Fernando Luiz. O processo de periferização da habitação financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida. **Sociedade & Natureza**, v. 32, p. 694-705, 2022.

FERREIRA, Sara da Silva. **Atitude, comportamento e conhecimento em finanças de beneficiárias (os) do Programa Minha Casa Minha Vida em Ituiutaba/MG**. 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. (2023). **Déficit Habitacional no Brasil - PnadC 2022**. Disponível em: <https://www.fjp.mg.gov.br/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadequacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas/>. Acessado em 24 de maio de 2024.

GOVERNO DE GOIÁS. (2021). **Goiás lança “Pra Ter Onde Morar - Aluguel Social”**. Disponível em: <https://agenciakoradenoticias.go.gov.br/32763-governo-de-goias-lanca-programa-pra-ter-onde-morar-aluguel-social-auxilio-de-r-350-mensais>. Acessado em 24 de maio de 2024.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia. **Cadernos Metrópole**, v. 22, p. 729-756, 2020.

JACINTO, P. M. S. “Notas Sobre Pobreza, Multidimensionalidade E Subjetividade”. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, vol. 5, n. 13, 2024.

KRAUSE, Cleandro *et al.* **Programa Minha Casa Minha Vida: avaliações de aderência ao déficit habitacional e de acesso a oportunidades urbanas**. Texto para Discussão, 2023.

MIGLIARI, Wellington. **Déficit Habitacional, Cruzamento de Dados e Propostas Metodológicas**. Debates do Observatório. 2023.

Ministério das Cidades. **Guia dos Beneficiários – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)**. 2023.

MONTEIRO, C. A. **Habitação e Desenvolvimento Econômico**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 19(2), 160. 2017.

OLIVEIRA JÚNIOR, Edir Lopes de et al. **Análise comparativa do custo-efetividade dos componentes “aluguel social” e “casa a custo zero” do Programa para ter onde morar do estado de Goiás.** 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Declaração Universal dos Direitos Humanos. 1948. Disponível em: <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>. Acesso em: 23 maio 2024.

PARREIRA, Fernanda Vilela Martins; VILLA, Simone Barbosa. **Resiliência na habitação social: avaliação dos impactos relacionados a sua (in)flexibilidade.** In: Limiaridade: processos e práticas em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Uberlândia, 2023. Disponível em: <https://www.seer.ufu.br/index.php/revistaPPGAU/article/view/22271>. Acesso em: 23 de maio de 2024.

PETTI, Daniela. Perdi minha casa, aqui eu tenho outra vida”: uma etnografia sobre espaços, sujeitos e economias em um condomínio popular do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). **Masterthesis, UFR**, 2020.

PINTO, Lucélia Neves; DE LIMA, Leandro Oliveira; BORGES, Ronan Eustáquio. Políticas Habitacionais em Goiás. **Revista Terceiro Incluído**, v. 10, n. 1, p. 55-74, 2020.

RABELO, Augusto Henrique Alves; NUNES, André; DA SILVA JÚNIOR, Luiz Honorato. GOVERNANÇA E ARRANJOS INSTITUCIONAIS NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DE LITERATURA. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, v. 18, n. 52, p. 486-509, 2024.

Rolnik, R. (2013). Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo.

SANTANA, Rhaiana Bandeira. **Análise dos indicadores de déficit habitacional e inadequação de domicílios.** 2020.

SILVA, Taynara Alves de. **O Residencial Nelson Mandela: desafios postos pela política de habitação em Goiânia,** 2016. 2022.

SPINK, Mary Jane Paris et al. O direito à moradia: reflexões sobre habitabilidade e dignidade. **Psicologia: ciência e profissão**, v. 40, p. e207501, 2020.

TEXEIRA, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. *Ciência e Natura*, v. 36, n. 2, p. 201-213, 2013.

VASCONCELOS, Rafael Spindola; CAMILO, Tiago Antonio. Análise do Programa Minha Casa Minha Vida, e os próximos passos para reduzir o déficit habitacional segundo a literatura. **Research, Society and Development**, v. 12, n. 1, p. e18612139584-e18612139584, 2023.

VITAL, Melquisedeque de Salém. **Desenvolvimento e Implementação da Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal do Brasil entre 2000 e 2022.** 2024. 321f. Trabalho de Conclusão de Curso- Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas, Lisboa, 2024.

ZAPELINI, Marcello Beckert; LIMA, Jéssica Gomes; GUEDES, Mariana Correia. Evolução da Política Habitacional no Brasil (1967–2014): uma análise de equilíbrio pontuado. **Revista interdisciplinar de gestão social**, v. 6, n. 3, 2017.