

O programa Minha Casa Minha Vida na produção imobiliária: São Paulo de 2009 a 2017

Isabela Baracat de Almeida¹, Roberto Righi²

¹ Universidade Presbiteriana Mackenzie, Estrada do Capuava, 1700, Cotia, Brasil, isabela.baracat@gmail.com

² Universidade Presbiteriana Mackenzie, roberto.righi@mackenzie.br

RESUMO

O Programa Minha Casa Minha Vida, o chamado PMCMV, foi lançado em março de 2009 pelo Governo Federal tendo como principal objetivo a redução do déficit habitacional por meio do incentivo à compra de imóveis. O programa foi desenhado para atender três porções distintas da população, estabelecendo três faixas, que vão da renda mínima familiar de R\$ 1.800,00 até R\$ 7.000,00 como arrecadação máxima da faixa 3. Desde então o programa se expandiu tanto do ponto de vista financeiro como quanto territorial, trazendo consigo os diversos agentes imobiliários que atuavam em outros segmentos e também novos *players* que surgiram durante o período. Segundo o Secovi, por meio das informações da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio) houve uma recuperação do setor imobiliário no ano de 2017, representando cerca de 48% superior à 2016. Das mais de 28 mil unidades lançadas na cidade de São Paulo, as características que predominaram foram as enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida. Vê-se claramente a representatividade da produção de imóveis “econômicos” dentre a relevância do setor, mudando seu mapa de atuação que nos anos 2000 traziam os imóveis de alta renda como protagonistas. Por meio das informações fornecidas pela Embraesp, Caixa Econômica Federal e CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o objetivo do presente estudo é evidenciar a produção de empreendimentos pertencentes ao PMCMV, seus agentes e produtos, durante o período e traçar as principais mudanças e questões políticas e urbanas que tiveram ressonância ao fato.

Palavras-chave: 5 (cinco) palavras-chaves no máximo, separadas por vírgula. (Estilo LARES keywords: Times New Roman, 11pt, justificado).

The Minha Casa Minha Vida program in real estate production: São Paulo from 2009 to 2017

ABSTRACT

The Minha Casa Minha Vida Program, called the PMCMV, was launched in March 2009 by the Federal Government, with the main objective of reducing the housing deficit by encouraging the purchase of real estate. The program was designed to serve three distinct portions of the population, establishing three tracks, ranging from the minimum family income of R\$ 1,800.00 to R\$ 7,000.00 as the maximum collection of track 3. Since then the program has expanded both from the point financial as well as territorial, bringing with it the various real estate agents who worked in other segments and also new players that arose during the period. According to Secovi, through information from Embraesp (Brazilian Company for Heritage Studies) there was a real estate recovery in 2017, representing about 48% over 2016. Of the more than 28 thousand units launched in the city of São Paulo, the characteristics that predominated were those included in the Minha Casa Minha Vida Program. We can clearly see the representativeness of the production of "economic" real estate among the relevance of the sector, changing its map of performance that in the 2000s brought high-income properties as protagonists. Through the information provided by Embraesp, Caixa Econômica Federal and CBIC - the Brazilian Chamber of Construction Industry, the objective of this study is to highlight the production of PMCMV projects, their agents and products during the period and to outline the main changes and political and urban issues that resonated with the fact.

Key-words: Real Estate Market, Minha Casa Minha Vida Program, Urban space production, Real estate product, Real estate dynamics.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como tema a produção de empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha vida na cidade de São Paulo, adotando como recorte o ano de início do produto, que também marca um período de crise imobiliária, até o ano de 2017, onde se tem informações consolidadas de órgãos públicos, instituições, associações ou empresas privadas.

Após a pesquisa da produção imobiliária entre os anos de 1985 a 2017 de empreendimentos residenciais e/ ou comerciais, fez-se o recorte temporal para a elaboração do presente estudo como base para entendimento das dinâmicas e regulações que tiveram inflexão para a dissertação.

O mercado imobiliário brasileiro é caracterizado por viver ciclos de resultados, sendo diretamente influenciado pela economia e política do período. A última década foi marcada por episódios memoráveis para o setor da construção civil, passando por 2009 onde se viu afetado pela crise americana e seus principais agentes se lançando ao mercado de ações com as aberturas de capital. Mais adiante sua ascensão aos números impressionantes de lançamentos imobiliários e aquisições de terras para incorporação. Em 2015 se viu em meio à crise política que reverbera até os tempos atuais, e pela qual foi responsável pela retração de muitas construtoras e incorporadoras.

O artigo analisa a produção imobiliária enquadrada no PMCMV no período, evidenciando a evolução numérica dos lançamentos, sejam eles na faixa 1 ou faixas 2 e 3, que recentemente vêm obtendo maior atenção por parte da incorporação residencial. Busca trazer uma reflexão sobre o foco das construtoras e incorporadoras, que habitualmente tinham suas metas e expertise voltadas para projetos de médio alto e alto padrão. Para tal, são apresentados: (1) o funcionamento do Programa Minha Casa Minha Vida, suas particularidades e articulações financeiras e (2) a compactação dos dados da produção imobiliária para o setor.

2. METODOLOGIA

A quantificação da produção imobiliário que serviu como base para este artigo foi extraída do Cadastro de Lançamentos Imobiliários da Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP, quem detém dados desde o ano de 1985 e que sofre atualizações anualmente. Tais informações foram trabalhadas pela autora por meio de um arquivo editável, possibilitando a aplicação de filtros e seleção das informações pertinentes à presente dissertação. Informações sobre as maiores empresas da construção civil foram fornecidas pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção, CBIC, bem como dados demográficos. Também foram consultadas a base de dados da Caixa Econômica Federal e ABRAINCA – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

3. DISCUSSÃO

3.1. O Programa Minha Casa Minha Vida

A questão habitacional brasileira é uma realidade que atinge, principalmente, a parcela de mais baixa renda da população. O país, em 2015, possuía um déficit habitacional de 7,757 milhões de moradias, o qual tem suas principais raízes em famílias que possuem um grande comprometimento mensal com pagamento de alugueis e famílias que coabitam, isto é, as dividem o mesmo teto com outras. O déficit habitacional teve um aumento de 430 mil moradias desde 2009, representando cerca de 5,9%¹. O estado de São Paulo lidera esse índice absoluto de 1,61 milhão de moradias, tendo sua maior concentração, como era de se esperar, nas famílias de baixa renda, aquelas com rendimento de até 3 salários mínimos.

Tabela 1 - Distribuição do percentual do déficit habitacional urbano por faixas de renda média familiar mensal²

| Especificação | Faixas de renda mensal familiar (em salários mínimos) | | | |
|--------------------------|---|---------------|----------------|------------|
| | até 3 | mais de 3 a 5 | mais de 5 a 10 | mais de 10 |
| Região Sudeste | 83,7 | 10,0 | 5,2 | 1,0 |
| Minas Gerais | 86,0 | 7,8 | 4,7 | 1,5 |
| <i>RM Belo Horizonte</i> | <i>82,6</i> | <i>8,2</i> | <i>6,4</i> | <i>2,8</i> |
| Espírito Santo | 83,1 | 8,4 | 6,7 | 1,7 |
| Rio de Janeiro | 89,7 | 6,4 | 3,0 | 1,0 |
| <i>RM Rio de Janeiro</i> | <i>87,7</i> | <i>7,9</i> | <i>3,2</i> | <i>1,2</i> |
| São Paulo | 80,8 | 12,3 | 6,1 | 0,8 |
| <i>RM São Paulo</i> | <i>80,2</i> | <i>12,5</i> | <i>6,7</i> | <i>0,7</i> |
| BRASIL | 83,9 | 9,7 | 5,0 | 1,4 |
| <i>Total das RMs</i> | <i>82,9</i> | <i>10,0</i> | <i>5,6</i> | <i>1,5</i> |
| <i>Demais áreas</i> | <i>84,4</i> | <i>9,5</i> | <i>4,7</i> | <i>1,4</i> |

A política habitacional brasileira pode ser classificada em três períodos, sendo o primeiro até 1964, quando foi criado o Banco Nacional de Habitação – BNH, o período entre 1964 e 1986, anos que permearam da criação a extinção do BNH, e o último após 1986 (CUNHA; SILVA apud SANTOS, 1999 e BONDUKI, 2008). A responsabilidade de prover habitação para a população é do Estado, que por diversas tentativas promulgou ações aliadas ao mercado. Tais ações, que deveriam prezar pela diminuição da desigualdade socioeconômica, fomentam e aquecem o setor imobiliário, que, além de ocupar a cidade e desenhar as paisagens, se retroalimenta de uma necessidade básica para a maioria da população. O expressivo déficit pode ser desenhado por meio dos inúmeros processos, muitas vezes desconexos e isolados, das tentativas de políticas habitacionais ao longo do último século. O processo de aquisição de um imóvel é pautado na habilidade de concessão de crédito e financiamento para o comprador, estando diretamente ligado à sua renda. E, numa realidade onde parte expressiva da população não encontra trabalhos formais ou, se sim, de maneira defasada, a capacidade de endividamento é escassa devido à baixa remuneração (CUNHA; SILVA, 2018).

Muitas foram as políticas habitacionais criadas ao longo do século XX, os Institutos de Aposentadoria e Pensão – IAP – foram gestores de fundos de aposentadoria para as diversas categorias. Sujeito à controle do Governo Federal, parte da arrecadação era aplicada em investimentos com habitações de interesse social (CYMBALISTA; MOREIRA, 2006). A partir de 1960 instituiu-se o Sistema Financeiro de Habitação, o SFH, que detinha de parte da poupança dos trabalhadores sob gestão do Banco Nacional de Habitação (BNH). O SFH era composto pelo

1 Matéria publicada pela revista online Valor Econômico em 03.mai.2018. Os dados foram extraídos do estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV) com base nas informações da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). Disponível em: <<https://www.valor.com.br/brasil/5498629/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-77-milhoes>>. Acesso em 09.jul.2018.

2 Tabela extraída dos relatórios da CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Fonte: Dados básicos: Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD)-IBGE, v.34, 2014. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI). Editado pela autora.

Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, o FGTS³, e pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), e teve a maior parte de seus recursos destinado às classes média e alta da população. O sistema teve um forte impacto sobretudo no desenvolvimento das cidades, pois possibilitou a produção de habitação por meio da incorporação imobiliária e aquisição da casa própria. Até então o que predominavam eram os imóveis construídos por famílias e destinados à locação. A alta inflação, a falta de transparência na gestão dos recursos e a grande centralização dos bens por parte do governo levaram a insolvência do SFH. Com a crise dos anos 1980, o governo acabou por cessar as atividades do BNH, e em 1986 seus contratos e fundos foram transferidos para a Caixa Econômica Federal (CEF). A recessão econômica impediu a possibilidade de novos financiamentos para projetos populares (CYMBALISTA; MOREIRA, 2006).

Na década de 1990 e início do século XXI houve a melhoria financeira do país calçada pelo Plano Real, que afastou o risco de hiperinflação e a insolvência governamental e privada. Esta situação foi compensada por um ciclo de expansão econômica internacional que culminou em 2008 e levou à grande crise.

Ferreira (2012) cita que, a partir de 2006, medidas tomadas pelo Governo Federal possibilitaram mudanças positivas no aspecto da produção de habitações no setor econômico. Foram promovidas políticas de segurança jurídica e financeira aos agentes imobiliários, o que os incentivou a ampliar a atuação para outras camadas de renda que não fossem alto padrão. O aumento dos recursos disponíveis atrelado à época de abertura de capital na Bolsa de Valores por parte das grandes construtoras e incorporadoras, catalisaram a entrada do mercado à uma, até então, nova oportunidade de negócio.

Somando a isso, fatores macroeconômicos, como o crescimento da economia nacional e a ampliação dos empregos formais, acompanhados pelo crescimento real do salário mínimo, ampliaram a capacidade de endividamento de parte da população, possibilitando seu acesso ao financiamento habitacional. O “segmento econômico” estava prestes a eclodir, e o PMCMV teve para isso papel fundamental. (FERREIRA, 2012, P. 45)

Integrando à estratégia de recuperação econômica, em 2009 surge o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 11.977, 2009) com o objetivo de oferecer condições facilitadoras para o financiamento de imóveis nas áreas urbanas para famílias de baixa renda (CAIXA, 2018). O programa conta com parcerias entre o poder público, municipal e estadual, empresas e entidades sem fins lucrativos e agentes do mercado imobiliário.

Mostrou-se também que parte significativa de produção do chamado “segmento econômico” ocorre no bojo do Programa Minha Casa Minha Vida, ambicioso programa habitacional lançado em março de 2009 pelo governo federal, com objetivo de aquecer a atividade da construção civil, como resposta declarada à crise econômica global de 2009. (FERREIRA, 2012, p. 39)

O programa tem como estratégia o atendimento à diferentes perfis de população, separados por quatro faixas de renda. A faixa 1 abrange as famílias que possuem renda mensal familiar de até R\$ 1.800,00, onde a demanda é indicada a partir de beneficiários e administrada pela Caixa Econômica Federal – CEF. A chamada faixa 1,5 do programa é destinada às famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.600,00, que conta com a aquisição de imóvel com financiamento a uma

3 A criação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviços foi promulgada através da Lei 5.107, de 13 de setembro de 1966. Trata-se de um fundo com recursos originados de um percentual descontado dos trabalhadores contratados sob regime CLT – Consolidação das Leis Trabalhistas.

taxa de juros reduzida, longo prazo de pagamento e subsídios de até 47,5 mil reais. As outras duas faixas do programa atendem famílias com rendas de até R\$ 4.000,00 (faixa 2) e R\$ 7.000,00 (faixa 3) respectivamente. Sendo a primeira com subsídios de até 29 mil reais e a última com taxas de juros inferiores em comparação ao mercado (CAIXA, 2018).

O mercado imobiliário brasileiro habitualmente se voltou à produção e venda de imóveis de alto padrão, devido à formação considerável dessa demanda desde 1970, período que compreendia o milagre econômico, em decorrência ao um modelo expressivo de concentração de renda. Além de que, em estágios de hiperinflação, o investimento no setor de alto padrão se mostrava mais seguro (FERREIRA, 2012). Com o Programa Minha Casa Minha Vida foi possível que as construtoras e incorporadoras se beneficiassem de subsídios de importantes fundos públicos para a produção de habitação para o setor econômico, além dos bancos privados que também puderam atuar no programa. Ainda que a Caixa Econômica Federal (CEF) detenha a operação dos recursos do FGTS⁴, os bancos privados podem atuar na faixa que compreende a renda entre três e dez salários mínimos do PMCMV.

Assim que instaurado, o programa tinha como meta a construção de 400 mil unidades habitacionais para a faixa 1, 400 mil e 200 mil para as faixas 2 e 3 respectivamente. Já para a segunda fase as metas foram revistas, onde estabeleceu-se 1.2 milhão de habitações para a faixa 1, 600 mil para a faixa 2 e 200 mil para a faixa 3, evidenciando a priorização da população de menor renda em comparação à etapa anterior (ROLNIK, 2015).

3.2. A aceleração do mercado econômico

Diante do crescimento e da atual expressividade do setor, além dos incentivos públicos disponíveis, muitas construtoras e incorporadoras voltaram-se para o segmento econômico. O Programa Minha Casa Minha vida surgiu com base num outro produto financeiro já operado pela CEF, o Crédito Associativo, o qual permite que o comprador assine o contrato de financiamento ainda com a obra não iniciada. De acordo com a Instrução Normativa nº 14, de 2005, tal modalidade garante que, caso haja algum problema durante ou com a entrega da obra, a responsabilidade recai sobre a Caixa Econômica Federal (SILVA, 2015). Dessa forma, as incorporadoras que atuam nessa modalidade recebem recursos mensais da instituição, baseada numa curva de obra firmada no início do projeto e fiscalizada mês a mês, viabilizando então empreendimentos com perfil econômico. O PMCMV ainda estabeleceu preceitos que favoreceram a atratividade de negócio por parte dos agentes imobiliários, como a isenção dos impostos e emolumentos das escrituras dos compradores, a diminuição da taxa de juros e extensão do prazo de pagamento para a quitação do financiamento e subsídio de parte do valor imóvel por conta do Governo Federal⁵ (SILVA, 2015).

As construtoras e incorporadoras que já atuavam no segmento econômico tiveram seus negócios alavancados e tomaram uma outra proporção para o setor. Já as que operavam com foco em empreendimentos destinados à alto e médio padrão voltaram seus olhares para o setor, criando “braços” operacionais focados no segmento econômico. Expoentes do mercado imobiliário como a Cyrela Brazil Realty com a marca Living Construtora e a Yuny Incorporadora com a Atua Construtora são alguns exemplos (SILVA, 2015). Muitas outras empresas, singulares em meio

4 Os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) lastreiam a maior parte dos recursos para o Programa Minha Casa Minha Vida. Ferreira (2012) explica que o agente operador é encarregado da prestação de contas ao Conselho Curador do FGTS, de modo que o agente financeiro atue como o realizador dos gastos. Convém salientar que, para os empreendimentos voltados à população de zero a três salários mínimos, os recursos são administrados exclusivamente pela Caixa Econômica Federal.

5 Por meio dos recursos do Programa de Aceleração ao Crescimento, o PAC – Lei Federal Nº 11.578, 2007.

aos grandes conglomerados de investimentos, apostaram alto no PMCMV e se tornaram expressivas diante do número de unidades construídas em comparação às grandes do mercado, como foi o caso da paranaense Casa Alta e da mineira Emccamp⁶.

No gráfico abaixo verifica-se a evolução da atividade de incorporação imobiliária dentre as 50 maiores construtoras apontadas pelo ranking anual da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC.

Figura 1 - Empresas de mercado imobiliário dentre o ranking de construtoras⁷



As informações fornecidas pelo CBIC enumeram as construtoras em posições por meio da receita bruta anual em real. Também são descritos os campos de atuação na construção civil, sendo relevante para a elaboração do gráfico os segmentos de Edifícios residenciais (P), Edifícios comerciais (Q), Condomínios Horizontais (R) e Incorporação (S). Tal informe pode representar a expressividade que as atividades relacionadas ao mercado de incorporação tomaram desde 2009, ainda que influenciados por fatores políticos e econômicos. Abaixo o último ranking, referente à 2017, com os segmentos de atuação selecionados de acordo com o que o presente trabalho visa expor.

6 Artigo publicado no Estadão em 25 de abril de 2014 relatando a expressividade das empresas que decidiram manter o capital fechado e que investiram no programa habitacional. Disponível em <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,construtoras-desconhecidas-ganham-mercado-com-minha-casa-minha-vida,1548980>>

7 Informações da pesquisa “500 Grandes da Construção” da revista O Empreiteiro sobre as maiores empresas de construção do país. Disponibilizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC e editado pela autora.

Tabela 1 - Ranking das empresas de construção do ano de 2017⁸

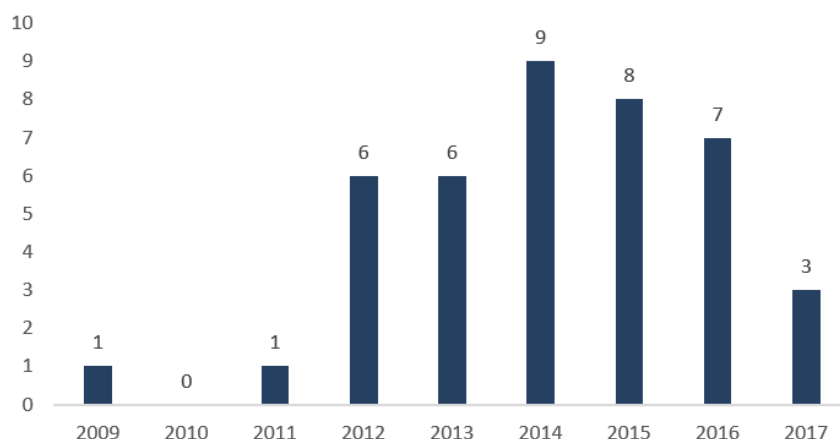
| Posição | Empresa Construtora Brasil | Segmento de atuação |
|---------|---------------------------------------|---------------------|
| 1 | Construtora Queiroz Galvão | outros |
| 2 | MRV Engenharia | P |
| 3 | Andrade Gutierrez Engenharia | outros |
| 4 | Construtora Camargo Corrêa | outros |
| 5 | Direcional Engenharia | QS |
| 6 | Serveng-Civilsan | PQR |
| 7 | Racional Engenharia | QR |
| 8 | HTB Engenharia e Construção | PQR |
| 9 | Constran | outros |
| 10 | Carioca Christiani Nielsen Engenharia | PQS |
| 11 | Plano & Plano | PQRS |
| 12 | Gafisa | PQS |
| 13 | Construcap | outros |
| 14 | Toniolo, Busnello | outros |
| 15 | Empresa Construtora Brasil | outros |
| 16 | S.A Paulista | outros |
| 17 | Rio Verde Engenharia | PQRS |
| 18 | Construtora Triunfo | outros |
| 19 | Método Potencial Engenharia | PQ |
| 20 | Grupo Pacaembu | PR |

Ainda que os empreendimentos voltados ao segmento econômico não retenham o mesmo VGV⁹ que os demais, nota-se na tabela 1 que incorporadores atuantes no Programa Minha Casa Minha Vida se enquadram entre as 20 maiores construtoras do país no ano de 2017, a exemplo da MRV Engenharia, Direcional Engenharia e Plano & Plano.

8 Informações fornecidas pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC. Editado pela autora. Os campos com descritivo “outros” tratam dos demais segmentos utilizados pela fonte para a elaboração dos dados. Para a presente pesquisa busca-se analisar apenas os segmentos destacados.

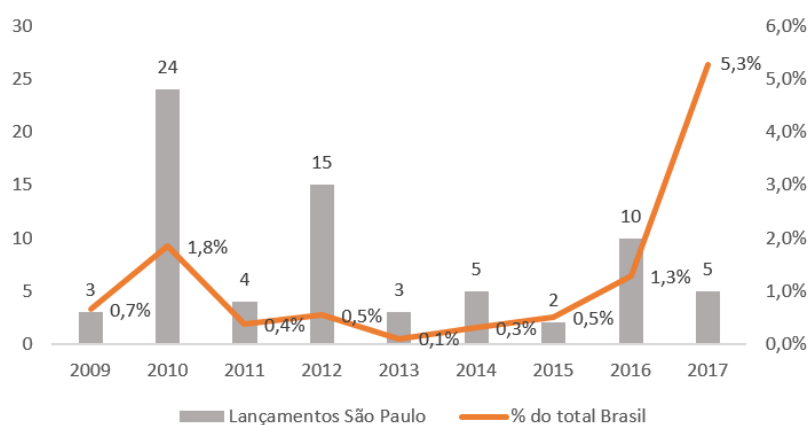
9 VGV é a sigla dada ao termo “Valor Geral de Venda” utilizado no mercado imobiliário. O VGV é calculado com base no potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado.

Figura 2 – Número de construtoras e incorporadoras que lançaram empreendimentos dentro dos parâmetros adotados – São Paulo¹⁰



A figura 1 reforça a crescente atuação das construtoras e incorporadoras no segmento econômico, ainda que esteja evidenciado informações apenas da cidade de São Paulo. Historicamente, a maior concentração de projetos econômicos está na RMSP, a qual atrai a atenção dos agentes imobiliários pela demanda do produto e maior capacidade de viabilidade financeira. Nas figuras 3 e 4 evidencia-se a trajetória dos empreendimentos lançados pertencentes à faixa 1 do PMCMV na cidade de São Paulo e Região Metropolitana.

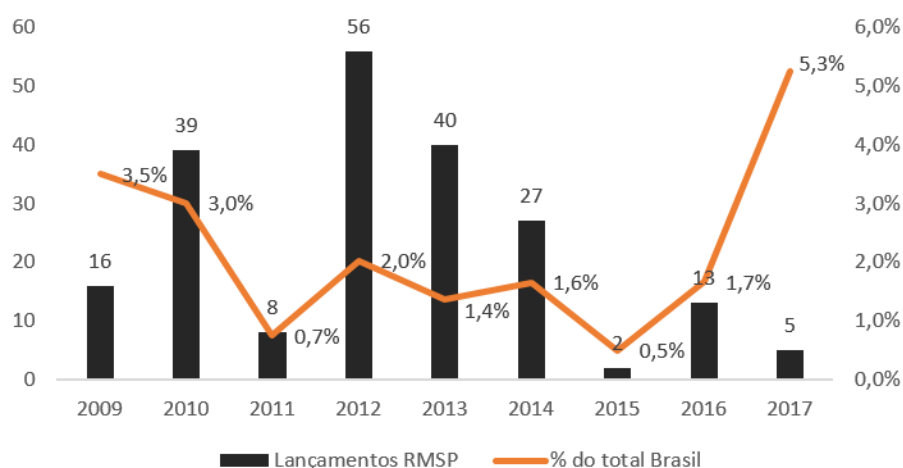
Figura 3 - Empreendimentos MCMV Faixa 1 cidade de São Paulo¹¹



10 Número de construtoras e incorporadoras únicas que lançaram empreendimentos imobiliários enquadrados nos parâmetros estipulados. Informações retiradas do Cadastro de Lançamentos imobiliários da EMBRAESP. Editado pela autora.

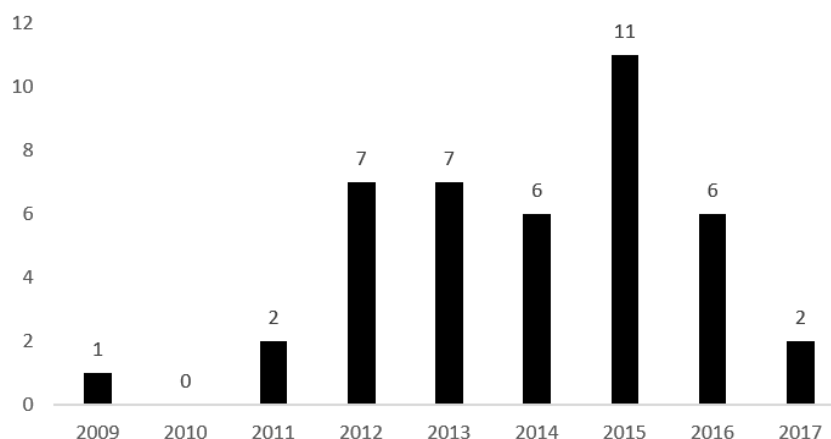
11 Informações fornecidas pela Caixa Econômica Federal, com edição pela autora.

Figura 4 - Empreendimentos MCMV Faixa 1 RMSP¹²



Diante das informações apresentadas acima, nota-se a diferença numérica entre os empreendimentos MCMV faixa 1 construídos em São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo. Para a obtenção dos números de lançamentos imobiliários enquadrados nas faixas 2 e 3 do PMCMV, recorreu-se ao Cadastro de Lançamentos imobiliários da EMBRAESP. No entanto, ainda que não se tenha a totalidade dos projetos no período, vistos que tal fonte não os classifique pela iniciativa, filtrou-se a base de dados a partir de empreendimentos encaixados em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social¹³ e com metragem útil entre 42 e 69,9m².

Figura 5 – Lançamentos Empreendimentos nos parâmetros adotados - São Paulo (endereços únicos)¹⁴



Dentro dos parâmetros adotados para se configurar um empreendimento econômico, notou-se um aumento considerável do número de lançamentos, com o maior índice alcançado em 2015. A

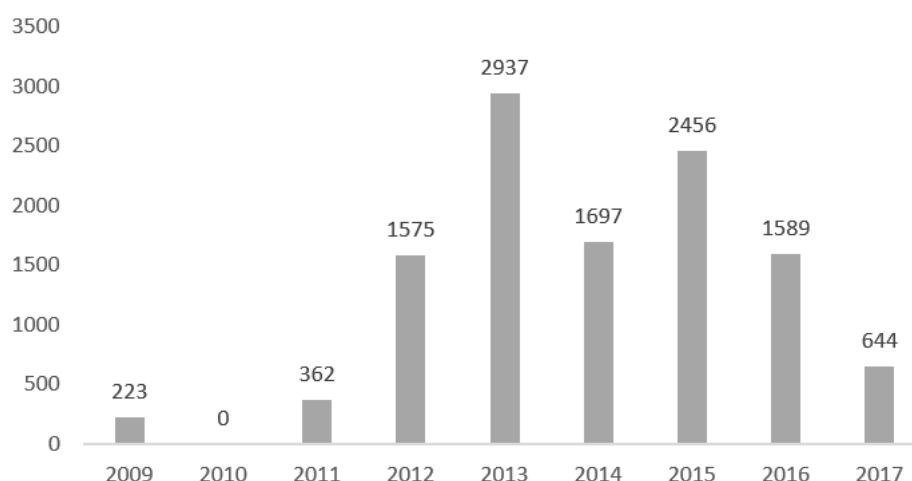
¹² Informações fornecidas pela Caixa Econômica Federal.

¹³ Informações consultadas no documento ZEIS no Plano Diretor Estratégico de 2014. Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 – Secretaria Municipal de Licenciamento, Prefeitura de São Paulo. Disponível em <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/zeisplanodiretor.pdf>>

¹⁴ Gráfico referente ao número de empreendimentos enquadrados nos parâmetros adotados (ZEIS, entre 42 e 69,9m²) por ano. As informações foram extraídas do Cadastro de Lançamentos imobiliários da EMBRAESP. Foram considerados apenas empreendimentos com endereços únicos, isto é, não considera lançamentos de possíveis fases no mesmo local.

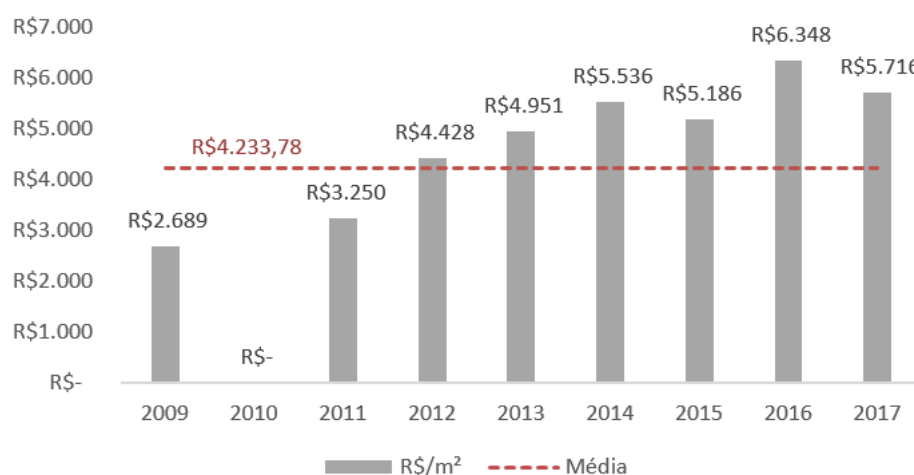
fim de obter o panorama da localização dos projetos, ressalta-se que foram considerados os empreendimentos em endereços únicos, isto é, não são consideradas os lançamentos com mais de uma fase de vendas.

Figura 6 – Unidades lançadas por ano dentro dos parâmetros adotados – São Paulo¹⁵



Embora na figura 5 se tenha o pico no ano de 2015, no âmbito de unidades totais lançadas vê-se seu maior índice em 2013. Pode-se presumir que, em tal ano, maiores empreendimentos foram lançados, com maior número de unidades e, possivelmente, de área implantada. Unidades com 2 dormitórios lideraram os lançamentos no ano de 2013, com 40% da totalidade na cidade de São Paulo (SECOVI, 2013).

Figura 7 – Valor por m² dos empreendimentos dentro dos parâmetros adotados – São Paulo¹⁶



15 Gráfico referente ao número de unidades lançadas por ano e enquadradas aos parâmetros adotados. Informações retiradas do Cadastro de Lançamentos Imobiliários da EMBRAESP. Editado pela autora.

16 Gráfico referente ao valor de m² dos empreendimentos enquadradas aos parâmetros adotados. Informações retiradas do Cadastro de Lançamentos Imobiliários da EMBRAESP. Editado pela autora.

A figura 7 mostra a média de valor por metragem quadrada por ano e a média geral do período. Ressalta-se que, embora com os parâmetros adotados e filtrados da base de dados geral, há empreendimentos considerados “fora da curva” e que, portanto, podem impactar nos números apresentados.

4. CONCLUSÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida trouxe ao mercado imobiliário uma forma estruturada de incorporação para o setor econômico. No entanto, tal programa apresentava como objetivo a tentativa de emenda de um dos problemas mais graves do Brasil, o déficit habitacional.

O plano, na prática, se colocou como um incentivador para os agentes imobiliários fomentarem a atuação no segmento de baixa renda, deixando a cargo do mercado a responsabilidade de definição de localização e de viabilidade para a adequação de cada faixa ao seu plano de lançamentos. O resultado foi a “descoberta” de um segmento que até então contava com pouca atuação das grandes empresas do mercado imobiliário.

Na cidade de São Paulo, proporcionalmente às dimensões da mesma, a presença de empreendimentos voltados ao Minha Casa Minha Vida foi escassa, haja visto que sua implantação foi margeada à área central, ocupando a região metropolitana e reforçando a concepção de setores divergentes para as classes mais e menos favorecidas.

Após a crise iniciada em 2014 viu-se a retração da economia e o baixo índice de confiança do consumidor, reduzindo a capacidade de endividamento da população. Em meio a esse cenário, o Programa Minha Casa Minha Vida se mostrou um atrativo para as construtoras e incorporadoras que, além de obter facilidades com o financiamento público, atuavam com clientes que buscavam a “realização de um sonho” e que traziam a emoção, facilitando o, habitual, duro momento de compra.

Ainda que a capital paulista esteja adquirindo números relevantes de empreendimentos enquadrados no PMCMV, a recente ampliação do limite de renda familiar impulsiona ainda mais esse mercado ainda recente, mas que se firma a cada dia como o retrato do país e o objetivo do setor imobiliário.

5. REFERÊNCIAS

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – Minha Casa Minha Vida – Habitação urbana. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 09.jul.2018

Aqui citado como CAIXA, 2018.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC – Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 21.jul.2018.

CYMBALISTA, Renato; MOREIRA, Tomás. Política habitacional no Brasil: a história e os atores de uma narrativa incompleta. In. ALBUQUERQUE, Maria do C. (Org.). Participação popular nas políticas públicas. São Paulo: Instituto Pólis, 2006.

COMIN, Alvaro (Org.); Freire, Carlos T. (Org.); Kneip, Silvia A. (Org.); Wissenbach, Tomás. C (Org.). *Metamorfozes paulistanas*. São Paulo: Imprensa Oficial, 2012.

CUNHA, Tiago; SILVA, Maristela. *Evidências de imprecisão nas políticas habitacionais brasileiras: o caso de São Paulo*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 2018 jan./abr., 10(1), 52-71.

FERREIRA, João S. W. *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

ROLNIK, Raquel. *O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação*. Caderno Metr pole, São Paulo, v.17, n.33, pp. 127-154, maio 2015.

SILVA, Hugo L. e. *A Produção Imobiliária Contemporânea: região central de São Paulo entre 2007 e 2014*. Disserta o de mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

SINDICATO DA HABITA O - SECOVI. Balanço do Mercado Imobiliário 2013. Disponível em <<http://balanco.secovi.com.br/2013-2/index.php>>. Acesso em: 08.ago.2018.

5.1. Marcos regulatórios:

Lei n  4.380 de 21 de agosto de 1964 – Cria o do Sistema Financeiro Habitacional e o Banco Nacional da Habita o.

Lei Federal N  11.578, 26 de novembro de 2007 – Transferência obrigatória de recursos financeiros para a execu o pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de a es do Programa de Acelera o do Crescimento - PAC, e sobre a forma de operacionaliza o do Programa de Subsídio   Habita o de Interesse Social - PSH nos exercícios de 2007 e 2008.