



ANA CAROLINA ALVARENGA MACEDO

**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV): UMA
ANÁLISE DESCRITIVA NO MUNICÍPIO DE PERDÕES (MG)**

LAVRAS – MG

2020

ANA CAROLINA ALVARENGA MACEDO

**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV): UMA ANÁLISE
DESCRITIVA NO MUNICÍPIO DE PERDÕES (MG)**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Administração Pública da UFLA-MG, para obtenção do título de bacharel em Administração Pública.

Orientador: Prof. Renato Silverio Campos

LAVRAS – MG

2020

ANA CAROLINA ALVARENGA MACEDO

**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV): UMA ANÁLISE
DESCRITIVA NO MUNICÍPIO DE PERDÕES (MG)**

**MY HOUSE MY LIFE PROGRAM (PMCMV): A DESCRIPTIVE ANALYSIS IN THE
MUNICIPALITY OF PERDÕES (MG)**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à
Universidade Federal de Lavras, como parte
das exigências do Curso de Administração
Pública, para obtenção do título de Bacharel

APROVADA EM: / / .

Dr. Renato Silverio Campos – UFLA

Dr. Janderson Martins Vaz – UFLA

Orientador: Prof. Dr. Renato Silverio Campos

LAVRAS – MG

2020

RESUMO

O presente trabalho analisou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no período de 2012-2018, no município de Perdões/MG. Dessa forma objetivou-se, especificadamente, analisar como tem sido a aplicação do PMCMV no município de Perdões (MG). A pesquisa tem um viés qualitativo, com caráter exploratório baseado nos relatórios emitidos pela Caixa Econômica Federal (CEF) do município de Perdões (MG). A pesquisa passou por três etapas: coleta de dados secundários a respeito do programa, sistematização da base de dados e análise e interpretação das informações obtidas. Ao longo do trabalho constatou-se que a aplicabilidade do PMCMV no município de Perdões segue as normativas e regras impostas pelo Governo Federal e pela CEF e que as contratações e concessões de subsídios do PMCMV em Perdões teve uma trajetória decrescente até o momento analisado. De 2012 à 2014 o número de contratações e concessão de subsídios foi crescente, tendo seu ápice em 2014. Entretanto, de 2015 à 2018 devido à instabilidade política/econômica e novas regras e diretrizes do programa, as contratações diminuíram drasticamente. Uma possível explicação para o declínio das contratações e concessões de subsídio podem ser explicadas pelas novas diretrizes, regras e pelos cortes do governo no Programa.

Palavras Chave: Política Habitacional. Gestão Municipal. Programas Sociais.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH – Banco Nacional da Habitação

CEF – Caixa Econômica Federal

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FCP – Fundação Casa Popular

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PNH – Política Nacional de Habitação

PMCMV- Programa Minha Casa Minha Vida

SFA/PRICE – Sistema Francês de Amortização

SAC – Sistema de Amortização Constante

SBPE- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

LISTA DE TABELAS, FIGURAS E GRÁFICOS

TABELA 1 - Faixas e Fases PMCMV Urbano

TABELA 2 - Taxa de Juros

TABELA 3 - Valor de Financiamento e Subsídio

FIGURA 1 - Ciclo de política pública do PMCMV

GRÁFICO 1 - Valor de Financiamento e Subsídio

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
2 REFERENCIAL	3
2.1 Histórico da política habitacional no brasil	3
2.2 O Programa Minha Casa Minha Vida	5
2.3 Ciclo de políticas públicas e o PMCMV	6
3 METODOLOGIA.....	8
4 DESENVOLVIMENTO.....	9
4.1 O Programa Minha Casa Minha Vida: análise descritiva em Perdões (MG).....	9
4.2 O financiamento e o subsídio do PMCMV no município de Perdões (MG).....	11
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
REFERÊNCIAS	15

1 INTRODUÇÃO

A habitação adequada constitui condição fundamental para que os indivíduos possam desenvolver plenamente suas potencialidades, sendo pressuposto elementar na consecução da dignidade da pessoa humana. A grande relevância da habitação enquanto meio de desenvolvimento social, fez com que esta se tornasse um direito humano fundamental, reconhecido por legislações internacionais e nacionais.

O principal documento que reconheceu a habitação como um direito fundamental universal foi a Declaração dos Direitos Humanos, de 1948, que assegurou em seu artigo XXV, item 1 que *“toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação...”* (ASSEMBLEIA GERAL DA ONU, 1948). Em consonância ao tratado internacional, o Brasil incorporou o direito à moradia na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 6º como um direito social e foi reforçado posteriormente pela Emenda Constitucional de n.º 26, de 14 de Fevereiro de 2000.

Embora o reconhecimento como um direito social tenha sido feito apenas em 1988, a habitação já era uma questão relevante e persistente anteriormente. Isso porque, o intenso processo brasileiro de industrialização iniciado a partir da década de 1950 foi responsável por desencadear uma forte demanda por habitação, o que por sua vez acentuou a importância da intervenção governamental no setor por meio de políticas públicas.

Nesse sentido, torna-se pertinente a retomada histórica da questão da habitação do Brasil, com destaque para algumas políticas do Estado que visavam enfrentar os problemas habitacionais do país e promover o desenvolvimento econômico, são elas: i) a criação em 1964 do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro Nacional (SFH); ii) a extinção do BNH em 1986; iii) a criação do Ministério das cidades em 2003; iv) a criação da Política Nacional de Habitação em 2004; v) a criação do Plano de Habitação em 2007 e edição da Medida Provisória nº 459/09 que implantou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Segundo Thery (2017, p. 2) o PMCMV é “o maior programa habitacional do país nos últimos 30 anos” tendo uma importância significativa dentro da história da política habitacional do Brasil. Foi criado em 2009 com objetivo de facilitar o acesso à moradia no

país para as classes sociais mais pobres e também para impulsionar a economia via geração de emprego e renda na construção civil.

Diante de tal importância, o presente trabalho se propõe a uma descrição do programa habitacional PMCMV no município de Perdões (MG), buscando responder a seguinte questão: Como tem sido a aplicação do programa PMCMV no município de Perdões (MG)? Para além desse objetivo geral, este estudo possui os seguintes objetivos específicos: i) analisar as características do PMCMV Financiamento nas faixas 1; 1,5; 2 e 3 em Perdões (MG); ii) apresentar as características do PMCMV dentro do município de Perdões (MG).

2 REFERENCIAL

2.1 Histórico da política habitacional no Brasil

A crise de moradia popular no Brasil tem um longo histórico. Desde a chegada da família portuguesa até hoje, a falta de moradias adequadas é um problema recorrente. O forte movimento de urbanização que ocorreu com o avanço da industrialização colocou a crise habitacional ainda mais em evidência, o que por sua vez, demandou diversas intervenções estatais, tornando-se objeto de políticas públicas.

Um das primeiras iniciativas ocorreram durante o Governo Vargas (1930-1945). Essas iniciativas objetivavam mudar a forma pela qual a questão de moradia era tratada, passando de livre mercado para uma regulação governamental. Pelo Decreto-Lei n.º 58/1937 e Decreto-Lei n.º 4.598/1942 o Estado passou a regular a venda de lotes a prestação e ao congelamento de aluguéis, apresentando “uma forte intervenção estatal em todos os âmbitos da atividade econômica” (BONDUKI, 1994, p. 711).

Conforme Penalva e Duarte (2010, p.4)

Entre a queda de Vargas (1945) e o regime militar (1964-1985), houve algumas iniciativas governamentais para enfrentar a crise da moradia popular. Entre elas destacam-se a criação da Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, e a Lei de Favelas, em 1956.

Essas iniciativas foram muito importantes, mas devido à falta de recursos e regras de financiamento pré-estabelecidas se tornaram ineficazes para garantir melhores condições de habitação e de vida para a população.

Assim, em 1964, logo no início do regime militar, houve duas grandes iniciativas que merecem destaque: a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH).

O Banco Nacional da Habitação foi criado pela Lei nº 4.380, de 21 de Agosto de 1964. “O Banco Nacional da Habitação (BNH) marca a história da política habitacional do país, tendo ele sido o primeiro órgão de alcance nacional a instituir uma política habitacional” (MEDEIROS, 2010 p.2).

Para ter o alcance pretendido, o BNH precisaria de um sistema capaz de gerir as informações necessárias para a concessão dos créditos habitacionais. Dessa forma, foi criado pela mesma Lei o SFH.

O SFH foi criado pela Lei 4.380/64 e tem como característica a regulamentação das condições de financiamento imobiliário, por exemplo, taxa de juros, quota, prazos. O Governo Federal pode intervir em qualquer um dos aspectos do financiamento. Nesse sistema estão incluídas as operações contratadas com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), inclusive o PMCMV. As operações com recursos do FGTS observam, ainda, regulamentação própria.

O BNH existiu por 22 anos e em decorrência da crise econômica e política gerada pela queda dos militares, foi extinto pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de Dezembro de 1986, tendo financiado aproximadamente 4,5 milhões de unidades. Estima-se que alcançou aproximadamente 24% das unidades habitacionais construídas no País (BONDUKI, 2004).

Após a extinção do BNH a situação habitacional no país era muito problemática. Isso porque conforme a Política Nacional de Habitação (2004, p.10)

A crise do Sistema Financeiro de Habitação e a extinção do BNH criaram um hiato em relação à política habitacional no País, com a desarticulação progressiva da instância federal, a fragmentação institucional, a perda de capacidade decisória e a redução significativa dos recursos disponibilizados para investimento na área.

Com formulações e tentativas frustradas de implementação de uma política urbana em âmbito federal, a gravidade da questão habitacional se estendeu até 1996, quando a Secretaria de política urbana apresentou a Política Nacional de habitação (PNH).

Por meio de levantamentos e estudos de demanda, o Governo de Fernando Henrique Cardoso criou alguns programas como Pró-Moradia e o Programa de Arrendamento residencial (PAR). (RUBIN;BOLFE, 2014).

Para gerir o programa, foi proposta a criação de um Ministério denominado “Ministério das Cidades”. Este agregaria as áreas de habitação, ordenação territorial e saneamento. Para Maricato (2006, p. 14), “a proposta do Ministério das Cidades veio ocupar um vazio institucional que retirava completamente o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades”.

Esse novo arranjo institucional só passou a vigorar a partir de 2003, quando ocorreu a aprovação da PNH, a criação do Ministério das Cidades e a criação do novo Sistema Nacional de Habitação.

Essas iniciativas continham as diretrizes para diminuir o problema habitacional, bem como dimensionamento do déficit e estabelecimento de metas a serem cumpridas em conjunto pelos três âmbitos do governo (federal, estadual e municipal).

Com os desdobramentos positivos da nova política habitacional, em 2007 o Governo Federal anunciou a implantação de um conjunto de políticas econômicas para acelerar o crescimento econômico do país, denominado Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). A nova política econômica trouxe segundo Rubin;Bolfe (2014, p. 211) “investimentos em várias áreas como a infraestrutura, os setores de habitação e saneamento e a urbanização de assentamentos precários”. Entretanto esse contexto favorável de investimento no setor foi alterado em decorrência de uma grande crise econômica mundial iniciada nos Estados Unidos no ano de 2008.

Diante deste novo cenário, o Governo propõe a criação de um novo programa com foco habitacional voltado tanto para redução do déficit habitacional do país tanto para o enfrentamento da crise econômica. Assim, cria-se em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2.2 O Programa Minha Casa Minha Vida

O PMCMV é um programa de habitação do Governo Federal criado em 2009 que tem por objetivo facilitar a aquisição de imóveis, principalmente no aspecto econômico para as classes sociais mais pobres, além do incentivo à produção de unidades habitacionais no país. Segundo o Art. 1º da Lei nº 11.977 de 7 de Julho de 2009,

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). (BRASIL, 2009)

O PMCMV é, portanto, considerado uma política pública habitacional nacional voltada para atender a finalidade acima. Assim, como qualquer política pública, o Governo na fase de formulação do programa precisou criar algumas regras, definindo a estratégia, público alvo, fontes de recurso e os objetivos e metas. Tudo isso a fim de garantir que os benefícios chegassem as famílias que realmente precisam.

A estratégia inicial foi dividir o programa em fases abrangendo um período de tempo. A divisão foi feita com intuito de verificar o desempenho da política pública. A primeira fase ocorreu entre os anos de 2009 e 2011, a segunda entre 2012 e 2015 e a terceira a partir de 2016.

Como o programa busca atender um público de diferentes faixas de renda, também ocorreu uma divisão dessas faixas. Existe, portanto, segundo a Caixa Econômica Federal

(CEF) Faixa 1, Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3 (CEF, 2020). Cada fase do programa abrange um limite de renda para enquadramento. Pode-se visualizar melhor a divisão conforme tabela abaixo:

Tabela 1 – Faixas e Fases PMCMV Urbano

PMCMV URBANO	FASES		
	1ª FASE (2009/2011)	2ª FASE (2012/2015)	3ª FASE (A partir de 2016)
FAIXA 1	Renda até R\$ 1.395,00	Renda até R\$ 1.600,00	Renda até R\$ 1.800,00
FAIXA 1,5	-	-	Renda até R\$ 2.600,00
FAIXA 2	Entre R\$ 1.396,00 e R\$ 2.790	Entre R\$ 1.601,00 e R\$ 3.600,00	Entre R\$ 2.601,00 e R\$ 4.000,00
FAIXA 3	Entre R\$ 2.791,00 e 4.650,00	Entre R\$ 3.601,00 e R\$ 6.500,00	Entre R\$ 4.000,00 e R\$ 7.000,00

FONTE: Elaboração própria baseada em Oliveira (2017).

Quanto a origem dos recursos, a Faixa I conta com recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). As outras Faixas os recursos são provenientes do FGTS.

2.3 Ciclo de políticas públicas e o PMCMV

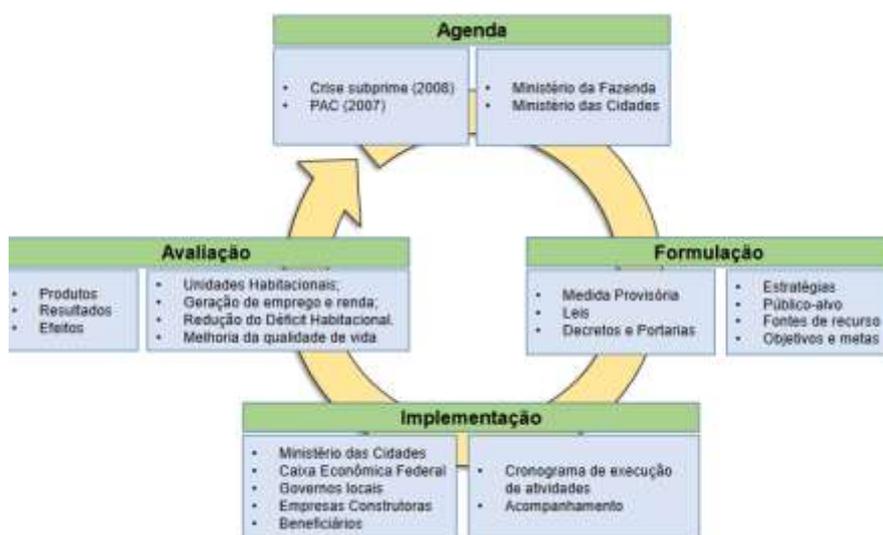
Para entender o ciclo de uma política pública, é preciso compreender primeiro qual é o conceito de uma política pública. Esta pode ser definida da seguinte forma: “(...) Políticas Públicas são um conjunto de ações e decisões do governo, voltadas para a solução (ou não) de problemas da sociedade (...).” (LOPES, 2008 p. 5).

Diante da complexidade e abrangência das políticas públicas, o processo de elaboração é formado por várias fases, sendo conhecido como ciclo de políticas públicas. Conforme Secchi (2011, p.33) “O ciclo de políticas públicas é um esquema de visualização e interpretação que organiza a vida de uma política pública em fases sequenciais e interdependentes”.

De uma maneira geral, o ciclo de uma política pública abrange as seguintes fases: identificação do problema, formação da agenda, formulação de alternativas, tomada de decisão, implementação, avaliação e extinção. (SECCHI, 2011).

No caso específico do PMCMV, as fases podem ser sistematizadas conforme Figura 1 abaixo:

Figura 1 – Ciclo de política pública do PMCMV



FONTE: Moreira et al (2017)

A inclusão de uma política habitacional da agenda governamental se deu pelo fato da grande crise internacional de 2008. Naquela época já havia uma política em andamento (PAC), assim, após muitos debates e análises feitos pelo Ministério das Cidades e da Fazenda, formula-se a nova política e cria em 2009 o PMCV. Para Moreira et al (2017, p.4),

A formulação, nesse sentido, traz o conjunto de estratégias, objetivos e metas para que no estágio da implementação, o Ministério das Cidades (gestor do Programa), a Caixa Econômica Federal (gestora dos fundos que alimentam o Programa), governos locais, empresas construtoras e os beneficiários possam atuar, conjuntamente, na execução das atividades necessárias para provimento habitacional.

Nesse sentido, este estudo tem ênfase no levantamento de informações na fase de formulação (descrever as características do programa), e na fase de implementação (cronograma de execução de atividades e acompanhamento) para analisar a aplicação do PMCMV no município de Perdões/MG.

3 METODOLOGIA

No presente capítulo será apresentado o percurso metodológico para execução da pesquisa, que inclui: a abordagem do problema, os objetivos e os procedimentos.

O presente trabalho foi desenvolvido com base em uma pesquisa qualitativa, pois fez a descrição de um programa e discutiu sua importância para o município estudado.

Quanto aos objetivos de pesquisa, este possui caráter exploratório. Segundo Gil (2002, p.41) pesquisas exploratórias tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses, inclui levantamento bibliográfico e entrevistas.

Quanto aos procedimentos, a pesquisa pode ser considerada de cunho documental e estudo de caso. A pesquisa documental, segundo Gil (1999), vale-se de materiais que não receberam, ainda, um tratamento analítico. No caso desse estudo, os materiais utilizados foram relatórios. A pesquisa documental é bastante utilizada em pesquisas puramente teóricas e naquelas em que o delineamento principal é o estudo de caso, pois aquelas com esse tipo de delineamento exigem, em boa parte dos casos, a coleta de documentos para análise (MARCONI & LAKATOS, 1996).

A pesquisa também se caracterizou como estudo de caso. Gil (2007, p. 58) conceitua o estudo de caso como um estudo aprofundado sobre objetos que podem ser um indivíduo, uma organização, um grupo ou um fenômeno e que pode ser aplicado nas mais diversas áreas do conhecimento. Essa abordagem permitiu um estudo profundo do Programa Minha Casa Minha Vida, permitindo um amplo e detalhado conhecimento da política.

O instrumento metodológico de coleta de dados constitui-se de fontes secundárias, utilizando-se de relatórios emitidos pela Caixa Econômica Federal para o município de Perdões/MG no período de 2012 à 2018. Pretende-se, com a coleta e análise de dados, verificar a trajetória de contratações do PMCMV na cidade, via concessão de financiamentos e subsídios.

4 DESENVOLVIMENTO

4.1 O Programa Minha Casa Minha Vida: análise descritiva em Perdões (MG)

Nessa seção, e em atendimento ao primeiro objetivo específico, irá apresentar as características gerais e específicas do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), orientado para o caso do município de Perdões (MG).

Em termos gerais, o valor de financiamento é definido pela própria Caixa Econômica Federal (CEF) e pelo programa PMCMV, e são aplicados sobre o valor do imóvel/operação, sendo limitados ainda ao limite máximo de comprometimento de renda estabelecido pela Caixa e ao limite definido em função da localização do imóvel.

Quanto ao limite máximo de comprometimento de renda, a Caixa faz uma análise que tem como objetivo identificar o perfil dos clientes, a fim de aprovar o crédito adequado as suas condições. É com base nessas informações que a Caixa caracteriza o limite máximo de comprometimento de renda do cliente.

O comprometimento máximo da renda é definido de acordo com o sistema de amortização e a capacidade de comprometimento de renda, sendo atualmente 30% tanto no sistema de amortização Sistema de Amortização Constante (SAC) quanto no Sistema Francês de Amortização (SFA/PRICE).

Quanto ao limite definido em função da localização do imóvel, este pode ser consultado conforme tabelas divulgadas pela Caixa através do link: <http://www.caixa.gov.br/>, menu superior “Downloads”, menu inferior “Circef_885”. O link acessa o arquivo contendo a Circular CAIXA que divulga a relação de municípios bem como os limites para enquadramento.

Verificando a circular, o caso específico de Perdões/MG atende à classificação de municípios com população entre 20 mil habitantes e 50 mil habitantes, sendo o limite máximo vigente R\$ 140.000,00.

A taxa de juros é definida em função da renda familiar bruta mensal, conforme tabela abaixo:

Tabela 2 – Taxa de Juros

RENDA BRUTA MENSAL	TAXA DE JUROS % a.a			
	SEM REDUTOR 0,5%		COM REDUTOR 0,5%	
	Nominal	Efetiva	Nominal	Efetiva
FAIXA 1,5				
465,00 a 2.600,00	5,0000	5,1162	4,5000	4,5940
FAIXA 2				
465,00 a 2.600,00	5,5000	5,6408	5,0000	5,1162
2.600,01 a 3.000,00	6,0000	6,1678	5,5000	5,6408
3.000,01 a 4.000,00	7,0000	7,2290	6,5000	6,6972
FAIXA 3				
4.000,01 a 7.000,00	8,1600	8,4722	7,6600	7,9347

Fonte: Elaboração própria conforme simulador habitacional da Caixa Econômica Federal (2020)

O redutor é o desconto concedido a cotistas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que possuem mais de três anos de contribuição, podendo ser consecutivo ou não.

Diferentemente do valor de financiamento, o cálculo do subsídio é feito pelo próprio Governo Federal. Por se tratar de um programa social, o subsídio é um benefício do PMCMV. É disponibilizado para concessão nas Faixas 1,5 e 2 sob a forma de desconto para redução no valor das prestações ou para pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel.

O estudo de caso em questão analisará apenas com o desconto para pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel. O desconto das Faixas 1,5 e 2 são concedidos uma única vez por imóvel e por beneficiário cuja renda mensal seja no máximo R\$ 4.000,00. O valor do desconto é apurado conforme a renda bruta e composição familiar.

Conforme as regras vigentes, o desconto é concedido integralmente para famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00. O valor do desconto somente será concedido integralmente se houver mais de um cliente no financiamento ou houver um ou mais cliente no

financiamento e possuir(em) dependente(s). Nos financiamentos com um cliente, e este não possuir dependente, o desconto será reduzido a 50%.

Para famílias com rendas acima de R\$ 1800,00 até R\$ 4.000,00 o valor do desconto será reduzido progressivamente.

A sistemática de apuração de desconto para pagamento de parte do valor de imóvel além de ser calculado mediante enquadramento da renda familiar, também é calculado considerando o recorte territorial do imóvel.

Considerando o recorte territorial, o desconto máximo a ser concedido para a cidade de Perdões/MG é de R\$ 11.600,00.

A renda familiar bruta mensal para enquadramento no programa é de 465,00 a R\$ 7.000,00 para financiamento de imóveis cujo limite de enquadramento é determinado pelo valor de venda e compra e recorte territorial, conforme citado na tabela 2.

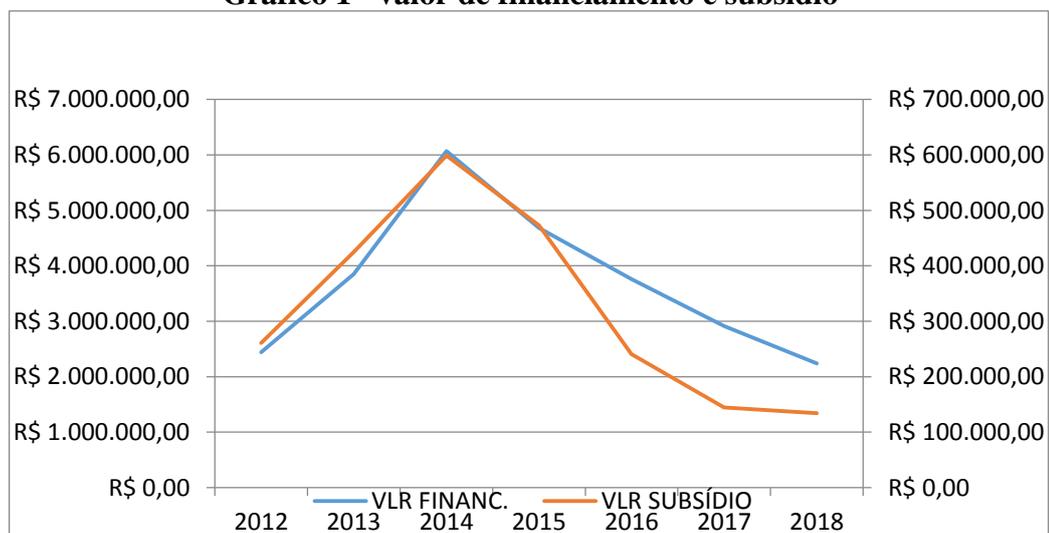
4.2 O financiamento e o subsídio do PMCMV no município de Perdões (MG)

Nessa seção, e em atendimento ao segundo objetivo específico, esse trabalho irá analisar as características do PMCMV Financiamento das faixas 1,5; 2 e 3 do PMCMV, orientado para o caso do município de Perdões (MG).

Através dessa seção é possível analisar o desempenho do programa cidade, acompanhando as fases e diretrizes do programa ditadas pelo Governo Federal.

O gráfico 1 apresenta os valores de financiamentos concedidos e o valor de subsídio no período de 2012 à 2018. O período analisado compreende a segunda fase do PMCMV.

Gráfico 1 - valor de financiamento e subsídio



Fonte: Elaboração própria

Tabela 3 – Valor de Financiamento e Subsídio

		MÍNIMO	MÁXIMO	DESVIO PADRÃO	VALOR TOTAL
2012	VLR FINANC.	R\$ 30.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 14.988,55	R\$ 2.439.532,31
	VLR SUBSÍDIO	R\$ 0,00	R\$ 11.000,00	R\$ 3.794,01	R\$ 260.970,60
2013	VLR FINANC.	R\$ 38.276,87	R\$ 94.098,00	R\$ 12.533,67	R\$ 3.852.036,88
	VLR SUBSÍDIO	R\$ 0,00	R\$ 13.735,00	R\$ 3.786,93	R\$ 425.135,90
2014	VLR FINANC.	R\$ 36.731,00	R\$ 100.601,87	R\$ 12.661,99	R\$ 6.066.402,87
	VLR SUBSÍDIO	R\$ 0,00	R\$ 11.621,00	R\$ 3.403,00	R\$ 598.588,00
2015	VLR FINANC.	R\$ 23.000,00	R\$ 81.000,00	R\$ 10.995,47	R\$ 4.679.045,84
	VLR SUBSÍDIO	R\$ 1.402,00	R\$ 11.621,00	R\$ 2.461,99	R\$ 472.747,00
2016	VLR FINANC.	R\$ 57.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 8.054,26	R\$ 3.758.508,70
	VLR SUBSÍDIO	R\$ 777,00	R\$ 13.588,00	R\$ 3.462,70	R\$ 240.459,00
2017	VLR FINANC.	R\$ 50.000,00	R\$ 122.760,37	R\$ 13.675,86	R\$ 2.911.896,08
	VLR SUBSÍDIO	R\$ 655,00	R\$ 10.275,00	R\$ 2.922,42	R\$ 144.548,00
2018	VLR FINANC.	R\$ 51.997,56	R\$ 84.000,00	R\$ 8.801,62	R\$ 2.238.769,67
	VLR SUBSÍDIO	R\$ 1.170,00	R\$ 11.600,00	R\$ 3.425,75	R\$ 134.330,00

Fonte: Elaboração Própria

Considerado sucesso na época, os anos de 2012 e 2013 contaram com um significativo investimento no programa por parte do governo. O Governo investia subsídios/desconto de parte significativa do valor do imóvel, fato que explica a curva crescente de financiamentos e subsídio em Perdões (MG).

Para a segunda fase, os recursos destinados ao PMCMV foram ampliados consideravelmente. Para Coelho (2013, p. 4) “Em 2011 foi aprovada uma segunda fase do PMCMV que irá vigorar durante o período de 2011 a 2014 e cuja meta é promover a construção de mais dois milhões de habitações”. Naquele período, a Caixa também contava com muitos recursos para financiamento e as regras de acesso ao crédito eram flexíveis. A cota máxima de financiamento também era maior, máximo 90%, o que justifica o valor de financiamento e o valor de subsídio estarem bem próximos.

A partir de 2014 os valores de financiamento e por consequência do subsídio diminuíram. O fato pode ser explicado pela desaceleração da economia brasileira da época.

A retração da economia gerou uma grande crise econômica e acabou influenciando a redução da participação do governo no programa. A redução dos financiamentos e subsídio tiveram seu auge no final de 2015, quando o Brasil começou a apresentar dificuldades fiscais

e orçamentarias. Foi considerado um ano bastante complicado, com muitos cortes de investimento público no programa.

Com as incertezas geradas pela crise política (o afastamento da presidente da República, governo interino e impeachment) e com o programa praticamente estagnado, em 2016 foi anunciado a terceira fase do PMCMV. O governo mudou as regras do programa, reduzindo o teto de subsídio, aumentando os juros e criando uma nova Faixa, a Faixa 1,5. (FONTENELE, 2018)

Mesmo com as novas regras propostas pelo governo, observou-se que novos financiamentos e concessão de subsídio ainda estava em redução. Isso se deu pelo fato da Caixa também contar com pouco orçamento para destinar ao programa, devido à crise do setor imobiliário e a mudanças no sistema de concessão de crédito, exigindo uma maior documentação para precaver-se de inadimplências. Além disso, ainda em decorrência da falta de recursos, a caixa diminuiu a cota de financiamento de 90% para 80%, o que, por consequência, dificultou ainda mais o acesso ao crédito. Em nota, a Caixa informou que “redimensionou as cotas máximas de financiamento para adequação em relação à política de alocação de capital do banco” (ABECIP, 2017).

Observa-se que desde o começo da fase 3, a concessão de financiamentos da Caixa pelo PMCMV até o ano de 2018 ainda foram baixas. As novas diretrizes podem ser consequências do declínio das novas contratações. Esse fato pode ser explicado pelos novos critérios adotados para concessão de subsídios, aliado ao limite máximo de financiamento 80%.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da importância do PMCMV como política pública para um município, o presente trabalho teve por objetivo analisar o PMCMV no município de Perdões, MG em relação as faixas 1,5, 2 e 3 do financiamento habitacional feito pela CEF, no período de 2012-18. Como resultados da análise proposta, podem-se inferir algumas constatações.

Observou-se que a aplicabilidade do PMCMV no município de Perdões segue as normativas e regras impostas pelo governo federal e pela CEF, como explorado nas características dos créditos habitacionais, nas regras de financiamento, taxa de juros, subsídios e renda para enquadramento no programa.

Observou-se que o PMCMV em Perdões teve uma trajetória decrescente até o momento analisado. De 2012 à 2014 o número de contratações e concessão de subsídios foi crescente, tendo seu ápice em 2014. Entretanto, de 2015 à 2018 devido à instabilidade política/econômica e novas regras e diretrizes do programa, as contratações diminuíram drasticamente. Uma possível explicação para o declínio das contratações e concessões de subsídio podem ser explicadas pelas novas diretrizes e regras e pelos cortes do governo no Programa.

Em uma perspectiva finalista, a proposta do trabalho não pretendeu esgotar todas as análises possíveis nem mesmo um aprofundamento sobre as consequências do resultado da análise dos dados. Sugerem-se estudos futuros para avaliar mais profundamente quais os impactos da redução da concessão de créditos e subsídios e qual a relação dos resultados com o objetivo central do programa: redução do déficit habitacional.

6 REFERÊNCIAS

ABECIP. Caixa reduz teto do financiamento da casa própria para 80% do valor do imóvel. 17 de Agosto de 2017. Disponível em <<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/caixa-reduz-teto-do-financiamento-da-casa-propria-para-80-do-valor-do-imovel>>. Acesso em 28 de Junho de 2020.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação no Brasil. **Análise Social. São Paulo**, v. 29, p. 194, 2004.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. **Análise social**, p. 711-732, 1994.

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição** da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado **Federal**: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida-PMCMV ea regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, ea Medida Provisória n. 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União: Seção 1**, 2009.

CADERNOS MCIDADES, Nº. 4: Política Nacional de Habitação. 2004.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do crédito imobiliário**. 28 de Junho de 2020. Disponível em: < https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf> Acesso em: 28 de Junho de 2020.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Circular Caixa n. 885. 16 de Dezembro de 2019. Disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-tabela-municipios/CIRCEF_885_DIVULGA_RELACAO_MUNICIPIOS.pdf> Acesso em 03 de Março de 2020.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Minha Casa Minha Vida – Habitação Urbana. 28 de Junho de 2020. Disponível em: < <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>> Acesso em: 28 de Junho de 2020.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Simulador Habitacional Caixa. 28 de Junho de 2020. Disponível em: <<http://www8.caixa.gov.br/siopiinternetweb/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso>> Acesso em: 28 de Junho de 2020.

CARVALHO, Viviane Fernanda de Oliveira. Porque aqui é a minha casa!: velhas práticas e novas possibilidades em conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida. 2019.

DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS. Assembleia Geral das Nações Unidas em Paris. 10 dez.1948. Disponível em: < <https://www.ufrgs.br/sicp/wp-content/uploads/2015/09/1.-ROSA-Aruan%C3%A3-Emiliano-Martins-Pinheiro-A-Declara%C3%A7%C3%A3o-Universal-dos-Direitos-Humanos-de-1948-e-a-liberdade-de>>

orienta%C3%A7%C3%A3o-sexual-interpreta%C3%A7%C3%A3o-do-caso-brasileiro.pdf>
Acesso em: 06 de Setembro de 2020.

FONTENELE, Beatriz Medeiros. A casa como ativo: O Programa Minha Casa Minha Vida-Faixa 1 na RMNatal/Brasil.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa** . 4ª. ed. São Paulo: Atlas S/A, 2002.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2007.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

LOPES, Brenner; AMARAL, Jefferson Ney; CALDAS, Ricardo Wahrendorff. Políticas Públicas: conceitos e práticas. **Belo Horizonte: Sebrae/MG**, v. 7, 2008.

MARCONI, M. D. A.; LAKATOS, E. M. Técnicas de pesquisa: planejamento e execução de pesquisas, amostragens e técnicas de pesquisas, elaboração, análise e interpretação de dados. 3.ed. São Paulo: Atlas, 1996

MARICATO, Ermínia. O Ministério das Cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano. 2006.

MEDEIROS, S. R. F. Q. BNH: outras perspectivas. In: **1ª. CONFERÊNCIA NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS CONTRA A POBREZA E A DESIGUALDADE. Anais... Natal**. 2010.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Modalidades**. 29 de Março de 2016. Disponível em: < <https://www.mdr.gov.br/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv/modalidades>> Acesso em: 28 de Junho de 2020.

MOREIRA, Vinicius de Souza; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos; EUCLYDES, Fillipe Maciel. Minha casa, minha vida. **Números: quais conclusões podemos extrair**, 2017.

OLIVEIRA, Gustavo Henrique Justino de. O Programa Minha Casa, Minha Vida, 2009-2014 e a participação democrática dos movimentos e organizações sociais: impacto na inclusão social por meio da efetivação do direito à moradia. **Direito, instituições e políticas públicas: O papel do jusidealista na formação do estado**. São Paulo: **Quartier Latin**, p. 575-603, 2017.

PEDRO, J. Branco. Programa Minha Casa Minha Vida: Riscos, oportunidades e recomendações para a melhoria da qualidade arquitetônica e urbanística. **COELHO, A. Baptista**, 2013.

PENALVA, Angela Moulin S.; DUARTE, Sandro Marino. Política habitacional no Brasil: uma nova abordagem para um velho problema. **RFD-Revista da Faculdade de Direito da UERJ**, n. 18, 2010.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. **Ciência e Natura**, v. 36, n. 2, p. 201-203, 2014.

THERY, H.. NOVAS PAISAGENS URBANAS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. **Mercator (Fortaleza)**, Fortaleza , v. 16, e16002, 2017 . Disponível em:

<http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012017000100202&lng=en&nrm=iso>. Acesso em 05 Setembro de 2020.