

Antecedentes e Mecanismos de Políticas Habitacionais no Brasil e no Estado de São Paulo: da Fundação Casa Popular ao Programa Minha Casa, Minha Vida e CDHU

RODGER BARROS ANTUNES CAMPOS (*)

O objetivo desse texto é abordar os mecanismos e canais utilizados no fomento à habitação social no Brasil e no Estado de São Paulo. As linhas que se seguem buscam, inicialmente, abordar as medidas tomadas pela União, a partir da República Velha até o atual Programa Minha Casa, Minha Vida. Posteriormente, o foco é dado às políticas de habitação social no Estado de São Paulo (essencialmente, as medidas tomadas pela Secretaria de Habitação do Estado) e como as políticas federais têm se relacionado com as medidas públicas do Estado.

No período da República Velha (1889-1930), as políticas públicas relacionadas à habitação eram conduzidas principalmente por mecanismos de mercado, i.e., o Estado privilegiava a produção privada e mantinha sua intervenção restrita às situações de insalubridade e à concessão de isenções fiscais (ROLNIK, 1981). Enquanto o processo migratório ocorria, a valorização imobiliária se acentuava e os imóveis eram utilizados como reserva de valor, devido à inexistência de um mercado de capitais (MELO, 1992; BONDUKI, 1994). Nos anos

1920, a maior parte dos prédios era alugada e os trabalhadores de baixa renda habitavam em cortiços. Estima-se que na cidade de São Paulo 90% da população alugava imóveis devido à dificuldade de aquisição da casa própria. A busca por superar a carência de imóveis nesse período se deu via produção de casas e cortiços populares e insalubres e áreas reduzidas, acentuando as precárias condições habitacionais (BONDUKI, 1994).

Historicamente, a política pública de incentivo à habitação, no âmbito federal, remonta aos anos 40 do século passado (BONDUKI, 1994). Segundo o Ministério das Cidades (BRASIL, 2011), as iniciativas de políticas nacionais de habitação lançadas iniciam em 1946 com a Fundação Casa Popular (FCP). O intervencionismo habitacional remonta ao período Vargas (1930-1945 e 1950-1954). Segundo Oliveira (2002), essa postura do Estado brasileiro na questão habitacional esteve intrinsecamente relacionada à estratégia do governo central em impulsionar a formação e fortalecimento de uma sociedade urbano-industrial.

Bonduki (1994) ressalta as principais medidas desse período: 1) o Decreto-Lei do Inquilinato (de 1942). Nesse decreto, os preços dos aluguéis foram congelados, regulamentou-se a relação entre locadores e inquilinos e criaram-se as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência e da Fundação Casa Popular, iniciando a produção de imóveis subsidiados; e 2) o Decreto-Lei nº 58, que regulamenta a venda de lotes urbanos a prestações.

A partir de 1964, as políticas públicas habitacionais avançaram de forma mais estruturada: foram criados o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Nos primeiros cinco anos, foram construídas 178.227 unidades habitacionais, representando 40,7% dos recursos direcionados às famílias de baixa renda. Contudo, a partir de 1970 o crédito passou a ser redirecionado às classes mais abastadas por ser mais rentável ao banco, cuja taxa de juros anual era de 10% enquanto no mercado de baixa renda os juros estavam entre 1% e 3%, adicionan-

do ainda o risco de inadimplência (YOSHIMURA, 2004).

A crise no final dos anos 70 impactou diretamente o equilíbrio do SFH. Em 1986, o BNH foi extinto e suas funções foram redistribuídas entre o então Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (Bacen) e a Caixa Econômica Federal (CEF). Pelo Decreto-Lei nº 2.291/86 coube ao MDU a formulação de propostas de políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano; ao CMN coube orientar, disciplinar e controlar o SFH; ao Bacen esteve circunscrita a função de fiscalizar as instituições financeiras que integravam o SFH e normatizar os depósitos em poupança e à CEF estiveram atreladas a administração do passivo e ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH e a gestão do FGTS.

No período entre 1986-2003, várias mudanças ocorreram no que diz respeito às políticas públicas direcionadas à habitação (mudanças de ministérios e diferentes atuações da CEF), mas pouco foi direcionado pela iniciativa direta do governo federal (BRASIL, 2012). Esse período foi marcado por instabilidade macroeconômica (espiral inflacionária, vulnerabilidade externa, déficit primário das contas públicas) e crise política com o impeachment do então presidente da República em 1992. Em 1994, o rombo estimado no SFH era

da ordem de 20 bilhões de dólares (AZEVEDO, 1996 *apud* YOSHIMURA, 2004).

Embora nesse ambiente de instabilidade macroeconômica, em 1994 o governo federal lançou os programas Habitar-Brasil e o Morar-Melhor. Esses programas recebiam recursos oriundos do Orçamento Geral da União e do Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras (IPMF). O programa não atendeu às expectativas devido ao Plano Real que impôs uma sequência de contingenciamentos à economia brasileira naquele período.

Efetivamente, foi a partir de 2003 que o setor habitacional voltou a ter visibilidade no âmbito federal do governo. No mesmo ano, houve a criação do Ministério das Cidades e, no ano seguinte, deu-se a aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH). Estas novas ações do Estado configuraram uma preocupação ampliada e integrada em relação ao desenvolvimento urbano das cidades.

Em linhas gerais, os objetivos traçados pela PNH foram, segundo o Ministério das Cidades (BRASIL, 2004): universalizar o acesso à moradia; promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários; fortalecer o papel do Estado na gestão e regularização; tornar a questão habitacional prioridade nos diferentes níveis de governo; ampliar a produtividade; melhorar a qualidade

da produção habitacional e incentivar a geração de emprego e renda, apoiando-se na característica da indústria da construção civil brasileira (i.e.: mobilizadora de mão de obra, dependente de insumos nacionais e significativa participação no Produto Interno Bruto).

O PNH passa a contar com diversos instrumentos para viabilizar sua implementação. São eles: a) Sistema Nacional de Habitação (SNH); b) Desenvolvimento Institucional (DI); c) Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação (SIMAHAB); e d) Plano Nacional de Habitação (PlanHab).

Os instrumentos propostos pela PNH ativam diversos canais para atuação da política. O DI é um instrumento que busca descentralizar a ação da política, requerendo a estruturação institucional dos Estados, Distrito Federal e Municípios e, também, a preparação em termos de capacitação dos agentes públicos, sociais, técnicos e privados. O SIMAHAB é a ferramenta utilizada no processo de revisão e redirecionamento da política habitacional. Ademais, o desenvolvimento da base informacional, o monitoramento e a avaliação dos projetos e programas do PNH estão articulados aos aspectos das Políticas de Desenvolvimento Urbano. A partir de 2007 iniciou-se a criação do PlanHab, cujo objetivo é orientar o planejamento das ações públicas e privadas para que seja focalizado às classes de maior demanda

habitacional. O PlanHab está inserido nos gastos contingenciados e compõe o Plano Plurianual (PPA) do governo federal. Como o plano de horizonte do PlanHab é o ano de 2023, as revisões são feitas a cada novo PPA, isto é, no final de cada ano após a eleição presidencial.

Ainda sobre os instrumentos do PNH, o SNH é subdividido em dois, a saber: o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM), cujo direcionamento difere em função da renda do consumidor e do fomentador dos recursos (BRASIL, 2012). Enquanto o primeiro tem o foco em consumidores de baixa renda, o segundo foca nas famílias de maior poder aquisitivo e, por consequência, que têm acesso ao mercado privado.

A seguir, são citados os objetivos, as condições de elegibilidade para ter acesso aos financiamentos e as fontes que compõem os fundos para cada finalidade, cabendo à CEF a transferência (às instituições financeiras ou agentes financeiros do SFH) dos recursos vinculados ao PNH, segundo o Decreto-Lei 6.962 de setembro de 2009.

O objetivo do SNHIS é promover o acesso à moradia para pessoas de baixa renda. Sob esse novo marco regulatório, os Estados, municípios e o DF devem criar um fundo de habitação de interesse social e elaborar um plano de habitação de interesse social em sua esfera de

gestão (Lei Federal, nº 11.124 de 16 de junho de 2005) para terem acesso ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O mecanismo de financiamento do SNHIS é repartido em fundos, como segue: a) Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) – composto por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais e receitas operacionalizadas com recursos do próprio fundo – as principais ações do fundo estão agregadas nos Programas Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, Intervenções em Favelas, Subsídio à Habitação de Interesse Social e Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat; b) Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – composto por um percentual de 8% do salário de cada trabalhador formal; ademais, é regido por diretrizes aprovadas por um Conselho Curador a cada quatro anos – os principais programas que este fundo financia são Cartas de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (Pró-Moradia); c) Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – composto por recursos onerosos do FGTS e recursos não onerosos advindos de outros

fundos e financia o Programa de Arrendamento Residencial; e d) Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), que tem por objetivo financiar o Programa Crédito Solidário.

Quanto ao SNHM, o objetivo dessa frente é ampliar e reorganizar o mercado imobiliário, propiciando novas formas de acesso ao financiamento habitacional (BRASIL, 2004). Nesse caso, são elegíveis à obtenção de crédito as famílias com renda superior a cinco salários mínimos. O principal fomentador desse mercado é o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), o qual, entre 2003-2009, teve o volume de recursos ampliado em 1309% (DENALDI *et al.*, 2009). Todavia, novas fontes de captação de crédito foram estimuladas como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), formação de Consórcios Habitacionais (CHab) e Investimentos de Pessoas Físicas e Investidores (IPFI). Assim, resumidamente, o SNHM consiste em ação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário e do SFH. O principal captador de recursos são os bancos múltiplos, via caderneta de poupança, fundo de liquidez de CRI. A atuação de financiamento por parte dos bancos pode ser realizada com incorporadores e construtoras, diretamente com o consumidor do imóvel ou com companhias hipotecárias. Adicionalmente, os bancos e as companhias hipotecárias podem negociar os recursos em sua administração com empresas

securitizadoras que emitem CRI que são adquiridos pelos bancos e investidores institucionais e privados (BRASIL, 2004; 2011).

Todo esse arcabouço institucional iniciado a partir de 2003 foi fortalecido a partir de 2007 com a criação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC I) – programa de investimento em infraestrutura. O setor habitacional ganhou destaque devido ao objetivo de expandir a moradia e incentivar o setor da construção civil, visando, por parte do governo federal, estimular o crescimento econômico. Nesse mesmo período, o crédito imobiliário voltou a fazer parte da linha de crédito dos bancos privados, sobretudo devido ao aumento da segurança jurídica.¹ O PAC passou a ser o mecanismo que submete à sua ordem todos os programas que têm como objetivo gerar crescimento, inclusive o FNHIS.

Dentro desse contexto de política social, o Programa Minha Casa, Minha Vida² entrou em vigor a partir de 2009, sendo um programa desvinculado do PAC I. Posteriormente, o Programa passou a fazer parte do PAC II, sendo um dos seis eixos³, representando a segunda fase do MCMV. Em linhas gerais, o Programa foi criado no âmbito da crise internacional devido ao dinamismo do setor da construção civil em gerar renda e ampliar a formação bruta de capital fixo (CHENERY, 1960; POLENSKE e SIVITANIDES, 1990; BON, 1992),

tendo, inclusive, o papel de atuar como uma política anticíclica.

A meta inicial (PMCMV I – 2009-2010) abarcou a construção de 400 mil moradias às famílias com renda entre zero e três salários mínimos (Faixa 1) e 600 mil para famílias com renda até 10 salários mínimos (Faixa 2 e Faixa 3), devendo seguir as prerrogativas do SFH. Até 2014 (PMCMV II – 2011-2014) a meta foi construir 2 milhões de residências (BRASIL, 2011). Em termos de gastos, o MCMV I estimou R\$ 34 bilhões, enquanto o MCMV II, R\$ 71,7 bilhões.⁴

Resumidamente, o PMCMV teve e tem por objetivo implementar, em alguma medida, o Programa Nacional de Habitação, tanto no âmbito do SNHIS quanto do SNHM. Ademais, estabeleceu patamares de subsídios diretos, proporcionais às rendas das famílias e aumentou o volume de crédito para a aquisição de imóveis residenciais. Paralelamente, reduziram-se os juros com a criação do Fundo Garantidor da Habitação, o qual tem recursos aportados para pagamentos das prestações em caso de inadimplência por desemprego e outras ocorrências (CARDOSO, ARAGÃO e ARAÚJO, 2011), reduzindo a incerteza do financiador.

Todavia, os recursos que outrora eram direcionados ao FNHIS estão sendo redirecionados ao PMCMV, o qual não impõe condicionalidades sobre o desenvolvimento urbano. Isso tem levado a críticas quanto

à real vinculação do MCMV com o PNH, isto é, o objetivo de desenvolvimento urbano e não apenas oferta de imóveis (BONDUKI, 2009; BALBIM; KRAUSE; LIMA NETO, 2013; COSTA, 2013).

Dada essa digressão sobre a política habitacional no âmbito federal do governo, é indispensável considerar as medidas de políticas públicas desenvolvidas pelo governo paulista, e como estas se relacionam com as políticas habitacionais do governo federal. Cabe destacar que para esse nível de análise, a discussão ficará circunscrita às habitações de interesse social, dado o foco da discussão.

Oliveira (2002) aponta que a política habitacional desenvolvida pelo governo do Estado de São Paulo esteve integrada ao sistema nacional de habitação até meados de 1980. Evidentemente, toda a instabilidade macroeconômica desse período teve impactos declinantes sobre a política habitacional de interesse social no Estado. Em função da fragilidade da política habitacional em nível federal e das discontinuidades administrativas, somados ao reduzido grau de planejamento e à frágil integração com as demais políticas urbanas, práticas locais foram fortalecidas no que tange ao combate ao déficit habitacional (CARDOSO; ARAGÃO; ARAÚJO, 2011).

Historicamente, dentro desse contexto de fomentação de habitações sociais, em 1949 foi criada no Es-

tado de São Paulo a então chamada Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). A CDHU é uma empresa do governo estadual e está vinculada à Secretaria de Habitação. Contudo, a intervenção estadual se deu efetivamente a partir de meados de 1980. Entre 1967 e 1982, período caracterizado pela dependência de fonte federal, a oferta comercializada foi de 30.970 UH, 10% do total produzido até 2000. Esse resultado decorre, em grande medida, pela dependência financeira e intervenção reguladora do governo federal. Entre 1983 e 2000, período em que a produção passou a depender em sua maior parte dos recursos estaduais, foram produzidas 259.629 UH, i.e., 89% das 290.596 UH produzidas entre 1967 e 2000. Nesse interregno, do total de habitações comercializadas, 83,79% foram financiadas com recursos da esfera estadual. Quanto ao volume investido, entre 1990 e 2000 o montante foi de 3,4 bilhões de dólares (OLIVEIRA, 2002).

Do ponto de vista do financiamento, Oliveira (2002) divide o formato financeiro em três etapas. A primeira (1967-1983) estava atrelada ao aparato federal; a segunda (1984-1989) é considerada como período de transição e a terceira (1990-2000) vincula o financiamento habitacional aos recursos estaduais. Quanto a essa última fase, os recursos estaduais adivinham da elevação do ICMS de 17% para 18%, da determinação de abertura de créditos suplementares ao aumento de capi-

tal da Caixa Econômica do Estado de São Paulo (CEESP), segundo a Lei Estadual 6.556 de novembro de 1989. O ICMS-Habitação (i.e., o percentual acrescido do ICMS), em 2000, foi da ordem de R\$ 780 milhões – a preços correntes. E, adicionalmente, recursos decorrentes do Tesouro Estadual (Receita Geral do Estado) e instrumentos financeiros alternativos como Loteria de Habitação também fomentavam o fundo de financiamento.

Segundo Namur (2004), vários programas foram implementados, destacando o Plano Municipal de Habitação (PMH), SH1, SH2, SH3, SH4, Empreitada Integral (EI) e Mutirão, cuja produção das UH utilizava obras por empreitada, realizadas em parceria com iniciativa privada e prefeituras, e programa de mutirão, em parceria com movimentos populares, como a União de Movimentos de Moradia e a Federação Paulista de Mulheres, na região metropolitana de São Paulo. Houve, também, o programa de financiamento dos materiais de construção, criado em 1995 e denominado Habiteto. Esta linha de crédito esteve voltada à população de até dez salários mínimos (SM), com prioridade às famílias de até 3 SM. Priorizaram-se projetos de casas entre 36-40 m². A contribuição dos municípios estava em fornecer terrenos para a produção e fornecimento de infraestrutura. Todos os programas construíram conjuntamente, entre 1987 e 2000, o total de 278.577 UH.

A partir de meados dos anos 2000, a estadualização da oferta e financiamento de habitações de interesses sociais no Estado de São Paulo se deparou com a volta do fomento às políticas públicas habitacionais via recursos da União, como os programas vinculados ao PNH e ao PMCMV. Nesse contexto, a Lei Estadual 12.801, de janeiro de 2008, estabelece as condições necessárias para a implementação da política estadual de habitação. Em termos práticos, criou-se o Conselho Estadual de Habitação (CEH), o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS)⁵ e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH), instalados em dezembro de 2010. Assim, o processo institucional fora estabelecido, após a criação do CEH e do FPHIS, possibilitando ao Estado participar dos recursos derivados do FNHIS.

Embora a esfera federal tenha criado mecanismos de fomento às habitações de interesse social, a participação dos recursos federais no montante total não ultrapassa a marca de 8%, sendo os recursos derivados do governo estadual o principal financiador dos programas de habitação social. Em termos de composição das fontes de financiamento, os recursos derivados do PAC/FNHIS representam 7,2%, 7,4%, 4,4% e 1,5% para os anos de 2010 a 2013, respectivamente. Já a participação dos recursos do Estado de São Paulo representa 78%, 75%, 78,3% e 84,6%, respectivamente. A parte complementar dessa composição é

recurso que deriva de outras fontes, tais como da Secretaria de Habitação, do Banco Interamericano de Desenvolvimento, da Operação de Crédito e do Banco do Brasil (esse só teve recurso aportado em 2013). O valor total destinado à CDHU para cada um desses anos, a preços correntes, foi R\$ 1,283 bi, R\$ 1,363 bi, 1,147 bi e R\$ 1,021 bi, respectivamente (BRASIL, 2012).

Claramente, a discussão sobre políticas públicas habitacionais está associada à questão de déficit habitacional. Assim, as políticas habitacionais que se desenvolveram no Brasil, desenvolveram-se paralelamente ao processo de urbanização das cidades (VALLADARES, 1983). Esse processo foi acelerado a partir dos anos 1950 com o êxodo rural, o aceleração da industrialização e o rápido crescimento populacional no Brasil, exigindo a ampliação da oferta de habitação (SANTOS, 1999). Nos anos 50, 8 milhões de pessoas (24% da população rural do País) migraram para as cidades. Nas duas próximas décadas a população migrante alcançou a marca de 14 milhões em 1960 (36% da população rural) e 17 milhões (40% da população rural) em 1970 (CARDOSO MELO; NOVAIS, 1998). No que tange ao Estado de São Paulo, o intenso fluxo de migrantes tornou as taxas anuais de migração superiores à média nacional entre 1930-1970 (CANO, 1997).

Juntamente com o processo migratório, elevou-se a parcela da popu-

lação que vivia em áreas subnormais. Enquanto 1% da população da Grande São Paulo vivia em favelas em 1970, em 1995 esse número se elevou para 20% (INSTITUTO DA CIDADANIA, 2000). Esse processo de precarização da moradia no Estado abre espaço para a oferta de imóveis residenciais ao longo do território paulista.

Considerando o processo migratório e as políticas públicas habitacionais, Bonduki (2009) aponta que no período de vigência BNH (1964-1986) a política não foi focalizada. Nesse período, a política não foi capaz de atuar sobre a redução do déficit habitacional concentrado na faixa de renda de até três salários mínimos. O mesmo se verifica quando se abordam os programas da década de 1990. No interregno 1994-2003, apenas 8,47% dos recursos foi destinado às famílias de baixíssima renda (até três SM), faixa essa que concentrava 83,2% do déficit habitacional do País nesse período (BONDUKI, 2009). Quando se consideram as duas fases do PMCMV, o déficit habitacional passa de 55.918.038 domicílios (em 2007) para 62.996.532 domicílios (2012), segundo Lima Neto, Furtado e Krause (2013).

Ao avaliar o déficit habitacional absoluto por unidades da federação, o Estado de São Paulo apresenta o maior déficit (1,12 milhões), enquanto a maioria dos 26 Estados apresenta uma tendência geral de queda do déficit habitacional – a

exceção fica por conta de Acre, Roraima, Mato Grosso e Distrito Federal (LIMA NETO; FURTADO; KRAUSE, 2013). Quando a análise está focada no déficit habitacional relativo (déficit total sobre o total de domicílios), o Estado de São Paulo compõe o grupo com menor déficit relativo. Considerando o Estado de São Paulo, em 2007 o déficit habitacional total (absoluto) era de 1,10 mi, enquanto o déficit relativo era de 8,8%. Em 2012, o valor do déficit absoluto se elevou para 1,11 mi domicílios e o déficit relativo teve a participação reduzida para 7,9%. Assim, a ampliação do déficit total foi de 0,6% e a queda do déficit relativo foi de 10,2%.

Dentro desse contexto, ainda há um grande espaço para absorção de novos imóveis para famílias com baixa renda. Portanto, ofertar imóveis focalizando essa parcela da população é indispensável tanto do ponto de vista do microdesenvolvimento (avaliação de políticas públicas, combate à precarização da moradia e da condição de vida, etc.) quanto focando em aspectos de macroeconômicos (geração de emprego, oferta de infraestrutura física, geração de receita etc.).

Referências

- BALBIM, R. N.; KRAUSE, L. H.; LIMA NETO, V. C. *Minha casa minha vida, nosso crescimento: como fica a política habitacional?* VX ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM

- PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 2013.
- BON, R. The future of international construction: secular patterns of growth and decline. *Habitat International*, v. 16, n. 3, p. 119-128, 1992.
- BONDUKI, N. Do projeto de moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. *Teoria e Debate*, v. 82, p. 8-14, 2009.
- BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. *Análise Social*, v. XXIX, n. 127, p. 711-732, 1994.
- BRASIL. *Demanda habitacional no Brasil*. Brasília: CAIXA, 2011.
- _____. *Demanda habitacional no Brasil*. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_geais/demanda_habitacional.pdf>. Acesso em: 31 maio 2013. Caixa Econômica Federal, 2012.
- _____. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Política Nacional de Habitação. Brasília: Nov., 2004.
- CANO, W. Concentração e desconcentração econômica regional no Brasil: 1970/95. *Economia e Sociedade*, n. 8, IE/Unicamp, Campinas, jun. 1997.
- CARDOSO MELO, J.M.; NOVAIS, F. A. Capitalismo tardio e sociabilidade moderna. In: NOVAIS, F. A (org.) *História da vida privada no Brasil: contrastes da intimidade contemporânea*. São Paulo: Cia das Letras, 1998, v. 4.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. H.; ARAÚJO, F. S. *Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano*. XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Rio de Janeiro, maio 2011.
- CHENERY, H. B. Patterns of industrial growth. *The American Economic Review*, v. 50, n. 4, p. 624-654, sept. 1960.
- COSTA, S. S. A trajetória recente da política de habitação social no Brasil. *Revista de Pesquisa em Políticas Públicas*, n. 3, p. 1-11, 2013.
- DENALDI, R.; LEITÃO, K.; ZIONI, S. Nota técnica: Infraestrutura e desenvolvimento urbano. In: *Trajетórias do Brasil frente aos compromissos assumidos pelo Governo Lula 2003- 2009, Dimensão Melhoria da Qualidade de Vida*. Brasília: CGEE, 2009 (mimeo).
- INSTITUTO DA CIDADANIA. *Projeto Moradia, maio de 2000*. Disponível em: <www.pt-pr.org.br/pt_pag/PAG%202004/.../Projeto%20Moradia.PDF>. Acesso em: mar. 2016.
- LIMA NETO, V. C.; FURTADO, B. A.; KRAUSE, C. *Estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012)*. Brasília: Ipea/Dirur, 2013. (Nota Técnica, n. 5).
- MELO, Marcus André. O Estado, o boom do século e a crise da habitação: Rio de Janeiro e Recife (1937-1946). In: FERNANDES, Ana Fernandes; GOMES, M. Aurélio (Org.). *Cidade & História*. Salvador: Universidade Federal da Bahia, 1992.
- NAMUR, M. A questão da localização no processo de produção pública habitacional da CDHU no espaço urbano. *Ambiente Construído*. Porto Alegre, v. 4, n. 1, p. 55-66, 2004.
- OLIVEIRA, Z.M. *Alcance e limites de uma política setorial de âmbito estadual: a política de habitação de interesse social do Estado de São Paulo, de 1984 a 2000*. Dissertação (Mestrado em Economia) - Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002.
- POLENSKE, K. R.; SIVITANIDES, P. Linkages in the construction sector. *The Annals of Regional Science*, v. 24, n. 2, p. 147-161, 1990.
- ROLNIK, R. *Cada um no seu lugar! São Paulo, início da industrialização: geografia do poder*. Dissertação (Mestrado) apresentada à FAU/USP, São Paulo, 1981.
- SANTOS, C. H. M. *Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998*. Brasília: IPEA, jul. 1999.
- VALLADARES, L. P. Estudos recentes sobre a habitação no Brasil: resenha da literatura. In: VALLADARES, Licia do Prado (Org.). *Repensando a habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1983.
- YOSHIMURA, M. T. *Análise das tendências de financiamento público para habitação social: o caso de Jaboticabal/SP*. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) - Universidade Federal de São Carlos, São Paulo, 2004.

- 1 A Lei de nº 10.931/2004 é o marco da segurança jurídica.
- 2 O PMCMV é gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CEF, buscando atender famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. O Programa foi criado pela Medida Provisória nº 459, de 25 março de 2009. Regulamentado pelo Decreto nº 6819, de 14 de abril de 2009 e transformado em Lei nº 11.917, de 7 de julho de 2009. Em 2011, foi lançado o PMCMV 2 e criado na Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Destaque para elevação da renda familiar; isto é, atendendo as famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 e apoio às melhorias a serem produzidas nas unidades produzidas (em termos de qualidade).
- 3 Os seis eixos de atuação do PAC: Transporte, Energia, Cidade Melhor, Comunidade Cidadã, Minha Casa Minha Vida e Água e Luz para Todos.
- 4 O Ministério do Planejamento já tem falado na terceira fase do Programa com extensões sobre a segunda fase. Dentre estas, a prorrogação do Regime Especial de Tributação (RET) – extensão por mais quatro anos – e garantia da redução da alíquota do tributo que incide no preço final das moradias de 6% para 1%.
- 5 O estabelecimento do FPHIS visa organizar os recursos e possibilitar a interface com outras fontes de financiamento.

(* Mestre em Economia, doutorando do Programa de Pós-Graduação em Economia pelo IPE-USP, membro do Núcleo de Economia Regional e Urbana – NEREUS-USP – e bolsista Capes. (E-mail: rodger.campos@usp.br).