

**PARA ALÉM DO MINHA CASA MINHA VIDA: UMA POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL?****Renato Balbim**

Técnico de planejamento e pesquisa da Assessoria Técnica da Presidência (Astec) do Ipea.

**Cleandro Krause**

Técnico de planejamento e pesquisa da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais (Dirur) do Ipea.

**Vicente Correia Lima Neto**

Técnico de planejamento e pesquisa da Dirur do Ipea.

Este estudo recupera análises recentes acerca dos esforços da sociedade brasileira, sobretudo do governo federal, na retomada e expansão dos investimentos em habitação de interesse social (HIS), no sentido de contribuir com o debate das políticas públicas, partindo das seguintes hipóteses: *i*) o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), ao ser elevado à categoria de política habitacional, determina princípios, mecanismos e diretrizes que não têm permitido o surgimento de programas alternativos, em face das peculiaridades do *deficit* habitacional; e *ii*) há uma limitação da expansão de modalidades “alternativas”, já previstas, que poderiam ser utilizadas com maior vigor no enfrentamento do *deficit* habitacional. É seu objetivo, portanto, a partir de uma análise já estruturada, detectar lacunas da ação pública de produção e provimento de HIS e sugerir alternativas, identificadas por outros atores, até mesmo pelo Ministério das Cidades (MCidades) e/ou seu Conselho Nacional das Cidades (CNC).

Afirma-se que a política de HIS no Brasil vive um paradoxo, uma vez que o MCMV não está incluído no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e, portanto, não está submetido ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), ambos criados pela Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Esta lei, anterior à própria existência do MCMV, busca assegurar que programas e ações para HIS sejam executados segundo marcos jurídicos específicos, notadamente relativos ao controle e à participação social e ao reforço da cooperação federativa.

Verifica-se ao longo dos anos, sobretudo pelo papel anticíclico desempenhado pelo programa no

período mais intenso da crise econômica de 2008, e analisando o distanciamento da produção do MCMV das metas e formas planejadas pelo governo federal para fazer frente ao *deficit* habitacional por meio do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) (Krause, Balbim e Lima Neto, 2013), que o MCMV estruturou a atividade econômica do setor imobiliário, realizando em grande escala o sonho da casa própria, também identificado como o mito da casa própria (Bonduki, 1998).

Destaca-se, portanto, que este estudo aponta algumas conclusões: *i*) há uma baixa aderência da produção habitacional à localização do *deficit* habitacional municipal; *ii*) o atendimento aos componentes do *deficit* habitacional não é equânime; *iii*) a política habitacional não mira (apenas) o *deficit* habitacional; e *iv*) soluções massificadas de HIS vão contra diversidades urbanas, organizacionais e familiares. Como ação para a resolução deste quadro, chega-se às seguintes propostas: promover a produção social da moradia (PSM) e construir um serviço de locação social (SLS).

A primeira proposta compreende formas variadas de produção da habitação que podem envolver em maior ou menor grau “circuitos superiores” (Santos, 2004) da economia, sendo uma das maiores fragilidades a posse da terra. No quadro atual, o MCMV-Entidades (MCMV-E) representa uma forma da PSM, restando uma disputa pela terra com a produção de mercado e uma aproximação do produto imobiliário entre estes dois agentes. No caso da PSM, devem-se buscar inovações do marco fundiário além da retomada dos regimes de arrendamento.

O SLS, por sua vez, resulta do desafio de construir o entendimento de que a moradia, compreendida como parte integrante de uma rede social de apoio à população, pode ser também um serviço público, no qual o Estado deva ser o ator principal, seja de forma direta, seja por meio de parcerias. O SLS visa atender especificamente à parcela da população que se encontra no *deficit* habitacional por ônus excessivo, tendo este componente se elevado em 30% entre os anos de 2007 e 2012. Em municípios onde existe SLS, este está relacionado à vulnerabilidade e a uma política de assistência social, não à política habitacional. A proposta do SLS comporta aspectos como a gestão da valorização do solo, a integração entre políticas sociais setoriais, a qualificação e capacitação de organismos sociais, além da criação de um fundo garantidor.

As propostas aqui endereçadas a essas questões não necessitam ser vistas isoladamente, ao contrário, poderia se buscar uma variedade de arranjos, utilizando-as de modo combinado e, ainda, obtendo-se os benefícios característicos de cada uma.

#### REFERÊNCIAS

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade; Fapesp, 1998.

KRAUSE, C.; BALBIM, R.; LIMA NETO, V. C. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento:** onde fica a política habitacional. Brasília: Ipea, 2013. (Texto para Discussão, n. 1853).

SANTOS, M. **O espaço dividido:** os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. São Paulo: Editora USP, 2004.

#### SUMÁRIO EXECUTIVO