



**Campus Santana do Livramento
Graduação em Administração
Trabalho de Curso**

**PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA, MINHA VIDA:
UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS EM SANTANA DO
LIVRAMENTO/RS**

*PROGRAMA DE VIVIENDA MINHA CASA, MINHA VIDA:
UN ANÁLISIS DE LOS CONTRATOS EN SANTANA DO
LIVRAMENTO / RS*

*MINHA CASA MINHA VIDA PROGRAM:
AN ANALYSIS OF CONTRACTS IN SANTANA DO
LIVRAMENTO / RS*

Edmilson Mendes Rodrigues
Orientador: Prof. Dr. Mauro Barcellos Sopena

Resumo: O Programa Minha Casa Minha Vida, lançado pelo Governo Federal brasileiro em 2009, é uma das maiores iniciativas no combate ao déficit habitacional de mais de 6.000.000 de unidades habitacionais. A pesquisa utilizou a metodologia de análise documental dos contratos registrados e arquivados no Cartório de Registro de Imóveis da cidade, no período de 2009 até o primeiro semestre do ano de 2018. Os resultados obtidos através da pesquisa realizada comprovam esta assertiva, usando como local de análise a cidade de Santana do Livramento/RS, que apresenta um histórico de poucos programas direcionados à promoção de habitação e bem estar social. Foram verificados volumes anuais de inadimplência para determinar o desempenho do programa e dados anuais de contratos registrados, observando a queda substancial na contratação nos últimos três anos.

Palavras-chave: Programa Minha Casa, Minha Vida; Habitação; Contratos Habitacionais; Caixa Econômica Federal.

Abstract: The Minha Casa Minha Vida Program, released by the Brazilian Federal Government in 2009, is one of the largest initiatives in the fight against the housing deficit of more than 6,000,000 housing units. The results obtained through the research carried out confirm this assertion, using the city of Santana do Livramento/RS as a place of analysis, which presents a history of few programs directed to the promotion of housing and social welfare. The research

used the documental analysis methodology of the contracts registered and filed in the Registry of Real Estate of the city, from 2009 to the first half of 2018. Annual non-payment volumes were verified to determine program performance and data registered contracts, observing the substantial decrease in contracting in the last three years.

Keywords: Minha Casa, Minha Vida Programs; Housing Contracts; Caixa Econômica Federal.

Resumen: El Programa Minha Casa Minha Vida, lanzado por el Gobierno Federal brasileño en 2009, es una de las mayores iniciativas en el combate al déficit habitacional de más de 6.000.000 de unidades habitacionales. Los resultados obtenidos a través de la investigación realizada comprueban esta asertiva, utilizando como local de análisis la ciudad de Santana do Livramento / RS, que presenta un historial de pocos programas dirigidos a la promoción de vivienda y bienestar social. La investigación utilizó la metodología de análisis documental de los contratos registrados y archivados en la Oficina de Registro de Inmuebles de la ciudad en el período de 2009 hasta el primer semestre del año 2018. Se verificaron volúmenes anuales de morosidad para determinar el desempeño del programa y datos anuales de contratos registrados, observando la caída sustancial en la contratación en los últimos tres años

Palabras-clave: Minha Casa, Minha Vida; vivienda; Contratos de Vivienda; Caixa Econômica Federal.

1. Introdução

Este estudo insere-se na questão habitacional brasileira, em um contexto social em que é negado o direito à moradia digna, um dos direitos fundamentais preceituados no Art. 6º da Constituição Federal, onde as condições de habitação são precárias, a população é exposta às doenças, violência e tantos outros fatores segregadores. Segundo Quirino et. al. (2015), um dos problemas sociais presentes nos países em desenvolvimento é o déficit habitacional. As oportunidades de busca de qualificação profissional e educacional são conseqüentemente menores, impedindo o desenvolvimento social. Com esses argumentos, a pesquisa explorou questões acerca do problema habitacional do Brasil sob a ótica do Programa Minha Casa, Minha Vida (doravante PMCMV), lançado pelo governo federal no ano de 2009, sobretudo por evidenciar um dos mais recentes programas habitacionais.

No Brasil, a preocupação em sanar esse déficit toma forma a partir da década de 1940, com o surgimento da **Fundação Casa Popular**, primeiro órgão federal responsável pela questão habitacional. Seguiram-se mais políticas públicas de promoção de financiamento à casa própria, como a criação do **Banco Nacional da Habitação** (BNH), em 1964, que em parceria com as Companhias de Habitação, proporcionou um número de moradias superior a todas as iniciativas anteriores. Devido à crise financeira iniciada na década de 1970, o BNH sofre sua derrocada, extinguindo-se em 1986. Após o BNH, todas as alternativas de enfrentamento da questão habitacional tiveram pouco êxito (RAMOS & NOIA, 2014).

Já no Século XXI, a Secretaria Nacional de Habitação desenvolve a **Política Nacional de Habitação** (PNH) a fim de orientar o planejamento de ações para atender as necessidades habitacionais do país. É lançado então, o **PMCMV**, mais uma tentativa de amenizar o déficit habitacional através de política pública de promoção de desenvolvimento (D'AMICO, 2011). O programa foi lançado em duas fases iniciais, sendo o PMCMV I, de 2009 a 2011 e o PMCMV

II, de 2011 a 2014. Através da participação efetiva da Caixa Econômica Federal e, posteriormente, do Banco do Brasil como agentes financeiros de financiamento, o projeto abraça o território brasileiro tendo como meta inicial a construção de 3,75 milhões de moradias (Quirino et. al, 2015). Embora a meta inicial de construção de moradias do PMCMV não seja suficiente para sanar o déficit habitacional, é notável a relevância do projeto (ANDRADE, 2012).

A partir da vigência do PMCMV, todos os esforços governamentais na questão habitacional são estabelecidos através das diretrizes gerais do programa. As normas de contratação do programa estabelecem as condições para adesão e as formas de pagamento dos financiamentos contratados. As modalidades de contrato e consequências decorrentes são diversas, o que leva o pesquisador a chegar à seguinte indagação: **O que revela a execução dos contratos firmados pelo programa Minha Casa, Minha Vida, desde o ano de 2009, em Santana do Livramento/RS?**

A relevância do local de análise escolhido se dá por um grande contraste observado: o município é o segundo maior em extensão territorial do Estado do Rio Grande do Sul, com 6.941,613m², dos quais apenas 0,55% é considerado área urbana. A densidade populacional é de 11,86hab/km², possuindo, de acordo com o Censo 2010, 74.410 pessoas residindo na área urbana. Desse número, 6.632 pessoas declaram viver em domicílio alugado, cedido ou outra situação, não sendo proprietários da residência (IBGE, 2010).

Para resolver a questão-problema, a pesquisa foi norteada pelo seguinte objetivo geral: examinar a execução dos contratos do PMCMV no Município de Santana do Livramento/RS. Para evidenciar resultados, foram enumerados os seguintes objetivos específicos: identificar o número de contratos firmados pelo PMCMV desde o ano de 2009, em Santana do Livramento/RS; sujeitar a evolução das políticas habitacionais adotadas no Brasil perante aquelas implantadas em Santana do Livramento/RS; identificar o número de participantes do PMCMV em Santana do Livramento, estratificando os contratos pelas faixas de renda dos mutuários; e, por último, determinar o índice de adimplência do referido programa.

A pesquisa analisou a dinâmica dos contratos assinados pelo PMCMV enumerando as características verificadas em relação às metas definidas pelas diretrizes gerais do programa. Ao final do estudo, buscou-se responder à questão de pesquisa de forma a demonstrar os impactos da referida política pública em uma importante cidade do interior do estado do Rio Grande do Sul. Diferentes agentes importam na condução do PMCMV. É usual utilizar-se o termo *stakeholder* para definir os indivíduos ou grupos que possam afetar ou serem afetados pelo alcance das metas de uma organização. Estes, inclusive, tem direito legitimado sobre essa ela (FREEMAN APUD BOAVENTURA, 2008). Associando o termo ao estudo desenvolvido, há uma gama de *stakeholders* envolvidos no processo de contratação do PMCMV, dos quais se destacam a (a) Caixa Econômica Federal, as (b) construtoras e empreiteiras credenciadas pelo programa, os (c) Cartórios e Tabelionatos do Brasil, as (d) Prefeituras e as (e) Entidades Organizadoras. Pretendeu-se também, evidenciar sua importância e servir de *feedback* da aplicação do programa no município, além de demonstrar como se opera a execução do PMCMV de forma clara. As relações contratuais celebradas e a eficácia ou não do programa, representarão a importância da análise de uma política pública habitacional para o pesquisador e para a sociedade o qual está inserido.

De maneira geral, as pesquisas acadêmicas que abordem temas correlatos investigam o fenômeno do PMCMV baseadas no ambiente macro de atuação, utilizando dados regionais. A

pesquisa aqui desenvolvida, no entanto, busca compreender esse fenômeno em uma cidade do interior do Estado do Rio Grande do Sul, buscando demonstrar a execução dos contratos registrados.

O presente estudo está estruturado em cinco seções. A seção dois traz o referencial teórico, contextualizando a temática da pesquisa, seguida pela seção três, que define e justifica a metodologia usada na pesquisa, a quarta seção apresenta os resultados obtidos na pesquisa e a seção cinco que traz as considerações finais a partir dos resultados obtidos.

2. Referencial Teórico

2.1 O problema habitacional do Brasil

O Brasil é um país de dimensões continentais, possuindo um total de 5.570 municípios que abrigam, conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), uma população estimada em 207.660.929 habitantes (2017). As capitais e regiões metropolitanas, com destaque a Grande São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza, apresentam as maiores taxas de densidade demográfica do país conforme o Instituto, o que representa um “inchaço” nos grandes centros urbanos. Esse fenômeno é gerado pela busca de melhores oportunidades de emprego e educação que os grandes centros oferecem, comparadas, muitas vezes, às do interior. Na história do Brasil, desde os tempos do Império, é possível verificar esse fato. O surgimento das favelas nos grandes centros urbanos, tais como nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo, esteve atrelado a fatos como a Guerra do Paraguai, em que escravos libertos combatentes ou que compraram sua liberdade, juntamente a oficiais e imigrantes europeus, passaram a construir suas moradias nas encostas dos morros, já que não havia nenhuma forma de financiamento ou programa habitacional que contemplasse as classes mais pobres da sociedade. Além destes, os soldados combatentes na guerra dos canudos também se somaram ao processo de favelização, uma vez que, desamparados pelo Ministério da Guerra, esperando promessas de moradia, recorriam aos morros para construir habitações, na maior parte das vezes, precárias (D’AMICO, 2011).

Evidenciado historicamente, portanto, que a falta de condições financeiras é um limitador do poder de aquisição ou aluguel de imóveis, surge, então, o fenômeno do Déficit Habitacional. O déficit habitacional, como indicado pela Fundação João Pinheiro (2015, p. 20), “está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias”. Na prática, não existem moradias suficientes para a demanda da população. O déficit habitacional se subdivide em dois tipos: **(a)** o de reposição de estoque de moradias e **(b)** o de incremento de estoque. O primeiro considera as construções erguidas de forma precária ou com a estrutura física desgastada, enquanto o segundo considera a coabitação familiar (famílias que precisam viver juntas para não ficar sem moradia), as habitações improvisadas (pontes, carros, cavernas...) e os imóveis alugados a valores acima de 30% da renda familiar.

A contabilização do déficit é feita através de um método de hierarquia de componentes, onde cada domicílio é contado apenas uma vez, independente de enquadrar-se em vários critérios de déficit. (FJP, 2015). A Figura 1 ilustra como se dá a dinâmica do cálculo do déficit habitacional:

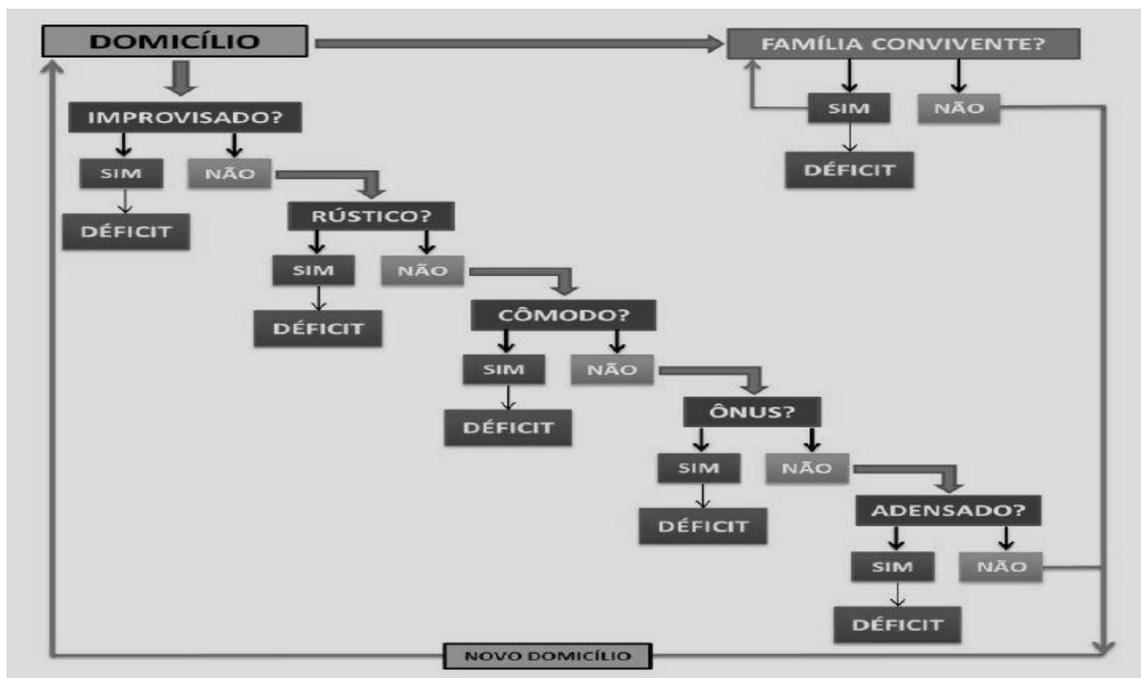


Figura 1: Cálculo do déficit habitacional
 Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi), 2017.

Conforme o último levantamento publicado pela Fundação João Pinheiro, que utiliza os dados da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD) do IBGE como fonte, do ano de 2015, o déficit habitacional total do Brasil foi de 6,355 milhões de domicílios, dos quais 39% localizam-se na região Sudeste, seguido pelo Nordeste com 31% do total. O estado com maior índice é o de São Paulo, com déficit de 1,337 milhões de domicílios, do qual 639 mil só na região metropolitana, o que reforça o argumento do adensamento das capitais. Em contraponto ao déficit, a pesquisa aponta o número de domicílios vagos, os quais, em 2015, representaram 7,906 milhões de imóveis. Desse total, 6,893 milhões estão em condições de serem habitados e os outros 1,012 milhões se encontram ainda em construção ou estado de reforma. Esses números geram questionamentos, como, por exemplo, se os referidos imóveis poderiam sanar o déficit, entre outras questões. (FUNDAÇÃO JOAO PINHEIRO, 2015).

No próximo item, serão apresentados os programas habitacionais desenvolvidos no Brasil, ao longo da história.

2.2 Programas sociais de habitação no Brasil

Desde o início da história brasileira, a questão habitacional nunca foi uma prioridade a ser sanada pelos governantes. Após a proclamação da república, no período da República Velha, o contexto político elitizado da época repassava ao setor privado a responsabilidade sobre a ocupação do solo, o que permitia ao ramo imobiliário atuar conforme seus interesses lucrativos, deixando as classes baixas à mercê de políticas de aquisição de propriedade, aumentando a precariedade das habitações nas periferias (ANDRADE, 2012). Neste período, os habitantes que possuíam condições de pagar para morar em alguma habitação, por menor que fosse o valor, recorriam aos arrendatários de imóveis, morando em condições tão insalubres quanto às da maioria dos menos favorecidos. Cortiços e favelas proliferavam nos subúrbios, e os proprietários negociavam seus pagamentos da maneira que bem resolviam sempre em desfavor aos locatários.

O financiamento imobiliário começa a tomar forma no Brasil a partir da criação das Caixas ou Institutos de Pensão, instituídos através do Decreto 4.682/23. Com isso, as classes profissionais organizavam caixas de pensão e previdência dos seus associados. Como exemplo pode-se citar o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes (IAPC), o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI), o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários (IAPB), entre outros. Em 1937, os institutos de pensão foram autorizados a destinar percentual de até 50% das reservas para financiamento e construção de residências, o que representa, mesmo de forma discreta, os primeiros registros de oportunidade de financiamento e concessão de moradia. Os recursos podiam ser destinados ao financiamento individual para compra ou construção de imóvel, locação e venda em conjuntos residenciais dos próprios institutos e empréstimos hipotecários, com prazo para pagamento em até 25 anos. Representou uma iniciativa louvável em um histórico negativo de opções, porém, contemplava apenas seus grupos de associados. Desse modo, não trouxe significativos avanços para uma grande população em condições de habitação ainda precárias, não assistidas por essas organizações. Além disso, enfraqueceu-se muito através do Decreto-Lei do Inquilinato de 1942, que congelava os preços dos aluguéis e estabelecia diretrizes sobre prazos e valores, o que tornava o aluguel mais atrativo (ANDRADE, 2012).

Em 1946, no governo de Eurico Gaspar Dutra, é criada a Fundação Casa Popular, destinada a atender à população que não tinha acesso aos IAP's, financiando a construção ou aquisição de imóveis urbanos ou rurais, utilizando recursos da União. O número de moradias financiadas e construídas pela Fundação não atingiu número superior a 17 mil unidades, o que não repercutiu frente ao déficit habitacional que já se enfrentava à época. Entretanto, é um marco em termos de políticas habitacionais no Brasil.

Na década de 60, após a extinção dos IAP's e da Fundação Casa Popular, são criados dois importantes órgãos: o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). Ambos foram criados através da Lei nº 4.380, que unifica as políticas habitacionais a nível federal. O SFH é o mecanismo responsável por gerir os recursos para a habitação no país e o BNH tinha por função promover os financiamentos à produção de empreendimentos imobiliários (QUIRINO et. al, 2015). Somaram-se à criação do SFH e do BNH, o Fundo de Garantia pelo Tempo de Serviço (FGTS) em 1967, garantindo direitos aos trabalhadores, e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), órgão que reúne as instituições captadoras de poupança, para juntos agregarem recursos para os financiamentos imobiliários. O SFH passa a administrar os recursos provenientes dessas duas entidades, podendo assim, conceder os financiamentos. Surgem nesse período também as Companhias de Habitação (COHAB), “empresas mistas sob controle acionário dos governos estaduais e/ou municipais” (AZEVEDO, 1988, p.111), que se destinam à construção e comercialização de unidades habitacionais populares, aproximando o conceito da casa própria às classes mais baixas.

O insucesso do BNH pode ter relação direta com os fatores econômicos a partir da década de 1970, de altas taxas de inflação. Embora as regras de correção monetária dos mutuários tenham sido alteradas diversas vezes, o desequilíbrio financeiro da instituição foi decisivo para sua extinção em 1986, sendo incorporada à Caixa Econômica Federal. O desempenho do BNH na questão habitacional, no entanto, foi significativo: durante 22 anos de existência, os números foram próximos a 4,5 milhões de habitações financiadas. Todavia, desse total, 80% foi direcionado às famílias de classe média a alta, o que não torna o BNH uma política pública de promoção social de habitação (QUIRINO, et. al, 2015).

Ao longo da década de 1990, foram propostos outros programas, no intuito de retomar os projetos habitacionais. Em 1990, no governo Collor, foi apresentado o Plano de Ação Imediata para a Habitação, com o objetivo de oferecer 245 mil moradias em 180 dias, para as famílias com renda de até 05 salários mínimos. Os executantes seriam construtoras privadas (BANDEIRA, et. al. 2013). Conforme Quirino et. al, esse projeto não atingiu a meta pretendida e não foi retomado nos anos seguintes. Após a renúncia do presidente Collor, assume o vice Itamar Franco, apresentando o projeto Habitar-Brasil e Morar-Município. Os dois programas tinham o mesmo objetivo, porém o Habitar-Brasil atendia a médias e grandes cidades, enquanto que o Morar-Município tinha por objetivo atender às cidades de pequeno porte. O funcionamento desses dois projetos possuía formato diferente, efetuando melhorias nas comunidades contempladas com o projeto, ao invés de priorizar a construção de novas moradias, ainda que houvessem casos necessários. Seus programas “passaram a exigir a participação de conselhos com participação comunitária dos governos locais e uma contrapartida financeira desses últimos aos investimentos da União” (SANTOS, 1999, p.21). Entre os anos de 1993 e 1994, foram financiadas 54 mil moradias. O programa Habitar-Brasil foi continuado no governo Fernando Henrique Cardoso e foi criado também o programa Pró-Moradia, com os mesmos moldes do Habitar-Brasil. Ressalta-se que em nenhum desses programas foi exigida contrapartida da população assistida.

No governo Fernando Henrique Cardoso também foram retomados os empréstimos com recursos do FGTS, interrompidos desde a extinção do BNH. O governo criou dois novos programas de acesso ao crédito, denominados Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativa. O primeiro, como o nome sugere, destinado às pessoas físicas para aquisição ou reforma de imóvel, ou ainda compra de materiais de construção. Já o segundo destinado à empresas para construção de conjuntos habitacionais. Verifica-se através desses programas o esforço do governo federal em simplificar o acesso ao crédito, em que pese o momento econômico estável do período (SANTOS, 1999).

Finalizando o processo evolutivo referente à habitação no Brasil no Século XX, em 1997 é criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em contraponto ao SFH. Através da Lei nº 9.514, é instituído um novo sistema que utiliza a poupança privada livre e até a externa como fonte de recursos. Os créditos imobiliários podem ser transformados em títulos mobiliários, como, por exemplo, os Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados pela garantia fiduciária do bem financiado. A alienação fiduciária do imóvel financiado, inclusive, garante direito real ao credor de propriedade sobre o imóvel. O proprietário do imóvel, na prática, possui a posse direta, que pode ser retomada pelo credor fiduciário, detentor da posse indireta, verificada a inadimplência da obrigação contratada.

Será apresentado no próximo item o atual projeto habitacional desenvolvido no país: O Programa Minha Casa Minha Vida.

2.3 O Programa Minha Casa Minha Vida

A partir do Século XXI, novas políticas de habitação são lançadas no Brasil, delineando novos rumos para o planejamento urbano e inclusão social para os menos favorecidos. A primeira iniciativa é o Estatuto das Cidades, instituído pela Lei 10.257, de 2001, a qual teve a participação dos movimentos sociais e entidades interessadas na reforma urbana, na sua formulação. Em seu Artigo 1º, parágrafo único, “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança

e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”. Nasce, portanto, uma preocupação no planejamento das cidades com respeito ao meio ambiente. Os planos diretores municipais são considerados como instrumentos de aplicabilidade da Lei e como promotores e fiscalizadores da função social da propriedade.

A partir de 2003, no governo de Luiz Inácio Lula da Silva, com a criação do Ministério das Cidades, a habitação passa a ser pensada não apenas como a casa em si, mas como um conjunto de componentes, tais como infraestrutura, saneamento, mobilidade, serviços e equipamentos urbanos, representando o acesso à cidade. A participação dos movimentos sociais, através das conferências municipais, regionais e estaduais fortalece o modelo democrático que culmina com a aprovação do documento “Política Nacional de Habitação” (RAMOS E NOIA, 2016). Tal documento é base para a instituição do Sistema Nacional de Habitação, que se constitui como instrumento para que sejam promovidas ações para enfrentar o déficit habitacional. Dois subsistemas surgem: o Sistema de Habitação de Interesse Social (SHIS) e o de Habitação de Mercado. Segundo Ramos e Noia (2016), o primeiro tem por premissa a promoção de ações de acesso à moradia digna às populações de baixa renda, enquanto que o segundo pretende reorganizar o mercado privado da habitação, a fim de ampliar as formas de captação dos recursos e incluindo novos agentes, atendendo assim uma parcela ainda maior da população.

Nesse contexto de políticas públicas favoráveis, e na tentativa de diminuir a crescente cada vez mais evidente do déficit habitacional no Brasil, o que conforme Amore (2015), já alcançava o número de 7,2 milhões de moradias em 2009, o governo federal, propõe um novo programa de promoção do desenvolvimento econômico e social através da casa própria: o **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Em um cenário de crise econômica mundial, o governo federal aprova através da MP 459/2009, que mais tarde tornar-se-ia a Lei nº 11.977/09, uma política de ação anticíclica de distribuição de renda e inclusão social através do acesso à casa própria (RAMOS E NOIA, 2016).

De maneira geral, o governo, através da Caixa Econômica Federal, retoma o incentivo à moradia própria, esquecido desde as décadas de 1970 e 1980, porém, adotando uma nova gestão de distribuição dos créditos. Uma das características é a da concessão de subsídios, pois a prioridade é de alcançar as faixas de renda mais baixas. O programa desdobra-se no Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). Os recursos destinados aos programas foram de R\$ 2,5 bilhões e R\$ 500 milhões, respectivamente, como auxílio para facilitação de aquisição, produção e reforma de imóvel residencial para as famílias com renda de até 06 salários mínimos nas áreas urbanas e renda anual de até R\$ 10.000,00 para os agricultores das áreas rurais. Para a participação no PNHR, no entanto, os agricultores rurais devem estar organizados através de entidade organizadora.

O Programa delimita uma faixa de renda entre um e dez salários mínimos para os participantes, sendo que as famílias com renda de 06 a 10 salários mínimos têm direito a condições especiais de financiamento através do FGTS. O objetivo inicial do PMCMV era a de construção de um milhão de moradias, distribuídas de acordo com a faixa de renda da população: 400 mil para as famílias com renda mensal de até 03 salários mínimos, 400 mil para família com renda mensal de 03 a 06 salários mínimos e 200 mil para as famílias com renda mensal de 06 a 10 salários mínimos (D’AMICO, 2011). O investimento demandado para a meta inicial era de R\$ 34 bilhões, sendo R\$ 25,5 bilhões do Orçamento Geral da União e R\$ 8,5 bilhões do FGTS. A subdivisão de habitações construídas por região estava prevista em 36,4% na região Sudeste, 34,3% na região Nordeste, 12% na região Sul, 10,3% na região Norte e 7%

na região Centro-Oeste, e foi determinada através do cálculo do déficit habitacional, apurado pela Fundação João Pinheiro em 2007.

Para o financiamento das unidades habitacionais dos beneficiados com renda de até três salários mínimos, foram utilizados recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (doravante FAR) para os financiamentos. Nessa faixa de renda, a política de aprovação de crédito não leva em conta a capacidade do pagamento do mutuário, uma vez que vai na contramão do objetivo real de redução do déficit habitacional, um dos escopos do PMCMV (RAMOS E NOIA, 2016).

Na distribuição de recursos disponibilizada pelo governo federal à dar suporte ao PMCMV, foram destinados R\$ 2 bilhões para o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), para cobrir a possível inadimplência dos mutuários, dadas as condições de desemprego e redução da capacidade de pagamento, R\$ 5 bilhões para o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), como forma de subsídio às empreiteiras e construtoras, que no primeiro momento não viam muitos atrativos em participar do programa e, ainda, R\$ 14 bilhões ao FAR, para financiamento da faixa de renda de até três salários mínimos. Foi destinado também um montante de R\$ 500 milhões ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), para financiamento das famílias com renda de até R\$ 1.395,00, reunidas sob a forma de Entidades organizadoras (EO). Ainda foi destinado um valor de R\$ 1 bilhão aos municípios com população de até 50 mil habitantes, totalizando então um montante de R\$ 25,5 bilhões distribuídos pelo programa. (D'AMICO, 2011)

O PMCMV desenvolveu-se em duas etapas, sendo a primeira entre os anos de 2009 a 2011 e a segunda, já no governo de Dilma Rousseff, de 2011 a 2014. As características já enumeradas contemplam a primeira fase, sofrendo reajustes para a segunda. Um dos reajustes realizados foi o do nível de renda bruta mensal dos participantes, modificando para faixas de até R\$ 1.600,00; de R\$ 1.600,00 a R\$ 3.100,00; e de R\$ 3.100,00 a R\$ 5.000,00. A valorização da mulher como chefe de família e mutuária responsável, além da valorização das energias renováveis para fornecimento de energia elétrica, entre outras mudanças, fazem parte das alterações efetuadas. A ampliação de recursos, através da inclusão do PMCMV no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), foi de R\$ 125 bilhões, destinando R\$ 72,6 bilhões à concessão de subsídios e R\$ 53,1 bilhões aos financiamentos. O programa abre ao Banco do Brasil a possibilidade de oferecer financiamentos e repassar recursos às construtoras e empreiteiras.

Na primeira fase do PMCMV foram assinados 1,118 milhão de contratos, superando a expectativa inicial. Na segunda fase, até abril de 2014, o total de contratos assinados no programa chegava em 3.389.630 unidades. No entanto, apenas 25% dos imóveis viabilizados foram entregues na primeira fase, totalizando na segunda fase 1.691.621 unidades. As estimativas para o ano de 2014 eram de até 3,75 milhões de habitações construídas, totalizando um investimento de R\$ 234 bilhões. Ainda que não tenha representado o fim do déficit habitacional no Brasil, o PMCMV “apresenta grandes avanços no enfrentamento do problema habitacional no país” (RAMOS e NOIA, 2016, p. 102)ⁱ.

O próximo item apresenta o papel de uma das principais entidades envolvidas no PMCMV, a Caixa Econômica Federal.

2.4. A Caixa Econômica Federal e a habitação no Brasil

No contexto histórico dos financiamentos habitacionais no Brasil, após a extinção do Banco Nacional da Habitação a Caixa Econômica Federal adquire papel de grande relevância, sendo, inclusive, até poucos anos atrás, a única instituição financeira nacional a realizar financiamentos habitacionais. O corpo técnico de servidores da Caixa Econômica Federal é dotado de constantes treinamentos e atualizações, além do *know-how* de ex-funcionários que foram absorvidos do antigo BNH, que é passado aos novos servidores, credenciando a Caixa como instituição plenamente preparada a atender a demanda por financiamentos oferecida pelo PMCMV. O argumento também é reforçado pela gestão estatutária de recursos humanos da Caixa, onde os servidores são apenas contratados por concurso público, o que torna mais profissional o serviço que a Caixa oferece. De outro modo, não poderia deixar de destacar a tradição da Caixa no cenário brasileiro, desde os tempos do império, que foi pioneira nas cadernetas de poupança, utilizadas até pelos escravos que economizavam para buscar sua alforria. (D'AMICO, 2011)

A Caixa conta também com gestão organizacional completa, com profissionais contratados para fiscalização das obras, o que dá mais segurança aos programas habitacionais no bom uso do dinheiro emprestado. Em contraponto, porém, Andrade (2012) aponta que a lentidão na contratação e no repasse dos financiamentos é um dos gargalos que a gestão operacional precisa enfrentar. Os atrasos na entrega das unidades se devem ao fato das empresas construtoras não financiarem com capital próprio a finalização dos empreendimentos, no aguardo pela liberação da Caixa.

3. Procedimentos Metodológicos

A pesquisa utilizou-se de metodologia condizente com o propósito do estudo, de modo a evidenciar os resultados de forma objetiva.

3.1 Tipo de pesquisa

A pesquisa explorou uma seara pouco abordada em estudos, que são os contratos firmados no PMCMV. Desse modo, foi classificada-se como pesquisa exploratória, pois objetiva estudar o assunto com profundidade. Do mesmo modo, justifica o empenho do pesquisador em apropriar-se do tema, possibilitando a interpretação apurada do fenômeno (GIL, 2010). Cabe também ressaltar, como destaca Triviños (2008, p. 109), que a pesquisa de caráter exploratório pode ter a “intenção de delimitar ou manejar com maior segurança uma teoria, cujo enunciado resulta demasiado amplo para os objetivos de pesquisa”. A abordagem da pesquisa utilizou tanto técnicas de enfoque qualitativo como quantitativo, portanto, usando o modelo misto de análise. Sampieri, Collado & Lucio (2003, p. 18) afirmam que “ambos se combinam durante todo o processo de pesquisa ou, pelo menos, na maioria de suas etapas.”.

Corroborando o parágrafo anterior, Creswell (2007) teoriza os métodos mistos como uma técnica que utiliza estratégias de coleta de dados tanto numéricos, como dados em texto, reunindo, portanto, informações qualitativas e quantitativas, assim como esta pesquisa destacou.

3.2 Método escolhido

Para análise dos contratos firmados do PMCMV utilizou-se o estudo de caso. Tal método possui, entre outros propósitos, o de manter o caráter unitário do objeto e descrever o contexto de onde está sendo feita a pesquisa (GIL, 2010). O caso refere-se, assim, à unidade da

pesquisa, e por isso deve ser estudado com profundidade, adotando um enfoque misto para que se extraia a maior quantidade de informações nele presente, evidenciando contexto e circunstâncias que o justifiquem (SAMPIERI, COLLADO & LUCIO, 2006). Porém, nesse contexto, a validade externa do estudo, isto é, a generalização das descobertas, restaria prejudicada, dado ser analisada apenas uma situação, no caso desta pesquisa, a cidade de Santana do Livramento. Através do estudo de Yin (2010), entretanto, a crítica pela generalização não cabe em estudo de caso, pois este não se propõe a generalizar seu resultado estatisticamente, em um universo maior; o estudo de caso propõe-se a uma generalização analítica, onde seu conjunto de resultados confronta uma teoria mais ampla. Dessa forma, o método do estudo de caso proporcionou a precisão metodológica suficiente à análise do objeto ora determinado.

3.3 Técnica de coleta de dados

Os dados coletados foram obtidos por meio de contratos oficialmente registrados sendo, portanto, uma coleta de documentos. Segundo Cellard (2012), a avaliação crítica se constitui da primeira etapa de uma análise documental. Esta se constitui de cinco dimensões: o contexto no qual foi produzido o documento; o autor ou autores que elaboraram o documento, embora este seja anônimo, buscar conhecer a orientação pela qual o autor se exprime; a autenticidade e confiabilidade do texto; a natureza do texto e, finalizando, os conceitos-chave e a lógica interna do texto.

3.3.1 Universo da pesquisa

O universo da pesquisa é constituído pelo acervo de contratos registrados do PMCMV no Cartório de Registro de Imóveis de Santana do Livramento/RS.

3.3.2 Coleta de dados

A coleta de dados e sua forma ocorreram por meio de pesquisa no acervo de documentos do Cartório de Registro de Imóveis de Santana do Livramento/RS. Foram identificados os contratos registrados desde o ano de 2009, ano de lançamento do projeto, até o fim do primeiro semestre do ano de 2018.

4. Resultados

Para que os objetivos da presente pesquisa fossem atingidos, o pesquisador acessou os arquivos públicos do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS, no período de 20/08/2018 a 12/09/2018 – local em que ficam arquivadas as vias dos contratos registrados. O referido acervo encontra-se totalmente digitalizado, atendendo aos requisitos legais de guarda dos documentos. O número de contratos registrados do PMCMV em Santana do Livramento/RS, até o mês de junho do ano de 2018, é de 557 contratos, excluindo da análise os contratos oriundos do FAR. Observou-se que o conjunto de contratos possui quatro naturezas distintas: **(a)** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Construção, **(b)** Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada, **(c)** Contrato de Mútuo para Obras e **(d)** Contrato de Cessão de Direitos e Obrigações. Os dois primeiros destinam-se à financiar a compra do imóvel, que tanto pode ser imóvel já erguido, como casa nova ou apartamento, no caso dos contratos de unidade isolada e terreno para construção de moradia, no caso dos contratos de compra e venda e construção. O contrato de mútuo para obras é a modalidade de financiamento onde o mutuário já é proprietário de terreno e pretende construir moradia. O contrato de Cessão de Direitos e

Obrigações se destina a transferir a titularidade de outro contrato já registrado; enquadra-se nos casos de venda do imóvel a terceiros ou quando da separação de casal por divórcio ou fim de união estável. Não há modalidade de contrato do PMCMV que financie apenas a compra de terreno, pois o escopo do projeto contempla a construção e aquisição de moradias. O Gráfico 1 demonstra a evolução dos contratos no período do estudo:

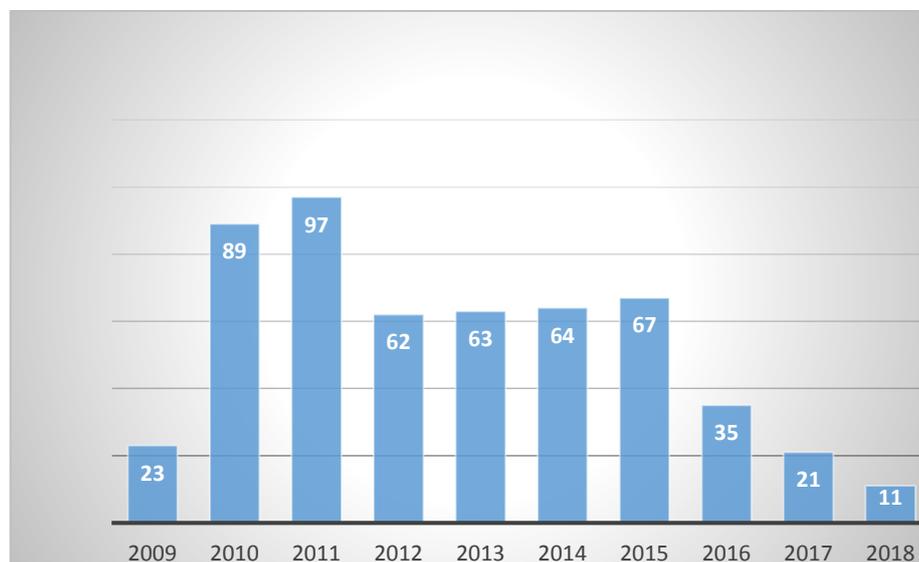


Gráfico 1: Evolução do número de contratos registrados.
 Fonte: dados da pesquisa/ Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS

O Gráfico 1 evidencia o número de contratos registrados no período 2009/2018-1º semestre. Destacam-se os anos de 2010 e 2011 como recordistas de contratação. No período de 2012 a 2015, observa-se uma tendência de equilíbrio. A partir do ano de 2016, após as mudanças ocorridas na Fase III do PMCMV e o agravamento da crise política e econômica do país, o número decresce consideravelmente.

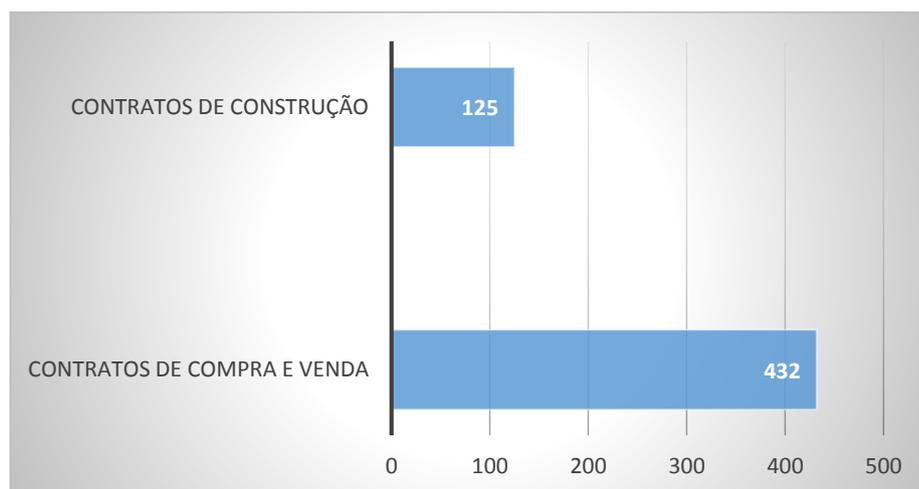


Gráfico 2: Tipos de contratos
 Fonte: dados da pesquisa/ Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS

No Gráfico 2 são evidenciados os números dos tipos de contratos registrados através do programa. A grande maioria destinou-se, portanto, a financiar a compra de unidades isoladas (casas novas, apartamentos) ou terrenos para construção. A distribuição dos dados quanto ao estado civil dos contratantes é oferecida no gráfico 3.

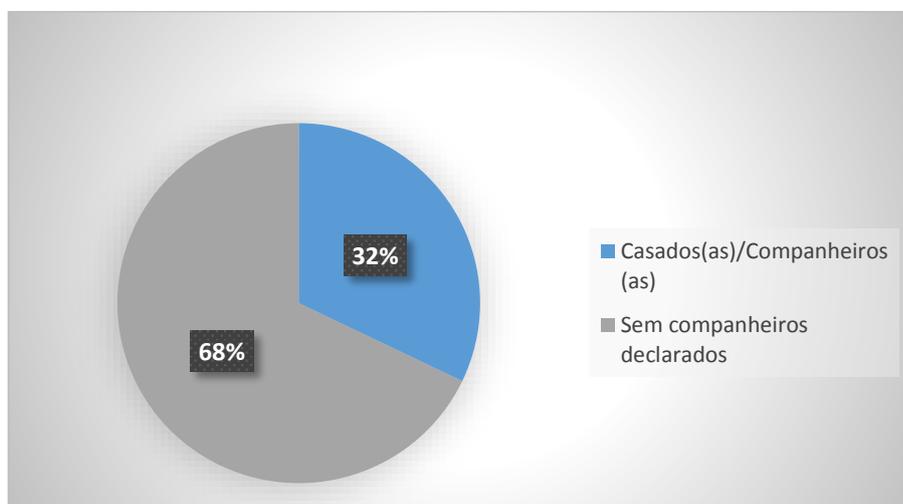


Gráfico 3: Percentuais do estado civil dos mutuários.
Fonte: dados da pesquisa/ Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS

O Gráfico 4 traz os percentuais do estado civil dos contratantes, observando-se um alto nível de mutuários que declararam-se solteiros. A maioria dos contratos foi estabelecida por participantes do sexo masculino, conforme ilustra o Gráfico 3.

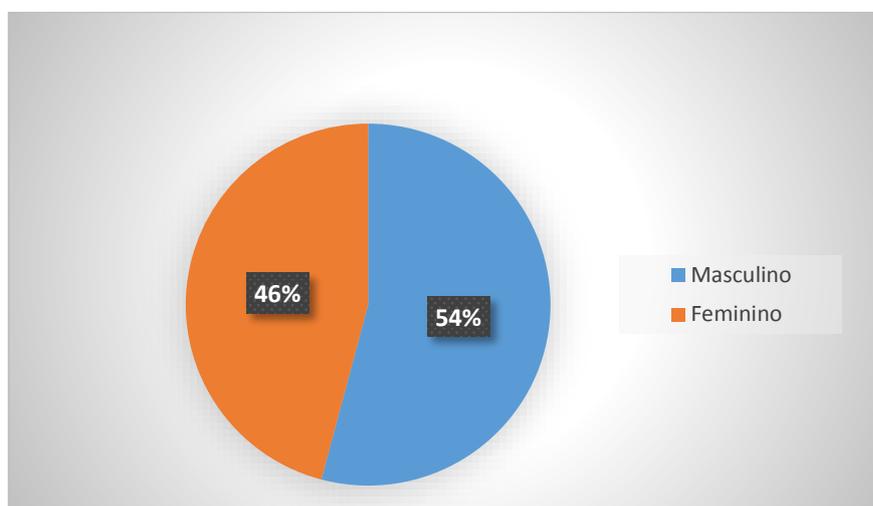


Gráfico 4: Sexo do mutuário principal.
Fonte: dados da pesquisa/ Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS

Ao observar o Gráfico 5, a formação principal dos contratos do período é encontrada.

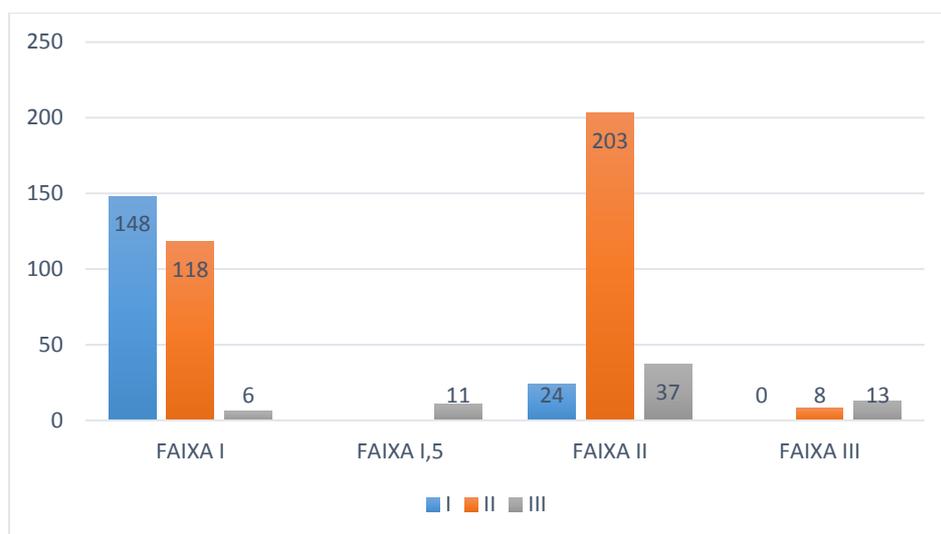


Gráfico 5: Faixas de renda por fase do PMCMV
 Fonte: dados da pesquisa/ Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS

O Gráfico 5 apresenta o levantamento de dados acerca das faixas de renda dos mutuários, conforme a renda familiar constante na tabulação dos dados contratuais. A Fase I contempla o período de 2009-06/2011; Fase II de 07/2011-03/2016; e, Fase III, a partir do mês de abril de 2016ⁱⁱ. Na primeira fase vê-se o grande número de contratações dos mutuários da Faixa I, a de menor renda. Observou-se, desse modo, a diminuição expressiva de mutuários na Faixa de renda I, na fase II do PMCMV, e a crescente expressiva da Faixa II. A fase II é a de maior duração do programa, com maior número de contratos registrados. Outro fato importante de destacar é a incidência baixa de mutuários da Faixa III em todas as fases do PMCMV, caracterizando um nível de renda familiar médio de dois a quatro salários mínimos na maioria dos contratos. A fase III ainda está em curso, entretanto, possui o menor número de contratações registradas no período apurado.

O Gráfico 6 enfoca a inadimplência observada durante o período analisado. Os processos de cobrança de parcelas atrasadas obedecem um rito, determinado pela lei da Alienação Fiduciária, que é a forma de garantia do financiamento habitacional. A cobrança é repassada ao Cartório local, assim que for constatado pela CEF o atraso de três (03) prestações seguidas. O estudo de caso permitiu verificar, ainda, que o mutuário é intimado a comparecer à CEF para liquidar seu débito; se a quitação é comprovada, a instituição financeira repassa ao Cartório um termo de cancelamento da intimação e é encerrado o protocolo; caso o atraso persista, há um novo procedimento de intimação, via edital em jornal de grande circulação do município. Ciente da cobrança, caso o mutuário não se manifeste em favor de quitar a obrigação devida, a instituição financeira credora encaminha documentação para consolidar a propriedade do imóvel em seu nome, passando a sanar a dívida vincenda. Não há, portanto, transferência da titularidade do imóvel, visto que a Alienação Fiduciária dá direito de posse indireta ao credor, podendo ser retomada, quando verificado o débito. Os dados abaixo ilustram a condição dos mutuários a cada ano pesquisado.

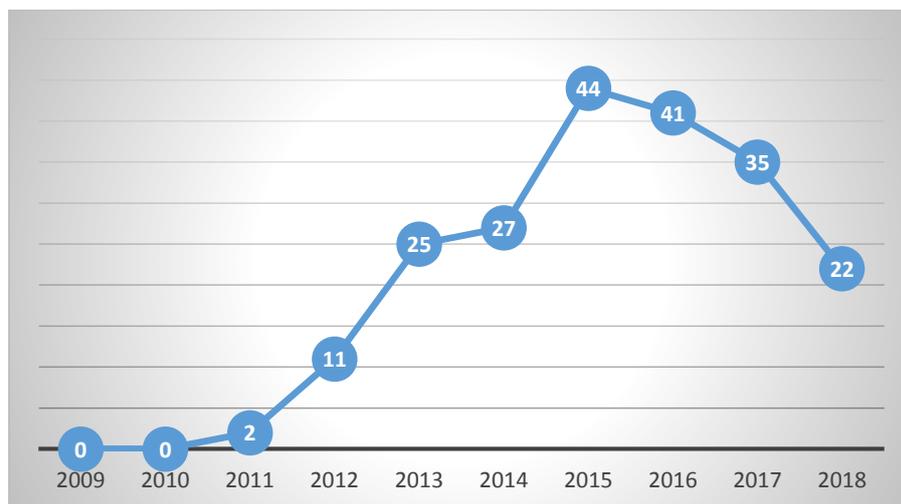


Gráfico 6: Evolução dos processos de intimação de devedores dirigidos ao Cartório de Registro de Imóveis.
 Fonte: dados da pesquisa/ Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS

Analisando os números da pesquisa, o ano de 2015 foi certamente o ano economicamente mais difícil para os mutuários, devido ao número de 44 intimações dirigidas aos devedores. Há um grande aumento do ano de 2014 para 2015 e a constante medida mantém-se nos anos seguintes, sinalizando dificuldades para manter as prestações em dia.

Foram identificados através de busca realizada pelo Cartório que oito (08) mutuários tiveram suas moradias incorporadas ao patrimônio da CEF, em virtude da falta de pagamento dos seus financiamentos. Dos 557 contratos registrados, há 10 processos de intimação de devedores em realização até a data de 31 de Outubro de 2018. O procedimento de intimação pessoal, intimação por edital e consolidação de propriedade costuma demorar cerca de seis (06) meses para conclusão, segundo informações do Cartórioⁱⁱⁱ.

Importa destacar, no âmbito dos projetos habitacionais locais, registros históricos coletados dos dados cartoriais demonstrando os diferentes programas estabelecidos no município. O Gráfico 7 reúne dados dos programas habitacionais que foram implantados em Santana do Livramento. Segundo o Cartório de Registro de Imóveis, o primeiro programa habitacional registrado em Santana do Livramento foi promovido pelo Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Comerciantes (doravante IAPC), registrado em 24 de dezembro de 1953, conforme transcrição do Livro 3-U, fls. 226, sob nº 21.409. Este registro dá origem à **Vila do IAPC**, no qual foram construídas 50 casas populares para serem comercializadas aos comerciantes da cidade.

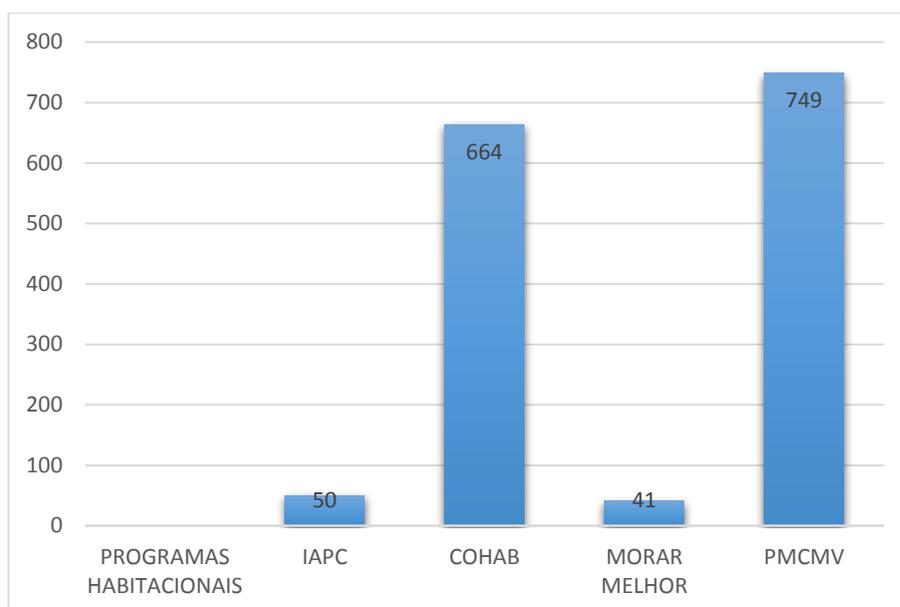


Gráfico 7: Histórico de programas habitacionais em Santana do Livramento
 Fonte: dados da pesquisa/ Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santana do Livramento/RS

Na sequência dos programas habitacionais, o segundo maior programa desenvolvido em Santana do Livramento foi sob a responsabilidade da extinta Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (doravante COHAB-RS). Através do BNH, foram construídas no final de década de 1970, 664 casas populares em bairros da periferia da cidade. Foram construídos 03 núcleos habitacionais, assim denominados: **Bela Vista**, registrado nas matrículas nºs 4.326 e 11.770; **Planalto**, registrado na matrícula nº 4.325; e **Vila Kennedy**, registrado na matrícula nº 870, todas do Livro 02 de Registro Geral. No entanto, o formato de contratação era diverso do PMCMV, sendo que a garantia da dívida era constituída de Hipoteca, sem registro de qualquer documento na matrícula do imóvel, pois o mutuário só poderia encaminhar a escritura de compra e venda do imóvel quando da quitação da Hipoteca celebrada com o BNH. Com a extinção do BNH em 1986, e da COHAB-RS em 1995, restaram prejudicadas as possibilidades de transferência dos imóveis, o que só se tornou possível graças a Lei Estadual nº 14.779/15. Embora a vigência da lei torne menos burocrático o procedimento de escrituração dos imóveis, grande parte deles permanece ainda em propriedade da extinta COHAB-RS, hoje representada pelo Estado do Rio Grande do Sul.

O projeto Morar Melhor, constante do Plano Plurianual do Governo Federal, do período 2000-2003, foi gerido pela Secretaria Nacional de Habitação, em parceria com a Caixa Econômica Federal na gestão de repasses de recursos aos estados e municípios, para melhoria das condições de habitação das famílias de baixa renda (até três salários mínimos), que incluía construção de unidades habitacionais (BRASIL, 2004). Santana do Livramento foi contemplada com esse projeto, no qual foram construídas 41 residências na região periférica da cidade. Os beneficiados recebiam do município um Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, que dá direito de habitação sobre imóvel público, não havendo, portanto, transferência da propriedade da habitação para o cessionário do direito.

Para finalizar, o PMCMV é, sem dúvidas, o maior programa habitacional presente em Santana do Livramento. O número de contratos ser de 749, ao invés dos 557 contratos mencionados anteriormente, deve-se ao registro de 192 unidades habitacionais que integram o Loteamento “**Vila Nova**”, empreendimento custeado com recursos do FAR, destinado às

famílias com renda de até três salários mínimos. A metodologia de contratação do referido empreendimento imobiliário é distinta dos 557 contratos analisados, visto que o processo de seleção para participação foi gerido pela extinta Secretaria Municipal de Habitação, através de cadastro das famílias. Foi realizado sorteio público para definir os participantes. Os referidos contratos são subsidiados pelo FAR, exigindo uma contrapartida mínima de encargo mensal, e método de aferição de inadimplência também distinto dos demais contratos. Os contratos foram assinados durante o mês de dezembro/2013, vindo a serem registrados apenas em 28 de junho de 2018, portanto, surtindo efeitos a partir dessa data.

5. Considerações Finais

Dentro do contexto histórico dos programas sociais de habitação desenvolvidos no Brasil, a cidade de Santana do Livramento/RS teve poucos deles implementados. O projeto do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes (IAPC) construiu apenas 50 habitações populares na cidade, ainda na década de 1950. Logo após, a COHAB/RS, ao final da década de 1970 desenvolveu três grandes empreendimentos habitacionais de moradias populares, alcançando número superior a 600 unidades, o que marca um histórico até então pouco expressivo. Na mesma linha, o projeto Morar Melhor possibilita a moradia a 41 famílias santanenses, ainda que os imóveis sejam cedidos pelo município, sem possibilidade de efetivação da propriedade do imóvel.

Analisando o histórico, muito pouco foi feito no que se refere à habitação no município. A cidade é a segunda maior em extensão territorial do estado, possui uma população aproximada de 82.000 habitantes e, como a grande maioria das cidades interioranas, sofre com o desemprego, falta de infraestrutura urbana, distância dos grandes centros, e potencial econômico pouco explorado. Eis que surge em 2009, impulsionado pela Política Nacional de Habitação, o Programa Minha Casa, Minha Vida, um programa social voltado à sanar (ou talvez amenizar) o enorme déficit habitacional brasileiro, de mais de 6.000.000 de domicílios. Na contramão da crise financeira mundial de 2008, o programa objetiva criar mais de 3.000.000 de moradias. Dividiu-se em três fases, e ganha destaque pela política de subsídios às famílias mais carentes, o que os programas anteriores não forneceram.

Em Santana do Livramento, seus contratos chegam ao número de 749, incluindo um empreendimento habitacional planejado para as famílias com renda até 03 salários mínimos. Desse número, 557 contratos foram analisados, buscando evidenciar suas características e execução. Nesta perspectiva, o perfil dos mutuários contratantes do programa é de homens, solteiros, com renda superior a R\$ 1.600,00 mensais. A presença feminina é significativa, porém, ainda menor que a masculina, e os mutuários com renda abaixo de R\$ 1.600,00 mensais representam menos da metade do total. A inadimplência também está presente no conjunto dos dados, embora não seja realidade da maioria dos contratos. O ano em que mais mutuários foram intimados a regularizar seus débitos foi em 2015, o que sinaliza os efeitos da crise econômica e política que afetou o país. Entretanto, apenas 10 mutuários não puderam cumprir suas obrigações e tiveram seus imóveis consolidados à favor da Caixa, o que não chega a 2% do total dos contratos registrados.

Analisando a política de faixas de renda, observa-se o declínio da Faixa I, a de menor renda durante a fase II e III do programa, aumentando significativamente a Faixa II, de renda entre R\$ 1.600,00 a R\$ 4.000,00; a Faixa III sempre teve números baixos, e o surgimento da Faixa 1,5 mostra preocupação do programa em atender mutuários de renda superior a R\$ 1.600 e inferior a R\$ 2.350,00.

A Caixa Econômica Federal tem papel de destaque, não apenas por ser a instituição financeira responsável pelo crédito, mas também pela eficiência em aprovação de projetos, liberação de crédito, elaboração dos contratos, e controle de adimplência. Embora não tenha participado diretamente da pesquisa, em face das políticas internas de sigilo da informação, traz informações claras nos contratos, o que permite fazer uma leitura concisa, com elementos suficientes ao pesquisador.

De maneira geral, foram cumpridas em parte as diretrizes determinadas em lei as quais o programa se propunha, destacando o elevado número de mutuários com renda inferior a R\$ 3.600,00 e a participação do FAR como promotor da construção de um empreendimento habitacional popular. Por outro lado, a prioridade de atendimento às famílias matriarcais é um fator negativo, ainda que o índice de diferença para famílias patriarcais seja pequeno. Os contratos não dispõem de informações para identificação de mutuários portadores de deficiência, o que também é uma prioridade do programa, o que limitou o pesquisador a ter acesso a esse tipo de dado. Em razão das peculiaridades elencadas no processo de contratação das unidades habitacionais subsidiadas pelo FAR, é interessante que sejam efetuadas mais pesquisas, proporcionando, assim, um panorama completo de toda a aplicação do PMCMV em Santana do Livramento.

O conjunto de dados da pesquisa permite considerar que o Programa Minha Casa Minha Vida é certamente um divisor de águas na questão habitacional em Santana do Livramento. Em dez anos proporcionou moradia à 749 famílias, impulsionou a indústria da construção civil e impactou a economia local, trazendo desenvolvimento, e permitindo aos mutuários poder exercer com dignidade o seu direito à moradia, como preceitua o Art. 6º da Constituição Federal.

Referências

AMORE. C., SHIMBO, L.Z., RUFINO, M.B.C., Minha Casa... E a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 2015, Rio de Janeiro – Letra Capital, 1ª edição.

ANDRADE, Gabriel Vieira Marx. Políticas Habitacionais Brasileiras: Uma avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em suas duas edições. 2012, Rio de Janeiro. (projeto de graduação). Universidade Federal do Rio de Janeiro – Escola Politécnica.

AZEVEDO, Sérgio de. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. Revista de Administração Pública, v.22, n.4, out./dez. 1988.

BANDEIRA, Mariana Malheiro Negrão, et. al. Projeto de Habitação Social em Área de Lazer em Presidente Prudente-SP – Estudo De Caso. Encontro de Ensino, Pesquisa e Extensão, Presidente Prudente, 21 a 24 de outubro, 2013.

BOAVENTURA. J. M. et. al. Teoria dos Stakeholders e Teoria da Firma: um Estudo sobre a Hierarquização das Funções-Objetivo em Empresas Brasileiras. XXXII Encontro da Anpad. Rio de Janeiro, 06 a 10 setembro, 2008.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. Avaliação do TCU sobre o Programa sobre o Morar Melhor /Tribunal de Contas da União. – Brasília : TCU, Secretaria de Fiscalização e Avaliação de Programas de Governo, 2004. 27 p. – (Sumários Executivos / TCU-SEPROG ; 20).

CELLARD, ANDRÉ, et al. A Pesquisa Qualitativa: Enfoques epistemológicos e metodológicos. Tradução de Ana Cristina Nasser. 2012, Rio de Janeiro: Editora Vozes, 3ª edição.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL – Art. 6º - Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>

CRESWELL, John W. Projeto de Pesquisa: método quantitativo, qualitativo e misto. 2007, Porto Alegre: Artmed, 2ª edição.

D'AMICO, Fabiano et al. O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados. 2011, Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento - Caixa Econômica Federal.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 2010, São Paulo: Atlas, 5ª edição.

IBGE – Cidades – Disponível em <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/santana-do-livramento/>>

IBGE – Estimativas de População – Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=resultados>>. Acesso em 03/06/2018.

Lei 9.514/97. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/19514.htm>. Acesso em 03/06/2018.

Lei 10.257. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 03/06/2018.

Lei Estadual 10.357/95. Disponível em <http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXT0&Hid_TodasNormas=12526&hTexto=&Hid_IDNorma=12526> Acesso em 01/11/2018.

Lei 11.977. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em 03/06/2018.

Lei Estadual 14.779/15. Disponível em <<http://www.al.rs.gov.br/filerepository/repLegis/arquivos/LEI%2014.779.pdf>>

QUIRINO, Bruno Silva et al. Análise do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida nas Perspectivas da Inovação Social e a Evolução das Políticas Públicas. 2015: São Paulo, Revista de Gestão Social e Ambiental, v. 9, n. 3, p. 97-117.

RAMOS, J. S.; NOIA, A. C. A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o

Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil: Uma Análise do Programa Minha Casa Minha Vida. 2016: Rio Grande do Sul, Desenvolvimento em Questão, v. 14, n. 33, p. 65-105.

RAMOS, J. S.; NOIA, A. C. Análise da execução do Programa Minha Casa Minha Vida nos municípios de Ilhéus e Itabuna, Bahia: IV Semana do Economista e IV Encontro de Egressos, Universidade Estadual de Santa Cruz – UESC – Ilhéus/Bahia, 07 a 10 de outubro, 2014.

SAMPIERI, R.H., COLLADO, C.F., LUCIO, P.B. Metodologia de Pesquisa. 2006, São Paulo: McGraw-Hill, 3ª edição.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. Santos. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998.1999, Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. Introdução à pesquisa em Ciências Sociais: a pesquisa qualitativa em educação. 2008, São Paulo: Atlas, 17ª edição.

YIN, Robert K. Estudo de Caso: Planejamento e Métodos. 2010, Porto Alegre: Bookman, 4ª edição.

ⁱ No mês de março do ano de 2016 foi lançada a 3ª fase do PMCMV, estando em curso até o presente momento, portanto, não foi produzido material acadêmico para discutir possíveis resultados

ⁱⁱ Os dados foram segmentados nas três fases do PMCV, pois cada fase trouxe alterações nos valores das faixas de renda. Os valores eram definidos desse modo: (a) Faixa 1 - fase I e II: renda até R\$1.600,00 e renda até R\$1.800,00 na fase III; (b) Faixa 1,5 – de R\$1.800,00 a R\$2.350,00 (somente na fase III); (c) Faixa II: de R\$1.600,00 a R\$3.275,00 na primeira fase; de R\$1.600 a R\$3.600,00 na segunda fase; e, de R\$1800,00 a R\$4.000,00 na terceira fase; e (d) Faixa III – renda de R\$3.275 a R\$5.000,00 na fase I; de R\$3.600,00 a R\$5.000,00 na fase 2 e de R\$4.000,00 a R\$6.500,00 na fase III.

ⁱⁱⁱ Destaca-se que há, ainda, intimações protocoladas desde o mês de julho do corrente ano (2018). Se o devedor quitar suas obrigações nesse período, o processo de cobrança é suspenso.