PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA *VERSUS* DÉFICIT HABITACIONAL NO ESTADO DE SANTA CATARINA: UMA ANÁLISE COMPARATIVA

Anderson Aquiles Viana Leite [1]
Ruan Cristian Wojciechowski[2]
Regiane Piroli [3]

RESUMO

Este artigo compara o déficit habitacional com os resultados apresentados pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) no estado de Santa Catarina. Foi identificado o déficit habitacional, abordado as políticas públicas que converge com este problema social, analisado o MCMV com base no atual cenário habitacional catarinense e sugerido adequações para o programa. Este estudo consiste em uma pesquisa documental, cuja abordagem é descritiva, tendo um enfoque qualitativo. Constatou-se que o programa MCMV é uma importante iniciativa governamental e uma política pública que vem auxiliando na questão da habitação, porém não atende às necessidades atuais do déficit habitacional em Santa Catarina. O programa carece de maior integração entre os agentes públicos, privados e sociedade com o intuito de adequá-lo às particularidades de cada região. Portanto, conclui-se que se fazem necessárias alterações na funcionalidade deste programa para efetivamente reduzir a carência de moradias e elevar a qualidade de vida da população.

Palavras-chave: Déficit Habitacional. Políticas Públicas. Programa Minha Casa Minha Vida.

1 INTRODUÇÃO

Criado em 2009 o programa Minha Casa Minha Vida faz parte de ações sociais promovidas pelo governo federal com o intuito de reduzir o déficit habitacional existente no país, bem como proporcionar às famílias de baixa renda maior acessibilidade aos recursos sociais para elevar sua qualidade de vida.

O direito de moradia a todo cidadão garantido pela Constituição Federal do Brasil, reforça uma atuação presente e eficaz do governo para que as políticas públicas desempenhem papel fundamental no desenvolvimento das diferentes regiões do país. As desigualdades existentes no país sejam social, racial ou econômica, evidenciam a necessidade de ações que convergem com os interesses da sociedade, adequadas à realidade de cada região. Entende Maricato (2009) que o desenvolvimento decorrente do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV) atinge desde a matéria-prima para a construção civil até o incremento de

[1] Mestre em Administração, docente na Uceff. E-mail: anderleite1970@gmail.com.
[2] Mestre em Administração, Gerente Corporate Santander Brasil. E-mail: ruanqueno@hotmail.com.
[3] Mestre em Administração, Professora de Graduação na Unoesc – Videira/SC. E-mail: regipirolli@hotmail.com.

mobiliário e eletrodomésticos para os beneficiários, o que é um fator gerador de emprego e renda.

Dentre as variáveis atreladas ao desenvolvimento de uma nação pode-se citar às melhorias das condições sociais da população, o que torna essencial a integração do déficit habitacional no planejamento estratégico dos gestores públicos. Neste sentido, este estudo desenvolver-se-á com o propósito de analisar o programa habitacional em Santa Catarina, em face da relevância de avaliação constante sobre a eficiência do programa Minha Casa Minha Vida – um dos mais abrangentes programas habitacionais do Brasil.

À medida que ocorrem alterações de cenários durante as etapas de um projeto, seja público ou privado, adequações são feitas com o objetivo de auferir os propósitos inicialmente definidos. Para Bonduki (2009) essa composição do Programa MCMV acaba sendo insuficiente para os mais necessitados em moradia, enquanto parte onde déficit habitacional não é tão significante, o objetivo proposto pelo programa pode zerar definitivamente suas necessidades com habitação. Com base no entendimento da necessidade de avaliar as políticas públicas voltadas a desigualdade social, formulou-se a seguinte pergunta de pesquisa: **O programa Minha Casa Minha Vida em Santa Catarina é compatível com o atual déficit habitacional existente no estado?**

Esta pesquisa se caracteriza como qualitativa por ser um estudo de caso e pesquisa documental. As informações foram extraídas de artigos e sites de pesquisa, institucionais e governamentais. Este artigo tem por finalidade abordar o déficit habitacional em Santa Catarina, sendo discorrido sobre o programa Minha Casa Minha Vida e os resultados alcançados para posteriormente sugerir possíveis adequações. Observou-se que a pesquisa possui determinadas limitações, face o acesso às informações ser apenas por meio de dados secundários, bem como a limitação da dimensão do trabalho acaba impossibilitando a análise individual dos programas habitacionais de todos os municípios catarinenses para identificar a realidade de cada região.

Além desta seção introdutória, o artigo é composto pela revisão bibliográfica, que se utiliza do aporte de uma diversidade de autores que versam sobre o tema, principalmente discorrendo sobre déficit habitacional, políticas públicas e o programa Minha Casa Minha Vida; pelos procedimentos metodológicos, que enfoca o tipo, o *design*, a abordagem e o método da pesquisa; pela apresentação de dados e informações secundárias; as respectivas análises e finalmente pela conclusão.

2 A HABITAÇÃO E A QUESTÃO SOCIAL

A habitação compreendida como um direito legal está relacionada com os anseios de uma sociedade, e uma das formas mais adequada para garantir este processo verifica-se por meio das políticas públicas implementadas pelo Estado, o que remete à gestão social. Conforme a interpretação de França Filho (2008) sobre a gestão social existe dois níveis: (1) como uma problemática da sociedade e (2) como uma modalidade específica de gestão. França Filho (2003) complementa que quanto à problemática da sociedade, o termo diz respeito que a gestão das demandas e necessidade do social sempre fora uma atribuição típica dos poderes públicos na modernidade.

A relevância da habitação no contexto social evidencia a necessidade da interferência do Estado por meio de programas específicos. Para Morais (2002) independente do nível de renda todos necessitam de moradia, tornando cada família um demandante potencial no mercado de habitação. Essas particularidades atreladas ao fato do custo elevado da moradia ultrapassar a capacidade de pagamento da população com menos recursos financeiros e à falta de financiamentos de longo prazo apropriados, justificam a influência do governo no mercado habitacional com vistas a maior eficiência na distribuição e justiça social.

Tenório *et al* (2010) enfatiza a necessidade que os gestores, qualquer que seja a configuração jurídica da organização, devem atuar sob uma perspectiva na qual o determinante de suas ações deve ser a sociedade e não o mercado. Neste sentido, as políticas públicas como um objeto da gestão social devem procurar maior equidade social nos seus programas e ações, visando o coletivo. Tenório (2008) ressalta que é uma tomada de decisão baseada no interesse comum, estruturada no entendimento e na argumentação e sendo transparente.

A formação de um indivíduo como cidadão requer sua integração plena no que tange aos direitos básicos, porém, observa-se que esses direitos necessariamente devem possuir um caráter coletivo. Dentre esses direitos destaca-se à habitação, sendo um dos mais relevantes para maior efetividade da gestão social. Para Vieira (1997), conceituar cidadania perpassa a sua forma legal pertinente aos direitos civis, sociais e políticos, cumprindo uma função ética sociológica, que tende a ser fortalecido pelo anseio de comunidade e identidade coletiva.

A habitação pode qualificar as pessoas mais necessitadas ao acesso a outros programas sociais que auxiliam no seu crescimento individual e consequentemente contribuem para o desenvolvimento de uma sociedade. D´Amico (2011) argumenta que de acordo com o conceito de desenvolvimento por Amartya Sen, ao acessar a moradia, famílias de classes sociais menos

favorecidas também são incluídas em outras ações de cunho social, atendendo suas necessidades mais básicas: moradia, alimentação, saúde e educação, permitindo o ingresso aos mais variados tipos de liberdades econômicas, sociais, políticas, culturais e cívicas. D´Amico (2011) destaca que a carência de moradias é um fator que impede o acesso da população aos diversos tipos de liberdade, cuja probabilidade de obtê-la é a medida correta para a mensuração do desenvolvimento de uma nação. Quando o governo lança um programa social do tipo Programa Minha Casa Minha Vida, assegura que o mesmo busca expandir as liberdades das pessoas pela redução do déficit habitacional, sobretudo das famílias das classes sociais menos favorecidas.

O cenário brasileiro revela a necessidade de criação de políticas públicas eficazes em prol da habitação que solucionem o problema existente, face à dimensão do contingente de população com baixa renda não ter acesso à moradia adequada, sendo um direito constitucional e objeto da gestão social. Morais (2002) observa que na Declaração Universal dos Direitos do Homem considera o direito à habitação como essencial para um padrão de vida digno. No país, a Constituição Federal compreendeu a moradia entre os direitos sociais mínimos, predizendo a promoção de programas habitacionais e saneamento básico pelas três esferas do governo. A despeito do reconhecimento do caráter essencial do fornecimento de habitação e serviços urbanos para a inclusão social e o combate à pobreza, as condições de habitação da população brasileira ainda são bastante deficientes, principalmente entre as camadas com menos recursos financeiros.

Neste sentido, observa-se a relevância da integração entre as necessidades da sociedade, no caso o direito à habitação, e a elaboração das políticas públicas como um importante mecanismo da gestão social.

2.1 DIREITO A HABITAÇÃO

Dentro da gestão social, a habitação exerce um papel proeminente por ser um direito básico garantido. Em virtude disto, pressupõe-se elencar como prioridade pelos gestores públicos na formulação de suas políticas à sociedade.

O direito à moradia está previsto no Art. 6º da Constituição Federal de 1988, alterado pela Emenda Constitucional nº. 26/2000:

> Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a

> assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 64, de 2010).

No Brasil, historicamente, houve dificuldades para as classes menos favorecidas terem acesso à casa própria, D´Amico (2011, p.48) afirma que "uma das razões para a implantação de uma política nacional na área habitacional está no reconhecimento da importância histórica deste bem para as famílias". Para Klein Junior *et al* (2012, p. 26) argumenta que "[...] a importância que a moradia tem na vida das pessoas, como a questão habitacional influencia a qualidade de vida dos cidadãos e como estes realizam sua cidadania". Demonstrando que a obtenção da moradia pode permitir aos cidadãos com menos recursos à possibilidade de melhoria das condições de vida.

Por ser um direito de todo cidadão brasileiro, bem como propulsor de desenvolvimento, a habitação torna-se imprescindível na gestão pública, estando consonância com os interesses da sociedade.

2.2 POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO

Toda estratégia é formulada com o subsídio de informações. Quanto maior a integração e sinergia de pessoas e grupos distintos com conhecimentos de diferentes áreas pressupõe-se uma estratégia mais sólida. Na elaboração dos programas e políticas públicas, torna-se imprescindível a integração entre o governo e sociedade para maior eficácia desde o planejamento até a execução. Quando se aborda a formulação e implementação de ações para o fortalecimento da cidadania, é essencial a participação dos atores envolvidos com o objetivo de adequa-la de acordo as particularidades de cada região, bem como possibilitar transparência em todo o processo. Conforme Bezerra; Lima (2012), "a defesa da participação social na política habitacional é uma das principais bandeiras de luta da sociedade civil, com destaque para a participação na discussão e implementação dos projetos e programas".

As políticas públicas são ferramentas as quais o Estado busca promover o bem-estar da sociedade e alcançar as metas de maneira satisfatória nas suas mais diversas áreas de atuação. As políticas se configuram como a totalidade de ações, objetivos e planos que o governo determina para obter êxito no atendimento às demandas do interesse público. Além de contribuir com as questões sociais essas ações podem simultaneamente estimular a economia, como por exemplo, por meio das políticas habitacionais o governo fomenta o segmento da construção civil, que consequentemente gera empregos e renda à população. A intervenção

governamental na habitação pode acontecer de forma direta, com a concessão de moradia destinada à população de baixa renda, ou de forma indireta, por meio de regulamentação e subsídios ao financiamento habitacional, (CORRÊIA, 2012, p.22).

A intervenção governamental na questão habitacional é fundamental para dinamizar e garantir moradia a toda população, uma vez que é explicito a necessidade de habitação no Brasil. Estudos socioeconômicos realizados pela Fundação João Pinheiro (2007), revelam que existe no país um significativo déficit habitacional quantitativo e qualitativo que envolve principalmente, as famílias de baixa renda. Esse déficit é consequência da rápida urbanização do Brasil, uma vez que o aumento populacional nos municípios foi superior à oferta de moradia e infraestrutura adequadas. Desta forma, acarretando no aumento do número de assentamentos irregulares e uma ocupação sem planejamento dos espaços urbanos. Assim, as periferias das cidades tornaram-se moradia da população de baixa renda.

A obrigatoriedade do Estado Brasileiro como principal agente de desenvolvimento e implementação de políticas públicas acerca da habitação, reitera a necessidade de melhoria na condição de vida da população no que tange à moradia. Conforme Bezerra; Lima (2012, p.2) “a atuação do Estado na política habitacional é sistematizada no período ditatorial e após a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986, suas atribuições são transferidas para a Caixa Econômica Federal”, onde passa a conduzir a política habitacional a partir de uma concepção financeira.

Abordando a evolução das ações em torno da crescente necessidade por moradias, pode citar a criação de programas habitacionais pelo Governo Federal, como por exemplo, o programa Pró-Moradia em 1995 para famílias com renda de até três salários mínimos e a Carta de Crédito para as famílias com renda entre três e doze salários mínimos (RAMOS; CARDOSO, 2011).

Em 2003, por meio da Lei nº 10.683 é criado o Ministério das Cidades objetivando promover melhores condições de vida àqueles excluídos do acesso à cidade e demais políticas públicas urbanas (BEZERRA; LIMA, 2012). Em 2004 é aprovada a Política Nacional de Habitação pelo conselho das cidades (ConCidades) – órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva do Ministério das Cidades, constitui-se no principal instrumento de orientação das estratégias e das ações a serem implementadas pelo Governo Federal. Um dos principais objetivos da PNH é retomar o processo de planejamento do setor e garantir as condições para atingir sua principal meta: promover as condições de acesso á moradia digna- urbanizada e

integrada à cidade – a todos os segmentos da população, em especial para a população de baixa renda (BRASIL, 2009).

Em 2007, é lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), dentre os setores abrangentes, destaca-se a integração do habitacional em 2009 com o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), fomento ao crédito e financiamento e abordando também a os problemas de regularização fundiária (BEZERRA; LIMA, 2012).

As políticas públicas destinadas a garantir o direito à habitação são fundamentais para no processo de redução do déficit habitacional, porém, segundo Bezerra; Lima (2012), "é imprescindível que se atente para a questão urbana, relacionada com a estrutura política, econômica e social, gerando desigualdades sociais e exclusão socioterritorial".

Diante disso, analisar e compreender a trajetória da política habitacional brasileira não apenas como a expressão de uma preocupação do Estado relativa à questão da moradia, e sim a partir de sua inserção no contexto do desenvolvimento econômico. Dessa forma, possibilita-se atentar às principais características, qualidade e deficiências dos programas de incentivo habitacional voltados à população de baixa renda no Brasil ao longo dos últimos anos. Com resultados positivos, quaisquer ações com propósito social podem perpassar as fronteiras políticas e partidárias influenciando futuras administrações e, institucionalizando-se, portanto, como projetos de interesse comum (DIAS, 2009).

2.3 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Na década de 2000, através das iniciativas do governo federal implantaram-se novos projetos através do PAC – Programa de aceleração ao crescimento. Os projetos que saíram do papel, como o PAC – Programa de aceleração ao crescimento, que foi criado em 2007, promoveu a retomada do planejamento e execução de grandes obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética do país, contribuindo para o seu desenvolvimento acelerado e sustentável (PAC, 2007). Existem ramificações no programa PAC que são outros projetos como os programas Cidade Melhor, Energia, Água e Luz para todos, Transportes, Comunidade Cidadã e Minha Casa Minha Vida, que visavam trazer benefícios às famílias brasileiras, principalmente àquelas mais desfavorecidas financeiramente.

Segundo Cardoso, Aragão e Araújo (2011) explicam sobre o programa Minha Casa Minha Vida, que surgiu dentro da esfera do PAC para dinamizar a área de habitação, a partir do segundo semestre de 2008, mudanças na economia brasileira são implementadas devido a

crise mundial: o Brasil adotou uma postura de política keynesiana para reduzir internamente os efeitos da crise internacional, promovendo o crédito, observação ás áreas que mais sofreram com a recessão e com a manutenção dos investimentos públicos, em especial no setor de infraestrutura, que já era o foco do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Entre essas medidas, em destaque, os investimentos realizados para a área de habitação.

O programa governamental brasileiro voltado à habitação consiste no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009 tem por finalidade criar estruturas de incentivo à produção e compra de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, que residam em qualquer município brasileiro. A meta inicial do programa era construir um milhão de habitações, com renda até 10 salários mínimos, priorizando o suprimento às necessidades de moradia das famílias com renda de até três salários mínimos, com subsídio integral e isenção do seguro, famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos com aumento do subsídio parcial em financiamentos com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor e famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos com estímulo à compra com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor (BRASIL, 2009).

D´Amico (2011) expõe que quantitativamente, o PMCMV tem o objetivo na construção de um milhão de moradias distribuídas conforme a faixa de renda mensal das famílias: 400 mil habitações para as famílias com renda mensal de até três salários mínimos; 400 mil para as famílias com renda entre três e seis salários mínimos; e 200 mil para as famílias com renda mensal entre seis a dez salários mínimos.

Cardoso, Aragão e Araújo (2011) abordam que o Programa Minha Casa Minha Vida constitui um marco de subsídio direto, adequada à renda das famílias, este programa almeja impactar a economia através dos resultados multiplicadores causados pela indústria da construção. Buscando também acrescentar um maior volume de crédito disponível para construção e compra de residências, trabalhando em outra frente na redução de juros, com a criação do Fundo Garantidor da Habitação que garante recursos para o pagamento das mensalidades em caso de inadimplência por desemprego e outras eventualidades. O objetivo era de manter o desenvolvimento do setor imobiliário e as atividades do ramo da construção civil, que vinha sofrendo problemas ocasionados pela crise econômica. Este programa MCMV, sendo profundamente guiado pela experiência chilena para habitação, avaliada pelo setor da construção civil como o modelo mais apropriado para desenvolver a produção habitacional,

tendo um maior papel protagonista para o setor empresarial, pois o plano seguido para o programa era focado na forte participação da área privada.

Os instrumentos e ações revistos no Plano Nacional de Habitação pelo programa MCMV determina a distribuição dos recursos de acordo com o déficit, à regionalização de acordo com o custo dos imóveis e em contrapartida dos entes federativos. Além disso, tem um papel estratégico na regularização fundiária urbana, fundamental para complementar o acesso à moradia (BRASIL, 2009).

Para Bonduki (2009) entende que o desempenho da construção civil colaborou para o país movimentar os problemas econômicos ocasionados pela crise mundial, identificado pelos números positivos do mercado de trabalho. Entretanto, este setor também absorveu os impactos da turbulência da economia mundial. As atividades decaíram a partir de setembro de 2008 e durante esse período de dificuldades, destaca-se que programa MCMV que acarretou uma nova retomada, impulsionando novamente o setor.

Nesta conjuntura, observa-se que o núcleo central do Programa é voltado para as empresas, que acessam diretamente os recursos do FAR, através da apresentação de projetos a serem analisados e aprovados pela CEF. A função dos estados e municípios nesse modelo, era de organizar a demanda, a partir de cadastros encaminhados à CEF para a seleção dos beneficiários criando condições para promover a produção, através da desoneração tributária e da flexibilização da legislação urbanística dos municípios.

Lançada em março de 2010, a segunda fase do programa PAC 2 reforça ainda mais o papel estratégico do setor e da construção civil como vetores de inclusão social e desenvolvimento econômico do país. O PAC 2 amplia as ações e as previsões de investimentos em habitação e infraestrutura social e urbana para os próximos anos (a previsão preliminar do PAC MCMV destina R$278 bilhões para produção e financiamento habitacional, urbanização e assentamentos precários no período 2011-2014) (BRASIL, 2009).

Assim sendo, o Programa Minha Casa, Minha Vida busca contribuir para a redução do déficit habitacional e, ainda, estimula o crescimento do setor. Para isso, o programa estabelece parcerias entre União, estados e municípios, empresariado do setor e movimentos sociais.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Esta pesquisa discorre sobre o déficit habitacional em Santa Catarina e o programa Minha Casa Minha Vida. Essa estratégia de pesquisa permitiu identificar as causas do déficit

habitacional, as políticas públicas desenvolvidas para combater este problema social, bem como analisar os impactos do MCMV no estado.

Este trabalho se caracteriza como estudo de caso, tendo um enfoque eminentemente qualitativo. Conforme Yin (2010, p. 39) “o estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo em profundidade e em seu contexto de vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não são claramente evidentes”.

Quanto à escolha do tema de pesquisa, optou-se pelo déficit habitacional por ser um problema social presente em todo o Brasil, e que vem perpassando por vários governos. A escolha pelo programa MCMV se deu em virtude de ser uma política pública voltada para a questão habitacional com foco no acesso à moradia principalmente de pessoas com baixa renda.

Para a realização do estudo, no período de 07/2014 a 09/2014, foram consultados livros, artigos acadêmicos e sites de pesquisa, institucionais e governamentais, permitindo o entendimento da questão habitacional. A técnica de coleta de informações utilizada por meio de pesquisa bibliográfica apresenta-se adequada ao trabalho, viabilizando e atendendo as expectativas criadas para a pesquisa. Ao referir-se à coleta de informações, Carvalho (2008, p. 157) argumenta que “o pesquisador vai observar uma parte da realidade, natural ou social, a partir de sua proposta de trabalho e das próprias relações que se estabelecem entre os fatos reais”.

Assim, na análise dos documentos buscou-se abordar o déficit habitacional em Santa Catarina e elaborou-se um comparativo entre o déficit habitacional existente e os resultados do programa MCMV no estado. As análises foram embasadas na atual conjuntura da questão habitacional no estado, bem como na principal política pública vigente para diminuir a carência de habitação, o MCMV. Verificado se o formato do programa realmente atende às necessidades atuais catarinenses no que tange o direito à moradia.

Observou-se que a pesquisa possui determinadas limitações, face o acesso às informações serem apenas por meio de dados secundários, além disso, a limitação da dimensão do trabalho acaba impossibilitando a análise individual dos programas habitacionais de todos os municípios catarinenses para identificar a realidade de cada região. Por tratar-se de uma pesquisa fundamentada somente em informações secundários não houve a possibilidade de acessar as informações primárias, que tratavam sobre o tema proposto. Isso permitiria maior robustez nas análises e pode ser uma potencial pesquisa vindoura.

4 ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES DA PESQUISA

Nesta seção são abordados assuntos referentes ao déficit habitacional em Santa Catarina e as políticas públicas voltadas para a questão habitacional. Também foram discorridos sobre a funcionalidade do MCMV, seus respectivos resultados, bem como se este programa atende a atual demanda por moradias no estado catarinense.

4.1 DÉFICIT HABITACIONAL EM SANTA CATARINA

Ao analisar os dados e informações da pesquisa, os números que apresentam o déficit habitacional de Santa Catarina destacaram que segundo a pesquisa "Diagnóstico Habitacional, Infraestrutura e Perfil Socioeconômico das populações de baixa renda do Estado de Santa Catarina", em 1994, o Estado possuía um déficit habitacional urbano de 126.410 moradias, sendo que a população considerada de renda baixa, com ganhos de até 6 salários mínimos, o déficit habitacional era de 91.087 habitações (COHAB/SC, 2014).

Conforme Brasil (2011) o estado de Santa Catarina apresentava um déficit habitacional de 140.770 unidades em 2008, sendo 123.747 unidades na área urbana e 17.023 unidades na área rural do estado, no ano anterior (2007) possuía 139.889 unidades de déficit de habitações. Em 2008, o estado de Santa Catarina possuía 187.910 domicílios vagos existentes em condições de serem ocupados ou em construção/reforma, sendo 140.767 domicílios na área urbana e 47.143 domicílios na área rural, no ano anterior (2007) possuía 179.870 domicílios nas mesmas condições, tendo um crescimento de 4,47% no total de domicílios vagos existentes de 2008 em relação a 2007. O déficit habitacional mesurado por meio do componente ônus excessivo do aluguel (em relação às famílias urbanas com renda não superior a três salários mínimos e que utilizam mais de 30% deste rendimento para pagar aluguel) em 2008 era de 53.037 unidades, no ano anterior (2007) existiam 42.388 unidades nas mesmas condições apresentando variação de 25,12%.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2013) o estado de Santa Catarina apresentava um déficit habitacional de 179.763 unidades em 2010, sendo 160.760 unidades na área urbana e 19.003 unidades na área rural do estado.

Em 2010, o estado de Santa Catarina possuía 198.267 domicílios vagos existentes em condições de serem ocupados ou em construção/reforma, sendo 168.141 domicílios na área

urbana e 30.126 domicílios na área rural. O déficit habitacional considerando o ônus excessivo do aluguel em 2010 era de 65.551 unidades

De acordo com os dados da Fundação João Pinheiro (2014) o estado de Santa Catarina apresentava um déficit habitacional de 147.769 unidades em 2012, no ano anterior (2011) possuía 150.978 unidades de déficit de habitações, apresentando uma redução do déficit de 2,12%. Em relação ao ônus excessivo do aluguel o déficit em 2012 era de 77.009 unidades, no ano anterior (2011) existiam 77.817 unidades nas mesmas condições, decréscimo de 1,04%. Conforme Leonora, Martins (2013), em entrevista concedida em julho de 2013, Ronério Heiderscheidt, presidente da COHAB-SC destacou que o déficit habitacional era de 120.000 unidades naquele ano.

Por meio da pesquisa em fontes secundárias demonstraram-se os dados relativos aos problemas referentes à carência de habitação no estado catarinense.

4.2 PROGRAMA MCMV EM SANTA CATARINA

Segundo Brasil (2014), no estado de Santa Catarina desde o início do programa em 2008 até 30 de Junho de 2014, o PMCMV atingiu 293 municípios dos 295 municípios do estado. Foram 133.493 unidades habitacionais contratadas, com um investimento de R$ 9.238.979.325,00, deste montante de unidades habitacionais contratadas, foram concluídas 94.756 unidades habitacionais (70,9% do total de unidades contratadas) e entregues 83.793 unidades habitacionais (62,7% do total de unidades contratadas), em média considerando o início do programa em 2008 até junho de 2014 (aproximadamente decorrido um período de cinco anos) foram efetivamente entregues aos cidadãos catarinenses em média 16.759 unidades habitacionais/ano. O valor médio de contratação de uma unidade habitacional através do PMCMV em Santa Catarina foi de R$ 69.209,47.

4.2.1 Comparativos entre o déficit habitacional existente e os resultados do programa MCMV em Santa Catarina

Ao cruzar os dados e informações extraídas nas pesquisas entre os números do déficit habitacional e os resultados do Programa Minha Casa Minha Vida em Santa Catarina observa-se as seguintes constatações:

a) Houve redução do déficit habitacional no estado de Santa Catarina entre 2008 até 30 de Junho de 2014. Nota-se que o déficit habitacional no estado em 1994 era de 126.410 moradias, em 2008 quando iniciou o PMCMV, foi apurado um déficit de 140.770 habitações. Em 2010, durante o plano habitacional era de 179.763 moradias, em 2011 de 150.978 unidades, em 2012 de 147.769 unidades, e em 2013 estima-se um déficit de 120.000 a 140.000 moradias em 2013, conforme COHAB-SC. Constata-se então que não houve uma redução significativa deste indicador, observa-se que o mesmo vem mantendo-se conforme o passar dos anos pesquisados;

b) Conforme dados pesquisados do PMCMV no estado, entre 2008 até Junho de 2014, foram contratadas pelo programa: 133.493 moradias e efetivamente entregues a população catarinense 83.793 unidades, ou seja, constata-se que as políticas públicas vigentes para a habitação estão apenas inibindo o crescimento e não realmente reduzindo o déficit habitacional.

c) Outra constatação é sobre o volume de moradias consideradas domicílios vagos existentes em condições de serem ocupados ou em construção/reforma. Em 2007, Santa Catarina possuía 179.870 domicílios vagos, em 2008 eram 187.910 moradias vagas e em 2010, último ano verificado para esta pesquisa, chegou-se a 198.267 habitações vagas existentes, confirmando-se a elevação no número de domicílios vagos existentes. Neste sentido, percebe-se que os imóveis vagos podem estar direcionados para a exploração imobiliária, inibindo muitas vezes o acesso a essas moradias pela população de baixa renda em virtude da questão financeira.

d) Para confirmar a afirmação acima, o ônus excessivo do aluguel no estado em 2007, era de 42.388 unidades, em 2008 passou para 53.037 moradias. Em 2010, o número de habitações aumentou para 65.551 unidades, este crescimento destacou Santa Catarina como o maior percentual de déficit de habitação por ônus excessivo de aluguel da região Sul do país. Em 2011 este indicador era de 77.817 unidades e em 2012 houve redução passando para 77.009 moradias.

Mas ao analisar a série temporal, percebe-se que houve crescimento deste índice, o que afeta principalmente a população de baixa renda.

4.2.2 Possíveis causas entre o déficit habitacional existente e os resultados do programa MCMV em Santa Catarina e proposta e sugestões de ações

Na sequência da pesquisa identifica-se as possíveis causas do déficit habitacional existente e a ineficácia dos resultados no Programa Minha Casa Minha Vida para combater essa situação no estado, bem como, ao apresentar propostas e sugestões de ações de melhoria visando à queda do déficit habitacional em Santa Catarina.

Ao observar as questões relativas ao déficit habitacional existente e os resultados do PMCMV em Santa Catarina e avaliar a inter-relação entre esses indicadores, entende-se que é fundamental o papel do Estado na condução das políticas na área da habitação, ao aliar os interesses públicos e agregar as estruturas privadas da construção civil, mantendo um papel de facilitador para que as metas propostas sejam alcançadas. Conforme Werna; Abiki e Coelho (2002) o crescente déficit habitacional tem sido uma das causas das mudanças no papel do Estado na oferta da habitação de interesse social, demandando maior interação entre agentes públicos e privados, o que significa que o novo papel do Estado está relacionado com a facilitaçao e não mais com o de apoio.

O entendimento do papel e da participação do Estado como elemento facilitador e ao mesmo tempo incentivador das ações em prol das políticas habitacionais pode ser traduzido no volume de habitações construídas conforme seu planejamento e na oferta de recursos disponíveis para estas demandas, pois conforme Beck (2014) “diante deste quadro [...] agilizar o processo de produção destas moradias [...] é necessário ter rapidez e eficiência para o aproveitamento integral destes recursos”.

Somente a disponibilidade de recursos financeiros oferecidos e um plano habitacional alicerçado em um programa de âmbito nacional como o Minha Casa Minha Vida podem não ser suficientes para alcançar os objetivos propostos, a parceria entre a União, Estados e Municípios são um dos fatores de maior importância no contexto, pois no município que está na base operacional do programa, desde o cadastramento das famílias interessadas até na formação de políticas municipais voltadas para a habitação que podem colaborar e facilitar a concretização dos objetivos. Para Beck (2014) “com os recursos assegurados, chegou o momento de o Estado e os munícipios serem parceiros para a execução destas obras”.

Por meio do comparativo entre o déficit habitacional e os resultados do programa MCMV em Santa Catarina demonstrou-se que existe um rol de ações que podem ser realizadas pelo poder público municipal para melhorar o desempenho deste plano habitacional. Rolnik,

Klintowitz, Reis e Bischof (NI) discorrem como os municípios e suas administrações direta ou indireta (companhias de habitação e outros) desempenham um papel essencial no programa habitacional, desenvolvendo algumas ações:

a) Planejamento das ações do Programa MCMV com empreendimentos relacionados com as diretrizes do plano do município;

b) Identificar as áreas para intervenção prioritárias para iniciar estes projetos habitacionais, facilitando a utilização de terrenos melhor localizados para implanta-los;

c) Identificar e organizar a demanda existente;

d) Estimular ações que reduzam custos e facilitem a produção de imóveis;

e) Fornecer as autorizações, alvarás, licenças e outras necessidades para aprovar e viabilizar os projetos habitacionais e implantar a infraestrutura básica necessária (energia elétrica, água e saneamento), incluindo a aprovação do licenciamento ambiental;

f) Doação de terrenos. São ações que o poder público pode incrementar para melhor desempenho do planejamento habitacional do MCMV.

Considera-se que programa MCMV fomentou o mercado da construção civil e imobiliário, acarretando na valorização acentuada de terrenos, o que dificultou a construção de moradias para atender a faixa da população com menor renda. Além disso, revelou a falta de mão de obra necessária para absorver volume de obras que cresceu desde o início do programa. A falta de mão de obra e o custo elevado dos terrenos, principalmente nas maiores cidades, são os maiores empecilhos (BECK, 2014).

Em Santa Catarina, da mesma forma que no restante do país, o maior déficit habitacional está situado nas classes sociais com menor renda. Conforme a Fundação João Pinheiro (2013) a composição do déficit habitacional urbano por classe de rendimento domiciliar no estado de Santa Catarina está ligado diretamente à baixa renda sendo que 58,2% do déficit habitacional compõe a classe sem nenhum rendimento até 3 salários mínimos, uma situação econômica familiar que dificulta a manutenção de prestações a longo prazo.

Compreende-se que o MCMV em Santa Catarina logrou um certo êxito no que tange a redução do déficit habitacional. A baixa atratividade das construções de habitação para população de 0 a 3 salários mínimos faz com que as construtoras foquem em outros nichos de mercado. Corrêa (2012, p. 116-120) descreve sobre o programa habitacional no estado:

> As implicações do Programa Minha Casa, Minha Vida como estratégia habitacional escorada em forte relação entre Estado e mercado, podem ser exploradas observando-se a experiência de Santa Catarina [...] salientam o desinteresse das empresas construtoras pelo mercado de moradias na faixa de zero a três salários mínimos [...]

> Ocorre que, como assinalado, mesmo com os subsídios do PMCMV as empresas relutam sobre a faixa de zero a três salários mínimos, uma situação que muda na faixa de mais de três a seis salários mínimos e mais ainda na de mais de seis a dez salários mínimos [...] Isso significa que, em áreas onde o preço da terra urbana é elevado, a faixa de zero a três salários mínimos simplesmente não tem viabilidade [...] Quanto à distribuição das contratações entre as regiões do estado, percebe-se que há uma predominância da faixa de três a seis salários mínimos em todos os locais.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2006, p.31) Santa Catarina, Rio Grande do Sul e São Paulo são os estados com menores percentuais de população com renda até três salários mínimos. Desta forma, as construtoras direcionam seus projetos de imóveis para classes com maior renda objetivando maior rentabilidade, o que consequentemente inflaciona os preços dos imóveis, principalmente nos maiores centros urbanos. Corrêa (2012, p.120-122) discorre sobre estes pontos em especial em seu trabalho:

> [...] isso porque essa faixa de renda constitui-se em demanda solvável aos financiamentos concedidos, fato que já não se configura com tanta regularidade no estrato com renda abaixo de três salários [...] outro aspecto a ser destacado é que a forte incidência da lógica empresarial, nos termos observados no PMCMV [...] interferem nesse processo os mecanismos do mercado de terrenos, como acentuado, mas não só por conta do preço da terra. A disponibilidade de grandes glebas é essencial [...] outra fonte dos problemas registrados pelo PMCMV [...] é a especulação imobiliária, um aspecto chave da questão urbana de uma forma geral [...] observe-se ainda que o PMCMV não é só vítima da especulação imobiliária. É também vetor desse problema.

O governo como regulador do MCMV deve conduzi-lo de tal forma que o interesse empresarial – no caso as construtoras e imobiliárias - não sobreponha o interesse social. Para Corrêa (2012) apesar do programa constituir em uma ação governamental de alcance social, revela-se dependente dos imperativos do mercado. Faz-se necessário atingir o centro da problemática habitacional, atender a situação da demanda das classes de menor renda da população e evitar que a moradia de interesse social seja conduzida com viés comercial.

Rolnik, Klintowitz, Reis e Bischof (NI) explicam que o programa Minha Casa Minha Vida prioriza os municípios que instituíram as ferramentas urbanísticas que aumentam o acesso a terra urbanizada. Onde o município regulamente os instrumentos que combatam a posse das áreas urbanas ociosas (como, por exemplo, o PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios) e reservam parte do território para produção de habitação social (ZEIS – Zona Especial de Interesse Social). O município acrescenta a sua capacidade de alcance de recursos se identificarem as áreas de intervenção com prioridade para implantação dos projetos habitacionais ou iniciando estratégias para gerar o uso de terrenos em áreas bem localizadas para implantação dos projetos. Essas atitudes tomadas pelo poder público incentivam o

PMCMV em priorizar seus projetos e empreendimentos direcionando recursos aos municípios que articulam essas medidas que favorecem o interesse social para habitação.

Por meio da análise da pesquisa efetuada, demonstra que o programa MCMV não superou o déficit habitacional em Santa Catarina, sendo necessário um maior período de tempo e de recursos financeiros para completar essa meta. Também sugere-se a intervenção do poder público com o objetivo de combater a especulação imobiliária no PMCMV, bem como para que o interesse social seja uma prioridade.

Conforme Brasil (2007) discorrendo sobre o MCVM, salienta que "o PlanHab deve articular as instâncias de governo [...] deverão ser criadas as condições para a atuação do setor privado e mobilizar os movimentos sociais para contribuir na superação do déficit habitacional". Com base na análise da pesquisa, apesar de ter beneficiado inúmeras famílias desde a sua implantação, os resultados do MCMV não foram suficientes para diminuir efetivamente o déficit habitacional no estado de Santa Catarina.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O programa MCMV promoveu de forma exponencial a área da construção civil e o mercado imobiliário, por outro lado, ocasionando na valorização exacerbada de terrenos, o que inibiu a construção de residências para receber o grupo da população com menor renda. O governo como condutor do PMCMV deve reduzir os impactos do interesse empresarial, como de construtoras e imobiliárias sobre o interesse social.

Uma melhor inter-relação entre a União, Estados e principalmente Municípios na condução do PMCMV, isso resulta em uma importância fundamental, pois o alicerce operacional do programa encontra-se no município são um dos fatores de maior importância no contexto, pois no município que está na base operacional do programa. Isso vai contribuir e promover o alcance dos objetivos propostos.

Esta pesquisa conclui que o PMCMV apesar de sua relevância como programa público para a habitação, não conseguiu superar o déficit habitacional existente no estado de Santa Catarina através dos anos de implementação do programa. Percebem-se os esforços do poder público para que de fato ocorra a redução da falta de moradias, no entanto, admite-se ser necessário mais investimento de recursos financeiros por maior período de tempo, assim tornar eficazes as políticas públicas com foco na habitação.

Cabe ao poder público funções como: gestão do território, organizar a demanda, articulação para viabilização de empreendimentos, aprovação dos projetos, execução do trabalho social e a gestão dos empreendimentos pós-entrega. Constatou-se que a carência de moradias é um problema que se alastra por várias décadas, o que evidência a necessidade de elaboração e implementação de políticas públicas adequadas às demandas da sociedade e consequentemente elevar sua qualidade de vida por meio da conquista de uma moradia digna.

REFERÊNCIAS

BECK, Maria Darci Mota. **Parcerias para reduzir e déficit habitacional.** Notícia do Dia. Florianópolis, 2014, Disponível em: http://ndonline.com.br/florianopolis/colunas/opiniao/28974-parcerias-para-reduzir-e-deficit-habitacional.html. Acesso em: 28 Ago. 2014.

BONDUKI, Nabil G. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida**. Teoria e Debate, nº 82, Mai./Jun. 2009.

BRASIL. Plano Nacional de Habitação PlanHab. Calendário das atividades de participação 2007-2008. **Ministério das Cidades**. Secretaria Nacional de Habitação. Brasília. 2007.

BRASIL. Plano Nacional de Habitação – **Ministério das Cidades**. Secretária Nacional de Habitação: Brasília, 2009, 212 p.

BRASIL. **Déficit habitacional no Brasil 2008**. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. – Brasília, 2011. Elaboração: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

BRASIL. **Programa Minha Casa Minha Vida** – Santa Catarina. Ministério das Cidades. Brasília. 2014. Relatório obtido através de solicitação: www.acessoainformacao.gov.br. Acesso em 15 Set. 2014.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; ARAUJO, Flávia de Sousa. **Habitação de interesse social: política ou mercado**? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. 2011. XIV Encontro Nacional da Anpur, Rio de Janeiro. Mai. 2011.

COHAB/SC – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA. **Déficit Habitacional em Santa Catarina**. Disponível em: http://www.cohab.sc.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=100&Itemid=137. Acesso em 04 Set. 2014.

CORRÊA, Geovana de Medeiros. **A habitação social em foco** (dissertação de mestrado): uma abordagem sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Sócio-Econômico. Programa de Pós-graduação em Economia. Florianópolis, 2012.

D´AMICO, Fabiano. **O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal**. Curitiba. 2011.

FRANÇA FILHO, G. C. **Definindo gestão social**. In: Silva Jr, Jeová; Mâsih, Rogerio et al (Orgs.). Gestão social: práticas em debate, teorias em construção. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2005**. Centro de Estatística e Informações. Belo Horizonte, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil**. Produtos e Serviços. Data de publicação 17 Out 2013. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos1/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3> Acesso em 15 Set. 2014.

KLEIN JUNIOR, Vitor Hugo. **Participação e coprodução em política habitacional**: estudo de um programa de construção de moradias em SC, 2012. Revista RAP — Rio de Janeiro 46(1): 25-47, Jan./Fev. 2012.

LEONORA, Andréa; MARTINS, Nícola. Entrevista com o presidente da Cohab-SC, Ronério Heiderscheidt: **Temos que recuperar a dignidade habitacional**. Florianópolis, 1Jul.2013. Disponível em: <http://www.centraldediarios.com.br/entrevistas/entrevista-com-o-presidente-da-cohab-sc-ronrio-heiderscheidt/1803.html Acesso em: 28 de ago de 2014.

MARICATO, Ermínia. **O "Minha Casa" é um avanço, mas segregação urbana fica intocada**. Carta Maior, maio de 2009. Disponível em: <http://cartamaior.com.br> Acesso em: 28 de ago de 2014.

MORAIS, Maria da Piedade. **"Breve histórico sobre o quadro atual da habitação no Brasil".** In: Políticas sociais. São Paulo, 2002.

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO **2007-PAC.** Disponível em: <http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac.> Acesso em: 12 Ago. 2014.

REVISTA BRASILEIRA DE HABITAÇÃO, **Melhores Projetos de Habitação Popular**, 1 ed, 44p. 2009. Disponível em: <http://www.abc.habitacao.org.br/index.php/midia/revista-brasileira-da-habitacao/> Acesso em 01 Ago. 2014.

ROLNIK, Raquel; KLINTOWITZ, Danielle; REIS, Joyce; BISCHOF, Raphael. **Como produzir moradia bem localizada com os recursos do programa Minha Casa Minha Vida?** Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Brasília. Observatório das Metrópoles. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional UFPR.

TENÓRIO, Fernando Guilherme. **A trajetória do Programa de estudos em Gestão Social** (PEGS). In: SILVA JR, Jeová Torres; MÂISH, Rogério Teixeira; CANÇADO, Airton Cardoso. Gestão Social: Práticas em debate, teorias em construção. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2008c.

TENÓRIO, Fernando Guilherme. Gestão Social: uma réplica. In RIGO, Ariádne Scalfoni; SILVA JÚNIOR, Jeová Torres; SCHOMMER, Paula Chies; CANÇADO, Airton Cardoso. **Gestão Social e Políticas Públicas de Desenvolvimento**: Ações, Articulações e Agenda. Recife: UNIVASF, 2010.

VIEIRA, Liszt. **Cidadania e Globalização**. Rio de Janeiro: Record, 1997.

WERNA, E; ABIKO,A; COELHO, L.O. **O Novo Papel do Estado na Oferta de Habitação e Parcerias de Agentes Públicos e Privados.** In: Coletânea Habitare: avaliação pós-ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social. São Paulo: FINEP, 2002. p. 34-55. 1 v.