AS PERSPECTIVAS DA POLÍTICA HABITACIONAL E OS NÚMEROS DO MINHA CASA, MINHA VIDA

Mais coordenação e integração de iniciativas são alguns dos grandes desafios a serem superados

Edney Cielici Dias e Ana Maria Castelo

AS POLÍTICAS públicas, em seu processo de implantação, passam a ser produto em maior ou menor medida de um aprendizado baseado em tentativa e erro. Nesse processo, a opção menos arriscada – ou mais racional, na medida em que o conhecimento que se tem da realidade é limitado – reside em repetir o que tem dado certo. Essa é uma abordagem de políticas públicas que remonta aos anos 50 do século passado e que, de uma forma geral e a despeito de teorias mais atuais, ajuda ainda hoje a pensar os processos de implementação.

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) surgiu em contexto específico, em que o governo necessitava combater os efeitos desaceleradores da crise mundial, e tinha como objeto um velho problema, um déficit habitacional, que ultrapassava 6 milhões de moradias. Portanto, a simples enunciação do nascimento do programa traz dois objetivos conjugados: (1) combater os efeitos da crise e (2) atendimento da demanda de moradia pelas famílias de baixa renda.

A primeira necessidade anticíclica foi atendida e uma nova surge no horizonte, a depender do andamento da economia em 2012. O MCMV representou em seu nascimento um marco no desenho da política habitacional no país, com um volume inédito de subsídios e uma participação central das construtoras na produção das unidades. O cumprimento de metas de contratação da fase 1, no fim de 2010, representou um feito notável – a se destacar o esforço da Caixa Econômica Federal, em parceria com atores interessados, em dar conta da tarefa.

Nesse processo, as lições de aprendizado são inevitáveis. Uma delas é a constante dificuldade de produção de moradias nos grandes centros urbanos, sobretudo, pela valorização dos terrenos. Outro fator que tende a ser cada vez mais crucial é processo de cooperação entre as esferas de governo, pois passado o esforço inicial de decolagem do programa, este dependerá cada vez mais do equacionamento de necessidades locais, que podem ser mais bem atendidas com harmonia de esforços.

Por último, mas sem que se esgote a questão, um programa com a dimensão do MCMV tende a moldar a política habitacional como um todo – seja pela estrutura montada para colocá-lo em prática, seja pelo *know-how* acumulado e mesmo pelos resultados obtidos. Portanto acaba sendo mais "racional" seguir o modelo MCMV. Mas a política habitacional em um país com as diversidades e necessidades do Brasil não se resume e não poderia se limitar ao MCMV. Portanto, além da integração dos níveis de governo, é um desafio integrar também os programas de provisão de moradia.

O acompanhamento dos números do MCMV, tendo em vista esses elementos constitutivos da política habitacional, ganham particular relevo. A próxima parte deste artigo comenta os números de execução do MCMV atualizados até outubro.

Evolução programa

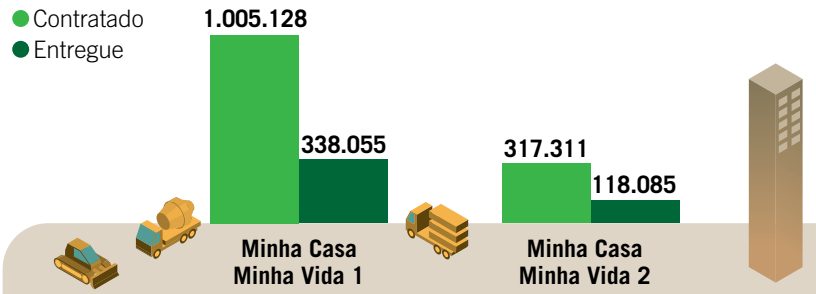
Ao chegar a dezembro de 2010, com a contratação de pouco mais de 1 milhão de unidades, a fase 1 do MCMV conseguiu atendimento de suas metas. A partir daí as atenções se voltaram para o acompanhamento da entrega das unidades habitacionais.

Os números consolidados mostram que o programa caminha para cumprir o maior percentual de suas entregas em 2012. Até 31 de outubro, 338 mil unidades habitacionais da fase 1, ou 34% do total, haviam sido entregues. As metas de atendimento às famílias de renda mais elevadas – nas faixas 2 e 3, que buscam recursos diretamente na CEF para imóveis já concluídos – foram plenamente cumpridas. Nessas operações, as famílias obtêm subsídio e financiamento que se enquadram nas condições do programa. Para as unidades que são produzidas pelas construtoras para o governo ou para as famílias diretamente, o percentual de cumprimento da meta é de aproximadamente 15%, indicador que cresce para 22% na faixa 3. O tempo médio de produção dos empreendimentos é de 20 meses.

A fase 2 do programa tem um desafio maior, pois apenas 16% da meta de 2 milhões foram contratados até 31 de outubro, o que representa investimentos de R$ 23,8 bilhões do orçamento total de R$ 125,7 bilhões. Diversos fatores afetaram o ritmo. A principal dificuldade esteve associada à definição dos novos valores das unidades habitacionais da faixa 1, que abrange 60%

BALANÇO DO PROGRAMA HABITACIONAL

O que foi contratado e o que foi entregue até outubro de 2011



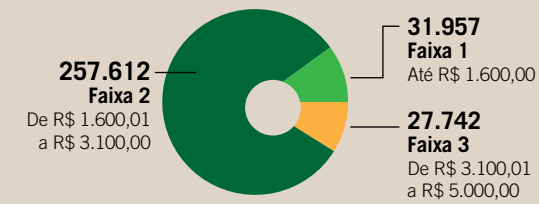
• O Programa Minha Casa, Minha Vida 1 encerrou a meta das contratações no fim de 2010. O número de unidades entegues atingiu 34% do volume contratado

• O Programa Minha Casa, Minha Vida 2 contratou 16% de sua meta de 2 milhões de moradias até o final do atual governo. Foram entregues 6% da meta

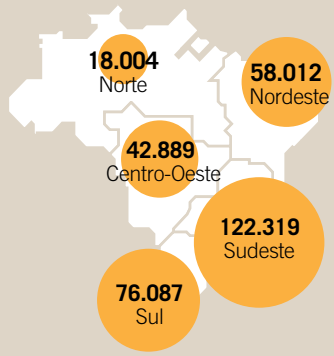
A contratação do MCMV2

Região	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3
Norte	8.744	7.817	1.443
Nordeste	5.202	49.338	3.472
Sudeste	10.977	98.044	13.298
Sul	5.437	66.448	4.202
Centro-Oeste	1.597	35.965	5.327

Por faixa (renda familiar)



Por região



317.311
Total no Brasil

Total dos investimentos até agora
R$ 23,8 bi

Orçamento para 2011/2014
R$ 125,7 bi

Subsídios
R$ 72,6 bi

Financiamento
R$ 53,1 bi

da meta de 2 milhões. Ao final de 2010, depois de dois anos do início do programa, os valores ficaram bastante defasados. Na verdade, em algumas capitais como São Paulo e Belo Horizonte, por exemplo, os valores desde o início se mostraram de difícil atendimento e, de fato, muito pouco foi produzido nessas cidades.

Apenas em outubro, os novos valores das unidades foram divulgados com reajuste de 31%. Além da defasagem dada pela evolução dos custos de construção e aumento dos preços dos terrenos, a fase 2 do programa introduziu algumas especificações adicionais nas unidades da faixa 1, como ampliação da área construída, a colocação de azulejos nas paredes da cozinha e do banheiro, de piso cerâmico em todos os cômodos e portas e janelas maiores.

Um reajuste maior implica também o aumento do volume de subsídio para viabilizar o cumprimento da meta de 1,2 milhão de moradias para a faixa 1. Assim, uma vez que não há perspectiva de aumento no volume de recursos destinado ao programa, a contratação e execução de unidades habitacionais nos grandes centros ficam condicionadas à participação dos governos municipais e estaduais.

Para viabilizar um aporte adicional de recursos dessas esferas, no início de dezembro, houve alteração na legislação que concede benefício tributário às empresas. Antes restrito aos imóveis do programa de até R$ 65 mil, o benefício foi expandido para imóveis de até 85 mil, o que vai permitir que aportes dos governos locais mantenham o Regime Especial Tributário (RET).

Outra mudança importante na segunda fase do MCMV diz respeito à necessidade de maior participação das prefeituras na aprovação dos projetos, no atendimento da infraestrutura básica e no acompanhamento social dos empreendimentos realizados.

É importante lembrar que a discussão para viabilizar o início da segunda fase do programa se deu em um momento em que boa parte das empresas ainda trabalhava para executar a primeira fase. Assim, a postergação desse início é, em dada ótica, compreensível. Com essas questões definidas, pode–se esperar um ritmo mais forte em 2012. No entanto, a necessidade de maior envolvimento dos poderes locais, seja com o aporte financeiro ou institucional, poderá contribuir para um ritmo mais lento no cumprimento das metas da faixa 1 do programa.

A apreciação dos números ressalta a importância das ações coordenadas. Como visto na primeira parte deste artigo, a coordenação entre as esferas de governo é apenas um dos aspectos importantes do processo de aprendizado. Este último, parece fundamentado supor, deverá ser longo, tendo em perspectiva a obtenção de melhores resultados e a consecução de metas ainda mais ambiciosas de política habitacional.