



# XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

---

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Maio de 2011  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

---

A RETOMADA DOS FINANCIAMENTOS PÚBLICOS IMOBILIÁRIOS E A PRODUÇÃO PARA OS SETORES POPULARES: IMPACTOS NA RECONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA RM DE GOIÂNIA

**Aristides Moysés** (PUC GOIÁS) <http://lattes.cnpq.br/5338712409166113>

**Elcileni de Melo Borges** (SEC-AGEHAB) - [elcimb@uol.com.br](mailto:elcimb@uol.com.br)

(Texto informado pelo autor) Última atualização do currículo em 22/10/2010 Endereço para acessar este CV:  
<http://lattes.cnpq.br/9837753158589345>

## **1- Evolução do mercado imobiliário popular no Brasil**

Nos anos recentes, sobretudo a partir da criação do Ministério das Cidades, instalação do Conselho Nacional das Cidades, formulação de uma nova Política Nacional de Habitação, alterações relevantes no financiamento e subsídio habitacional, gerando uma forte ampliação de todas as fontes de recursos (oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, do Orçamento Geral da União – OGU, da CAIXA e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE), assistiu-se a estruturação de um cenário muito dinâmico à cadeia produtiva da construção civil brasileira.

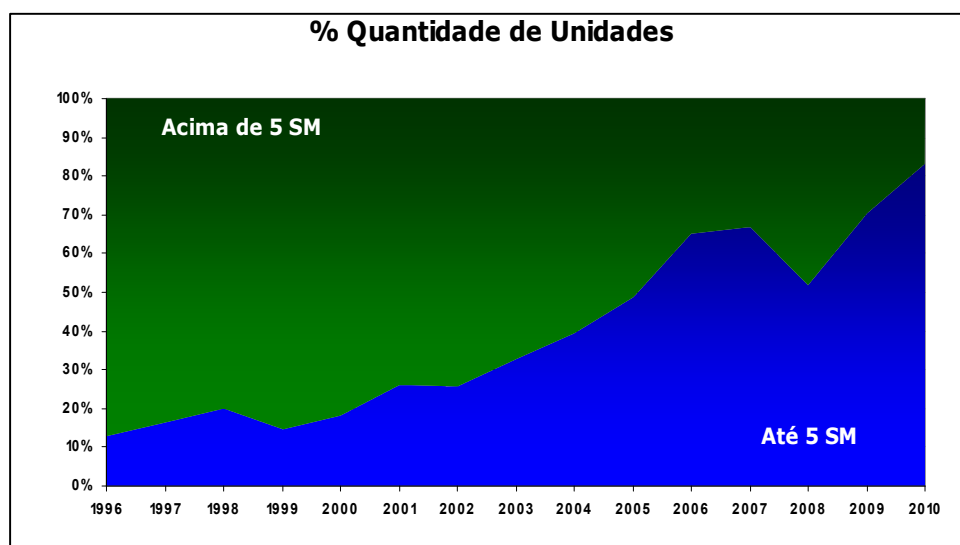
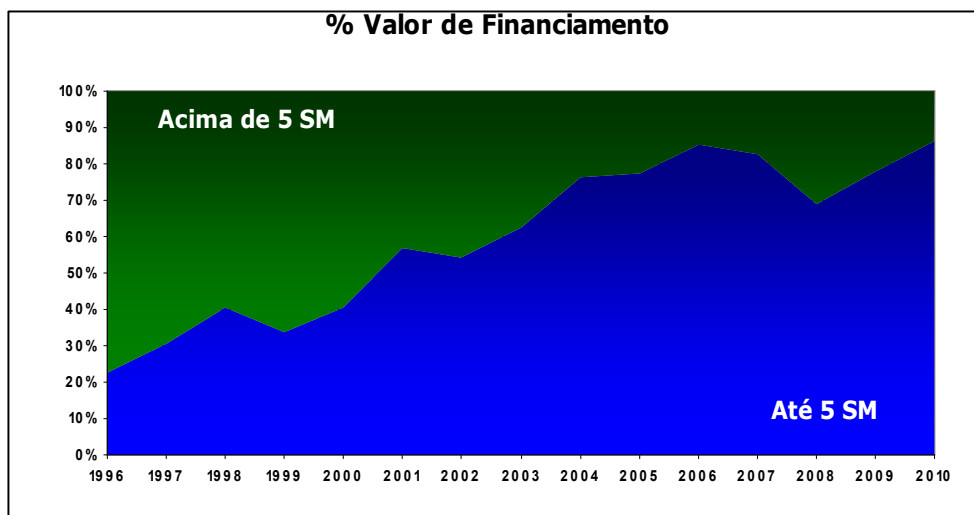
Tendo como pano de fundo o cenário econômico favorável – estabilidade monetária; crescimento da economia; recuperação do emprego formal, renda do trabalhador e consumo; mobilidade social (entre 2003 e 2008, 31,9 milhões subiram das classes mais baixas para as classes B e C); crescimento da taxa de expansão do crédito imobiliário – o mercado habitacional brasileiro passou a experimentar expansão continuada. Como conseqüências das medidas jurídicas adotadas, como “a Lei Federal 10.391/2004 dando maior segurança jurídica para o financiamento, a resolução de 2005 do Conselho Monetário Nacional obrigando os bancos cumprirem a exigência legal de investir em habitação os recursos da poupança; além da abertura de capitais de empresas imobiliárias na Bolsa (captação de mais de 20 bilhões de dólares no mercado de capitais), as aplicações com recursos do SBPE (poupança) passaram de menos de R\$ 2 bilhões em 2003 para cerca de R\$ 18 bilhões em 2007”<sup>1</sup>.

A aprovação da Lei nº 11.124/2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e seu respectivo Conselho Nacional, vieram aperfeiçoar a política habitacional em vigor, particularmente no que se refere ao subsídio habitacional para famílias de baixa renda (Programa de Subsídio Habitacional – PSH). Conforme Bonduki, “o orçamento do FGTS para habitação atingiu R\$ 7 bilhões em 2007 e a grande novidade foi a Resolução 460/2005 do FGTS, que ampliou os subsídios chegando a R\$ 1,8 bilhão anuais. Os recursos fiscais cresceram com a implantação, em 2006, do FNHIS, atingindo cerca de R\$ 1,3 bilhão por ano. Assim, o subsídio total atingiu R\$ 3,1 bilhões em 2007.”<sup>2</sup> Com o ambiente de estímulo às contrapartidas estaduais, houve uma significativa ampliação do atendimento na faixa de renda onde se concentra o déficit habitacional do país (mais de

90% atingindo famílias com renda mensal até 3 salários mínimos, segundo a Fundação João Pinheiro – FJP, 2007).

A criação do Subsistema de Financiamento de Habitação de Interesse Social e a abertura dos créditos possibilitando a presença da iniciativa privada como instância de produção propiciou a criação do chamado “mercado popular de habitação”. Já a partir de 2004 observa-se uma inflexão importante na política habitacional e direcionamento dos investimentos (recursos do FGTS), registrando uma inversão do atendimento habitacional nas faixas de renda acima de 5 salários mínimos em favor das faixas de menores rendas (até 5 salários mínimos) – tanto em termos de valores de empréstimos, quanto em números de unidades financiadas.

### Brasil: Financiamento Habitacional – atendimento por Faixa de Renda

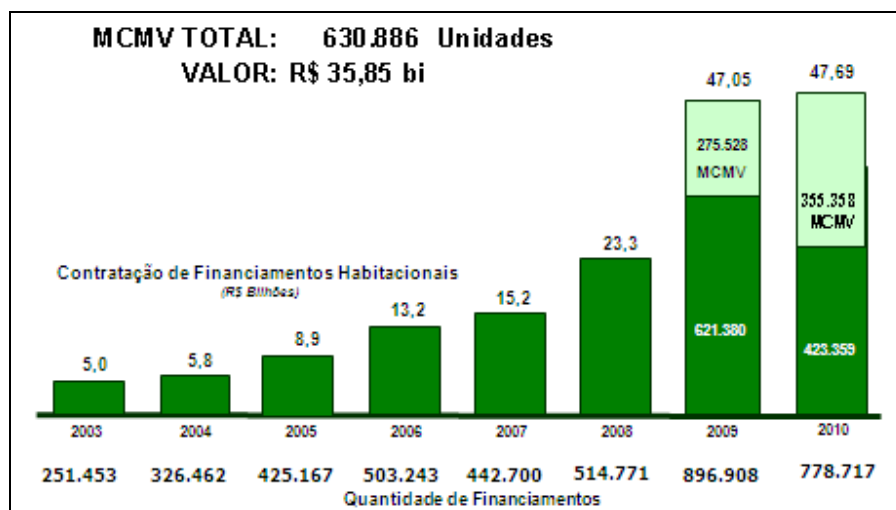


Fonte: MCidades, apresentação CAIXA (15/10/2010).

O impacto da crise financeira internacional quando do seu agravamento a partir de setembro de 2008, também afetou o setor da construção civil levando a perspectivas de retração dos investimentos programados e perdas pontuais de emprego no setor. Todavia, a economia brasileira foi muito menos afetada pela crise do que os países desenvolvidos, e já ao final do primeiro semestre de 2009, com a relativa estabilização da crise norte americana e como resultado das medidas anticíclicas adotadas pelo Governo, havia nítidos sinais de recuperação dos indicadores, sinalizando positivamente para os agentes econômicos<sup>3</sup>. Especificamente quanto ao setor da construção, foi decisivo a manutenção do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o lançamento do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV) em abril de 2009.

Conforme balanço da CAIXA o volume de crédito imobiliário (recursos onerosos do SBPE mais o FGTS) alcançou o recorde de **R\$ 47,05 bilhões no ano de 2009**, volume 09 vezes superior ao realizado em 2002, de cerca de R\$ 5,0 bilhões.<sup>4</sup> **Em 2010**, somente até 06 de setembro, **o volume de financiamentos havia alcançado R\$ 47,69 bilhões**. E grande parte desse desempenho é atribuída ao programa de moradia popular **MCMV que foi responsável por 1/3 das novas unidades habitacionais financiadas** por todas as entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação **em 2009**, e quase **50% das contratações de 2010** (dados ilustrados no Gráfico a seguir).

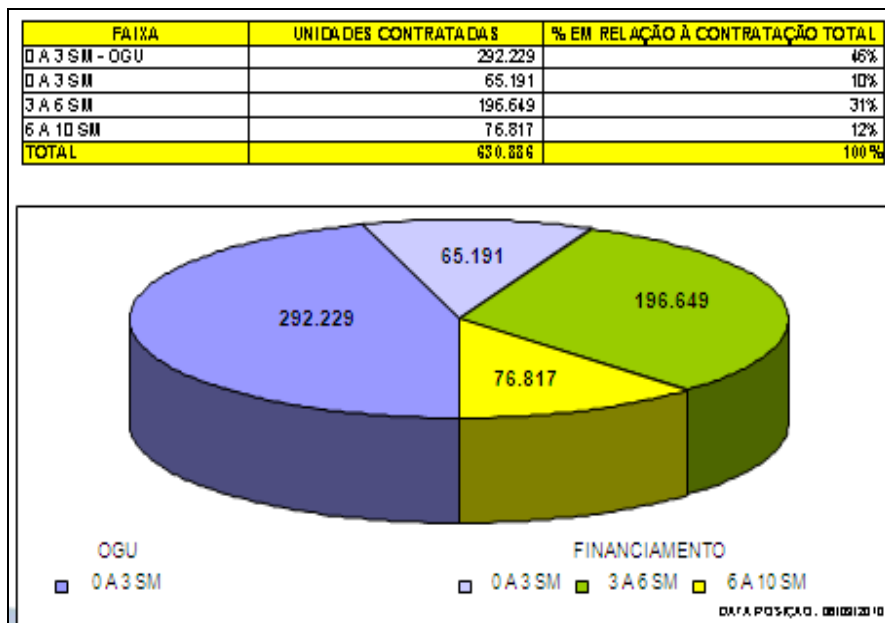
#### Brasil: Evolução dos Financiamentos Habitacionais



Fonte: MCidades, apresentação CAIXA (15/10/2010) – posição até 06/10/10.

Do total de empréstimos imobiliários concedidos em 2010, conforme informações da CAIXA, R\$ 23,19 bilhões foram destinados ao programa MCMV, e dentro do programa MCMV o destaque foi o crédito destinado a famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Desde o lançamento do Programa foram contratadas 357.420 propostas de construção de novas unidades habitacionais na faixa de menor renda, significando 56% dos contratos assinados (dados ilustrados a seguir).

### Brasil: contratação MCMV por Faixa de Renda



Fonte: MCidades, apresentação CAIXA (15/10/2010) – posição até 06/10/10

Espera-se que o atual ‘ciclo virtuoso’ se mantenha ao longo dos próximos anos, e com isso o crédito imobiliário no Brasil chegue a 10% do Produto Interno Bruto (PIB) – atualmente representa apenas 3% do PIB.”<sup>5</sup> Ante este cenário, as perspectivas de investimento para 2011<sup>6</sup> seguem tão otimistas quanto em 2010,<sup>7</sup> e os ânimos de toda a cadeia da construção estão renovados, tanto que “as construtoras já comemoram um novo milagre econômico, a exemplo do que ocorreu na década de 70, depois de atingirem o fundo do poço na depressão financeira dos anos 80 e 90.”<sup>8</sup> Pelas sondagens de mercado, o segmento atuante na produção para a baixa renda deve crescer mais em 2011.<sup>9</sup>

É visível a “euforia” gerada pelo programa MCMV e pelo Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, aumentada com o lançamento do PAC 2 e as vultosas cifras de metas de investimentos entre 2011 e 2014, dentre os quais: “R\$ 278,2

bilhões para o PAC Minha Casa Minha Vida e a previsão de construção de 2 milhões de unidades habitacionais (reservados 60% dos recursos para a baixa renda); R\$ 176 bilhões para financiamentos habitacionais com recursos do SBPE e mais R\$ 30,5 bilhões em obras de urbanização de assentamentos precários”<sup>10</sup>, o que vem gerando uma espécie de **“efeito manada” para o mercado habitacional popular brasileiro**. Com a enxurrada de recursos do Governo, o setor empresarial parece, finalmente, ter despertado para esse “filão de mercado” – **o segmento econômico de imóveis** – e o grande desafio das construtoras hoje é ocupar esse novo espaço, se adequando para de fato produzir imóveis abaixo de R\$ 100 mil (valor do imóvel do MCMV hoje varia de: R\$ 80 mil a R\$ 130 mil para famílias que ganham entre 6 e 10 salários mínimos; até R\$ 60 mil para famílias que ganham entre 3 e 6 salários mínimos; e até R\$ 40 mil para famílias que ganham até 3 salários mínimos).

Os atuais valores do MCMV vêm sendo criticados pelo setor construtivo como muito baixos para cobrir os custos de produção – principalmente para o atendimento da Habitação de Interesse Social – HIS<sup>11</sup> (valor até R\$ 60 mil). Medidas corretivas/paliativas serão adotadas a partir de 2011, conforme anunciado “na primeira etapa do programa MCMV, que vai até o fim de 2010, as construtoras foram beneficiadas com a redução de 7% para 1% da alíquota do Regime Especial de Tributação da Construção Civil (RET) para construção de imóveis de até R\$ 60 mil. (...) e para a segunda fase do Programa (o MCMV 2), entre 2011 e 2014, o valor do imóvel que poderá ser construído com o benefício tributário subirá para R\$ 75 mil.”<sup>12</sup>

Embora não se pretenda discutir no espaço deste artigo os limites e possibilidades de toda essa reestruturação no mercado habitacional brasileiro, ou especular a retórica hipótese da “bolha em formação”, de imediato, pode-se afirmar que o impacto das medidas e programas implementados pelo governo federal sobre a economia alcançou grande êxito. Do ponto de vista da política habitacional, no entanto, já existem sinais de alerta, que confirmam as preocupações de alguns estudiosos, quanto à inversão da estratégia de fortalecimento do papel do setor público na produção de moradias em detrimento da produção empresarial.

A supervalorização do preço da terra tendo em vista processos especulativos em decorrência do superaquecimento da demanda é a questão mais preocupante: o aporte de subsídios federais para a construção de 1 milhão de casas (PAC 1) e mais 2 milhões de casas (PAC 2) pela iniciativa privada provocou uma verdadeira corrida a terrenos, o que fez sumir os espaços ainda vazios para construção e o preço do metro

quadrado disparar, principalmente nas periferias dos grandes centros (Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano – FNSH DU, abril de 2010). Noticiado em vários veículos de comunicação “os preços de imóveis estão em disparada nas principais capitais do Brasil, com valorizações chegando em 100% em cidades que recebem o impacto direto de grandes empreendimentos como Olimpíadas, Copa, Trem Bala etc”.<sup>13</sup> A consequência disso pode passar tanto pela falta de terrenos para a construção de empreendimentos de interesse social, quanto pela dificuldade real de acesso pelas classes populares.

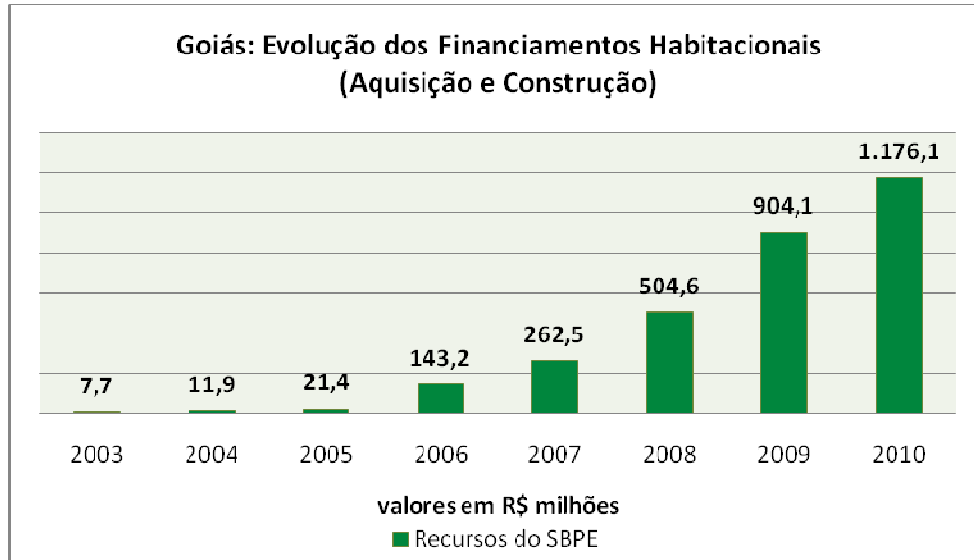
Outro problema a vista é quanto ao temor de esgotamento dos recursos de financiamento devido aos sucessivos recordes do crédito habitacional – teme-se que o crescimento da poupança não acompanhe o dos empréstimos (por lei, os bancos são obrigados a destinar apenas 65% dos depósitos em poupança para o crédito habitacional), e por isso a necessidade de criar fontes alternativas de financiamento, além dos recursos do FGTS e do SBPE. A Securitização de hipotecas é uma opção que já começou a ser testada pela CAIXA pela primeira vez no Brasil, em dezembro de 2010.<sup>14</sup> Além da inflação nos preços de materiais de construção e insumos básicos, e a escassez de mão-de-obra qualificada.

## **2. O dinamismo do mercado imobiliário popular na RM de Goiânia**

O bom momento vivido pelo mercado imobiliário brasileiro, desde meados de 2007, tendo como pano de fundo o cenário econômico favorável, também se reproduz no mercado imobiliário goianiense que, da mesma, forma se beneficia desse *boom* imobiliário. O impacto da crise financeira internacional ao final de 2008, como em todo o país, quis arrefecer os ânimos do mercado construtivo goiano e houve diminuição pontual de investimento e emprego no setor, mas essa tendência foi revertida muito rapidamente, dando resposta positiva às medidas anticíclicas adotadas pelo governo federal, com o lançamento do programa habitacional Minha Casa Minha Vida em abril de 2009 e a manutenção do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

No que diz respeito aos financiamentos habitacionais, o cenário do mercado imobiliário goiano mostra muita pujança. Pela análise dos dados do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE é possível observar a tamanha evolução ocorrida no período entre 2003 e 2010: saindo de um total de empréstimos habitacionais no valor de R\$ 7,7 milhões (aí incluído o financiamento imobiliário para aquisição, construção, material de construção, reforma ou ampliação) e alcançando a cifra de R\$ 1.122,7 bilhão no

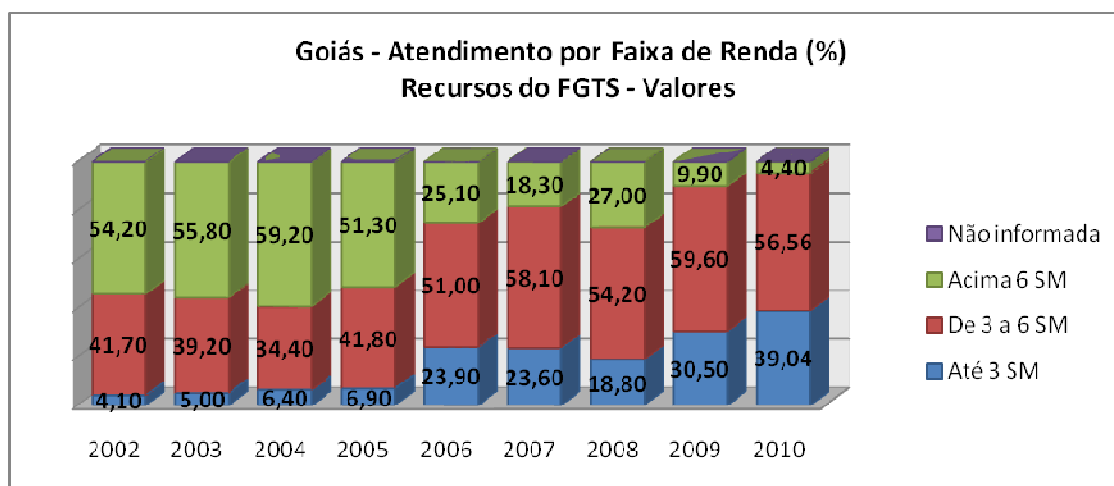
ano de 2010 (volume superior ao realizado em 2003 em 145,8 vezes, como pode ser visto no Gráfico abaixo).



Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH – SBPE). A partir de Banco de Dados CBIC.

Somando os recursos do SBPE mais os do FGTS, segundo balanço da CAIXA, o **volume de empréstimos habitacionais concedidos em Goiás no ano de 2009 alcançou a marca histórica de R\$ 1,8 bilhão**, resultado quase duas vezes superior ao do ano de 2008 quando foram destinados R\$ 897 milhões em financiamento habitacional no Estado, e três vezes maior que o total de financiamentos de todo o ano de 2007 que somaram R\$ 587 milhões. **No ano de 2010, somente até início de setembro já se somavam R\$ 943,31 milhões de empréstimos habitacionais com recursos do FGTS em Goiás.** Na distribuição dos financiamentos por faixa de renda, observa-se a lógica da inclusão dos estratos populacionais de menores rendas no acesso à casa própria, conforme dados ilustrados no Gráfico abaixo.

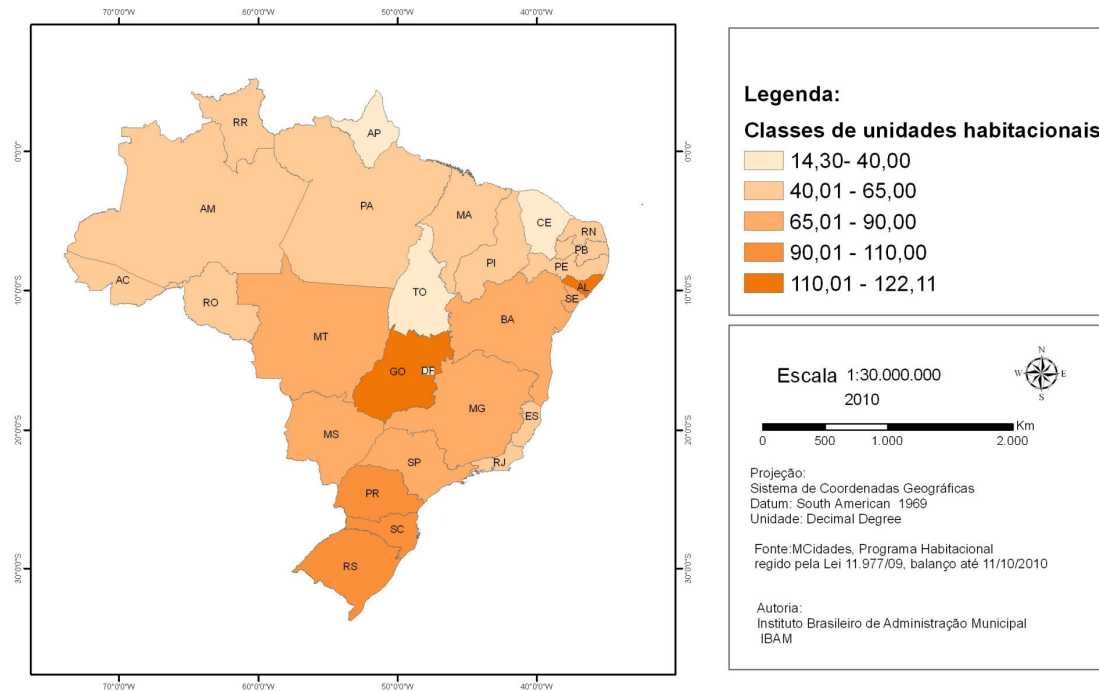




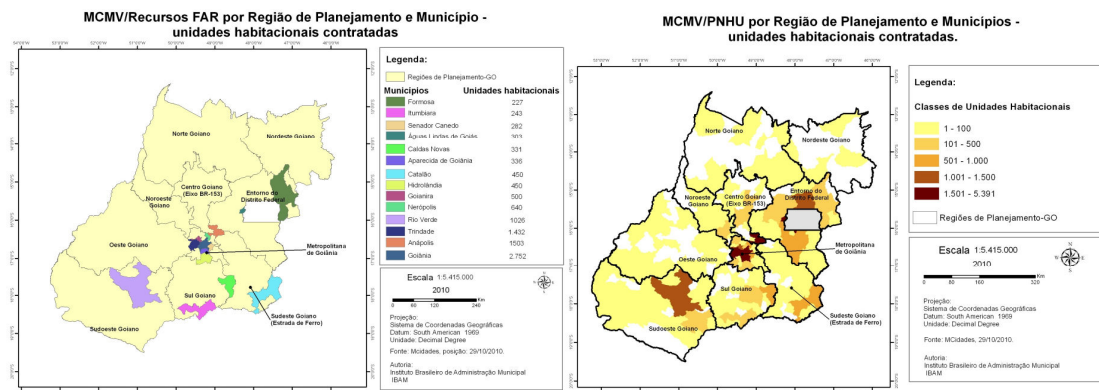
Fonte: relatórios CAIXA – posição até 15/09/10. Elaboração IBAM, Diagnóstico PEHIS.GO.

O balanço da CAIXA referente ao primeiro semestre de **2010** já informava que “os financiamentos habitacionais liberados **em Goiás somaram R\$ 1,4 bilhão nos seis primeiros meses do ano (janeiro a junho)**, um crescimento de 114% em relação ao mesmo período do ano passado (...) e grande parte do bom desempenho goiano é atribuído ao programa **Minha Casa Minha Vida, no qual Goiás alcançou a posição de líder nacional – 1º lugar em contratações, com 27 mil unidades habitacionais contratadas, o equivalente a 97,8% da meta estipulada para o Estado (de 27.613 unidades até o fim de 2010).**”<sup>15</sup>

## MCMV-Unidades habitacionais contratadas em relação à meta (Brasil)

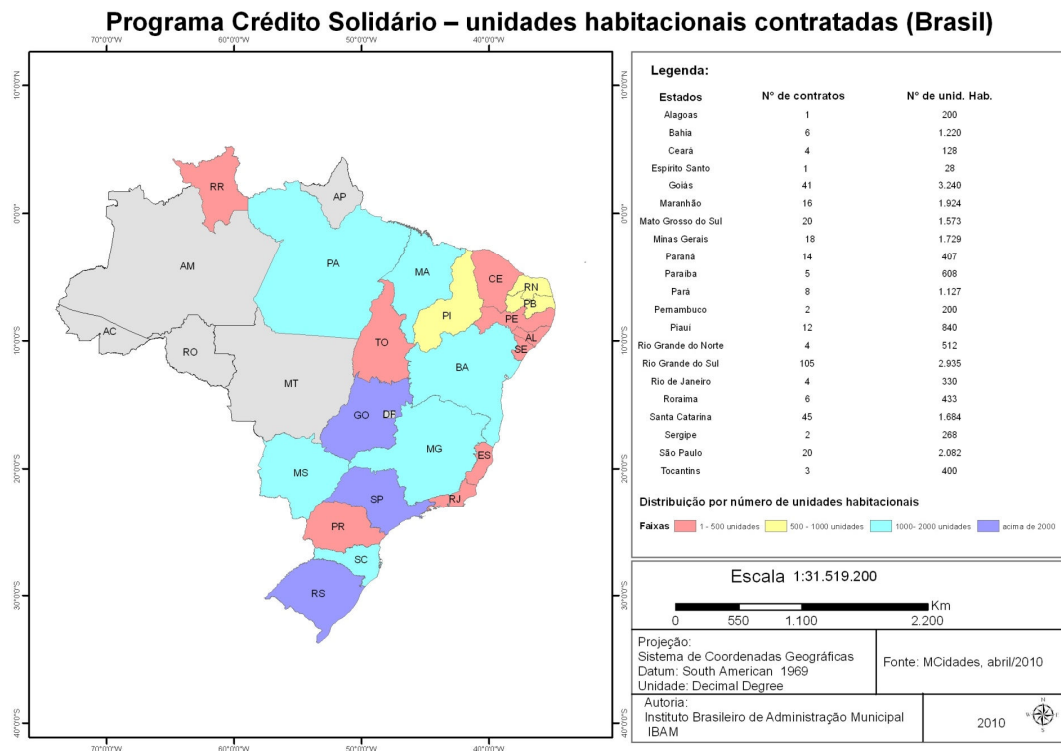


Internamente ao Estado de Goiás é possível observar a distribuição dos recursos do Programa MCMV, tanto os de origem do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, quanto os do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, com maior presença na Região Metropolitana de Goiânia – RMG, Entorno do Distrito Federal, Sudoeste e Sudeste de Goiás (conforme ilustra os mapas a seguir).



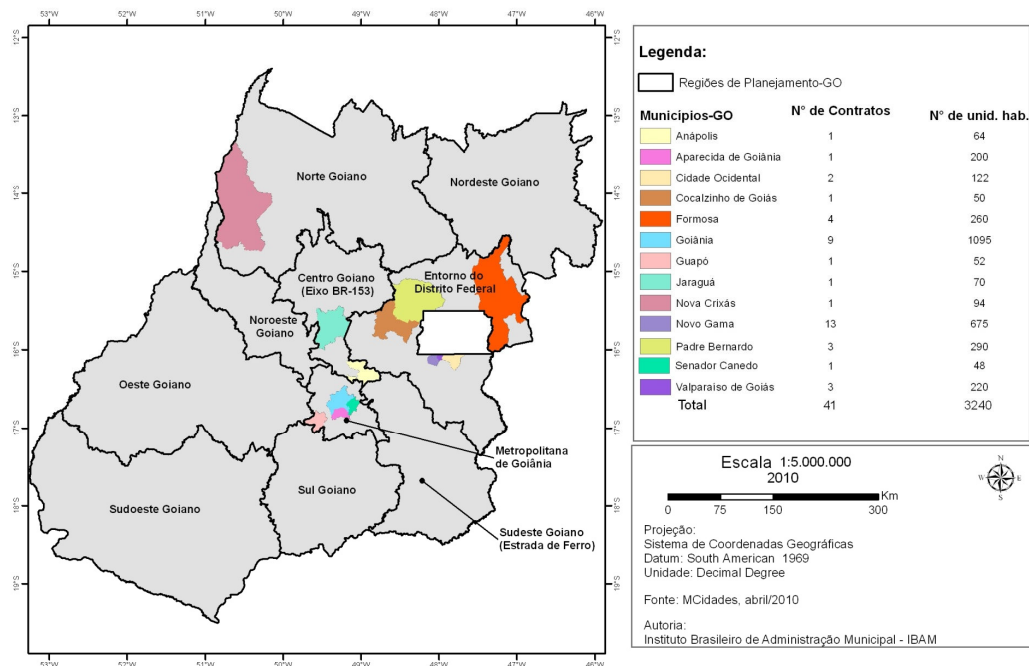
Em setembro de 2010, o Ministério das Cidades, embasado em dados da CAIXA, anunciou que o Estado de Goiás alcançou também a posição de líder nacional

nas contratações do **Programa Crédito Solidário** – financiamento habitacional destinado a famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, com **3.240 unidades habitacionais contratadas**, ultrapassando os Estados do Rio Grande do Sul e São Paulo (com 2.935 U. H. e 2.082 U. H. contratadas, respectivamente).



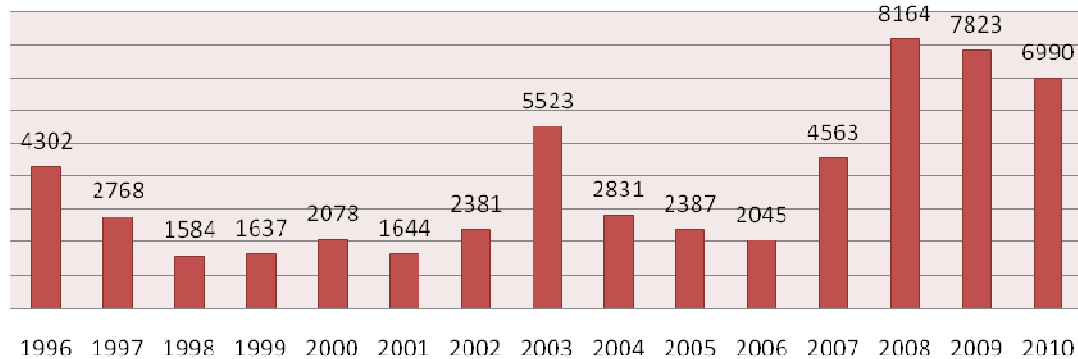
Internamente ao Estado de Goiás, a distribuição dos recursos do Crédito Solidário mostra a concentração dos empreendimentos habitacionais na Região Metropolitana de Goiânia – RMG e Entorno do Distrito Federal, com apenas um projeto no Centro e ao Norte do Estado (nos municípios de Jaraguá e Nova Crixás), o que pode ser explicado pela presença dos movimentos organizados nas regiões de mais desenvolvimento e concentração populacional (dados ilustrados no Mapa a seguir).

## Programa Crédito Solidário – unidades habitacionais contratadas



O aquecimento do mercado imobiliário goianiense nos anos recentes (Goiânia e Aparecida de Goiânia) pode ser visto com base nos dados da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI, onde se vê que o ápice do mercado alcançado em 1996 (pós Plano Real) só foi ultrapassado no ano de 2003, quando o mercado teve uma reação positiva registrando o lançamento de 5.523 unidades, mas a expectativa não se sustentou exibindo números fracos nos anos seguintes. A partir de 2007 dá-se a recuperação do mercado, e os indicadores revelam forte aquecimento tanto em números de lançamentos quanto em vendas líquidas – foram lançadas de 4.563 unidades naquele ano, 8.164 unidades em 2008, e mesmo com os efeitos da crise financeira internacional registrou-se o lançamento de 7.823 unidades em 2009, e 6.990 unidades apenas até o mês de agosto de 2010 (dados ilustrados no Gráfico a seguir).

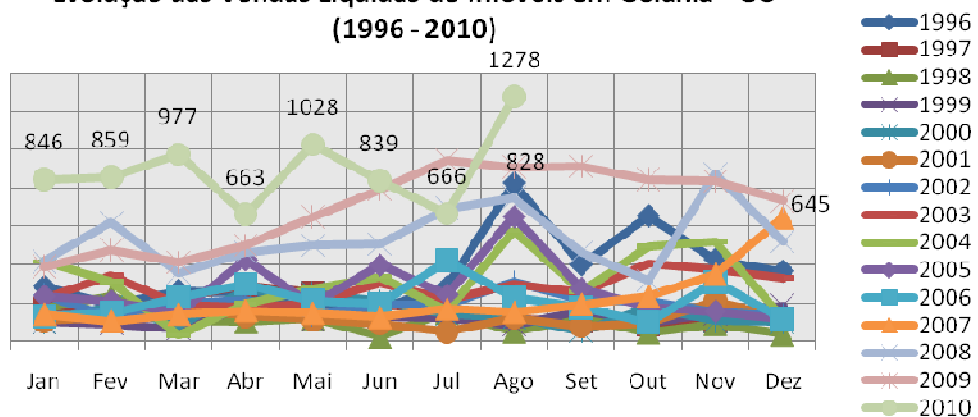
### Total Anual de Lançamentos de Imóveis em Goiânia - GO (1996-2010)



Fonte: ADEMI-GO/Banco de dados da CBIC. Nota: Em 2010, os dados apenas até agosto.

Em termos de vendas líquidas realizadas no mercado imobiliário goianiense, no período considerado entre 1996 e 2010, os indicadores mensais em número de unidades comercializadas mostram que o segundo semestre de 2007 (precisamente o mês de dezembro) foi o momento de forte recuperação e aquecimento do mercado de imóveis local – quando foram vendidas 645 unidades imobiliárias. A partir daí, tem-se os maiores números de vendas em 2008 e 2009, chegando ao maior desempenho de toda a série histórica no mês de agosto de 2010 (quando foram comercializadas 1.278 unidades imobiliárias).

### Evolução das Vendas Líquidas de Imóveis em Goiânia - GO (1996 - 2010)



Fonte: ADEMI-GO/Banco de dados da CBIC. Nota: Em 2010, dados apenas até agosto.

Embora observe-se o crescente número de lançamentos de empreendimentos habitacionais e comerciais com características de Alto Nível<sup>16</sup> (principalmente os verticais nos conceitos *business* e *life style* que se tornou um modismo em Goiânia, e também os Condomínios Horizontais), pesquisa da ADEMI.GO mostra, pela **análise de Vendas por Tipologia de empreendimentos, no período entre dezembro de 2007 e dezembro de 2009, que os empreendimentos verticais de menor porte (apartamentos de 2 e 3 Quartos), com tamanho variando entre 46 m<sup>2</sup> (TENDA) à 65 m<sup>2</sup> (GOLDFARB), teve um maior peso nesse boom do mercado imobiliário goianiense**: nos meses de novembro de 2008 e julho de 2009 responderam por mais de 90% das vendas, chegando a registrar preço médio por Unidade de R\$ 94.093,00 em abril/09. Outra movimentação importante observada nas vendas de imóveis no mercado goianiense, conforme aponta o estudo da ADEMI.GO, corroborada por pesquisa do CRECI.GO, são as Casas em Condomínios Horizontais Fechados produzidas para as classes de rendas mais inferiores (de 2 e 3 Quartos; tamanho médio de 120 m<sup>2</sup>; guarita e pequeno espaço de lazer), localizadas em bairros populares e com pouca infraestrutura – grande quantidade em áreas conurbadas Goiânia-Aparecida de Goiânia (Parque Amazônia, Jardim Imperial); nas imediações de vias de acesso às demais cidades da RMG (saída pra Inhumas/Goianira, Nerópolis, Senador Canedo, Bela Vista, Trindade); e mais recentemente em bairros tradicionais de ocupação de interesse social como Vila Mutirão e Vila Monticelli.

### **3. Provisão Estatal de Moradia na RM de Goiânia**

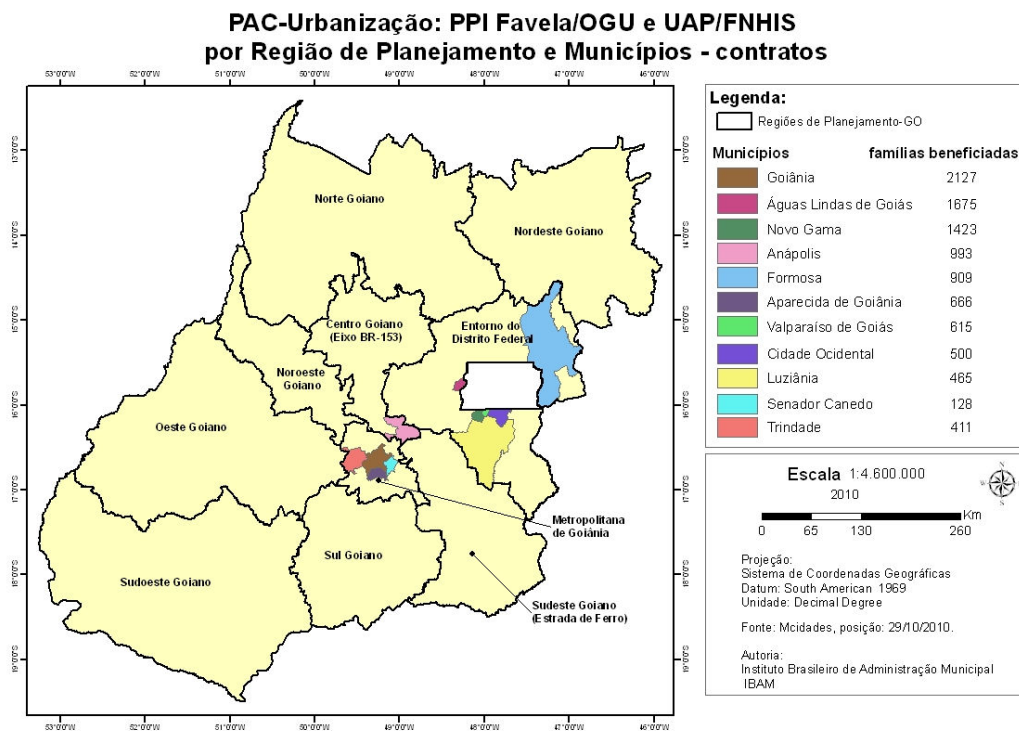
A RM de Goiânia é constituída oficialmente pela Lei Complementar nº 27, de dezembro de 1999, composta por 11 municípios que constituem o que a Lei denomina de “Grande Goiânia”, além de mais 09 municípios da Região de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – RDIG que pode ser considerada como “colar metropolitano”. Ou seja, o espaço metropolitano institucionalizado – RMG+RDIG – é constituído por 20 municípios, com uma população de aproximadamente 1.743 milhão de habitantes (dados do Censo demográfico 2000), sendo que somente 04 municípios somam uma população de 1.564 milhão de habitantes (Aparecida de Goiânia: 336.392; Goiânia: 1.093.007; Senador Canedo: 53.105; e Trindade: 81.457). O Déficit Habitacional no espaço metropolitano de Goiânia, em números absolutos, correspondia a 49.529 domicílios, sendo que apenas os 04 maiores municípios (acima citados) concentravam déficit de 45.529 domicílios (Aparecida de Goiânia: 10.193; Goiânia: 31.514; Senador

Canedo: 1.702; e Trindade: 2.120) – os dados podem ser consultados na íntegra no estudo *Como Anda Goiânia* do Observatório das Metrôpoles<sup>17</sup>.

Em termos de condição social dos municípios da Área Metropolitana, mais de 300 mil pessoas são consideradas pobres (percebem renda até ½ salário mínimo), o que representa 17,3% da população metropolitana, com presença mais acentuada nos municípios de Goiânia (44,6%), Aparecida de Goiânia (25,4%), Trindade (7,7%) e Senador Canedo (5,6%). Quanto à presença de domicílios carentes (aqueles que não possuem pelo menos alguns dos serviços básicos), o município de Aparecida de Goiânia é que tem a pior proporção (28,4% dos domicílios), seguido por Goiânia (25,4%), Trindade (6,6%) e Senador Canedo (5,4%). E no que se refere aos domicílios deficientes (que possuem infra-estrutura de forma deficiente), nota-se que Goiânia (com 35,5% dos domicílios) supera ligeiramente Aparecida de Goiânia (com 35,1%), seguida pelos municípios de Trindade e de Senador Canedo: ambos com 6,2% dos domicílios. Segundo o estudo sobre *Assentamentos Precários* do CEM/CEBRAP nos municípios de **Aparecida de Goiânia, Goiânia, Senador Canedo** foram identificados assentamentos precários: “a capital Goiânia apresentou o maior número absoluto de domicílios e pessoas vivendo em precariedade (**6.898 domicílios** em setores identificados como subnormais e precários ou o equivalente a 2,21% do total de domicílios urbanos; e **25.097 pessoas**, ou **2,32% da população urbana de Goiânia**): em **Aparecida de Goiânia** 3 setores censitários foram identificados como precários, totalizando **927 domicílios** e cerca de **3.718 pessoas**; e em **Senador Canedo**, apenas 1 setor censitário foi estimado como **precário**, com um total de **357 domicílios** e uma população de **1.362 habitantes**”.<sup>18</sup>

O atendimento habitacional no âmbito do Governo Federal, a partir da criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS começou no ano de 2006, nas modalidades: construção de unidades, urbanização de assentamentos precários, assistência técnica e apoio para elaboração de planos locais de habitação. No ano de 2007 com o lançamento do Programa de Aceleração de Crescimento – PAC, linha investimentos em Infraestrutura Urbana e Social (o chamado PAC Habitação), os investimentos foram distribuídos nas modalidades: Urbanização de Favelas (OGU); Financiamento (CAIXA e BNDES); FNHIS (OGU); Financiamento Habitacional – Pessoa Física e Financiamento Habitacional (SBPE). O balanço do **PAC GOIÁS entre 2007-2009**, filtrando os resultados referentes à **Urbanização e Produção Habitacional no espaço metropolitano Goiânia**, nosso objeto de estudo (excluindo-se os recursos de

financiamento e empréstimo à pessoa física), informou que, no período considerado, foram destinados cerca de **R\$ 159 milhões de investimentos** para o atendimento habitacional das populações de menores rendas e a provisão de habitação de interesse social na RM de Goiânia, incluindo ações de Urbanização nos municípios de Aparecida de Goiânia, Goiânia, Senador Canedo e Trindade.



Em Goiás, o atendimento habitacional de interesse social provido pelo Governo Estadual desde 2001 resume-se no Programa Estadual antes denominado **Cheque Moradia**, baseado em crédito outorgado de ICMS, doado a famílias com renda de até 3 salários mínimos exclusivamente para compra de materiais de construção – o CM é distribuído nas modalidades Cheque Construção, Reforma (ampliação/melhoria/infra-estrutura) e Equipamentos Comunitários. Pela engenharia financeira do Programa os cheques doados aos beneficiários não podem ser apresentados contra Bancos mas apenas nas casas de material de construção que, por sua vez, só poderão usá-los para liquidação de crédito tributário devido ao Tesouro Estadual. As Prefeituras assinam convênio com o Governo Estadual, são nomeadas como intervenientes entre as famílias e a Agência Goiana de Habitação – AGEHAB, e ficam responsáveis pela doação de terrenos no caso de novas construções e oferecimento de assistência técnica em obras



de reforma ou ampliação das moradias. Como contrapartida as famílias entram com a mão-de-obra (uma espécie de “auto-construção” com assistência técnica).

O Programa Cheque Moradia, desde a sua criação recebeu várias premiações nacionais (Selo de Mérito 2003 – Associação Brasileira de COHABS; FGV/EASP – 20 Experiências de Gestão Pública e Cidadania – Ciclo de premiação 2004 – Cheque Moradia; Prêmio CAIXA Melhores Práticas em Gestão Local 2005-2006, parceria com o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social), obteve avaliações muito positivas quanto ao seu alcance social (benefício às famílias de baixa renda, movimentação das economias locais e estímulo a geração de emprego e renda) e inspirou algumas experiências similares em outros Estados brasileiros, hoje no Brasil o Programa Cheque Moradia está presente em pelo menos 06 Unidades da Federação: Distrito Federal, Tocantins, Pará, Paraíba, Paraná e Rio Grande do Norte.

No ano de 2008, uma nova gestão na Agência Goiana de Habitação – AGEHAB propôs a reformulação e aprimoramento do Cheque Moradia, integrando-o ao programa Moradia Digna, e promovendo a atualização de valores (inicialmente o CM era doado até o valor máximo de R\$ 3 mil, passando à R\$ 5 mil ao final de 2008). O *Moradia Digna* passou também a aportar maiores somas em ações de Regularização Fundiária e Regularização Financeira (para mutuários das carteiras imobiliárias da antiga COHAB.GO), mas manteve a engenharia financeira original do CM (crédito outorgado de ICMS). Entre as inovações na política habitacional local, a AGEHAB, orientada pelas diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e elaboração do Plano Nacional de Habitação - PlanHab, foi contemplada com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS para elaboração do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS) e desenvolveu metodologia para apoiar e capacitar os municípios goianos na elaboração dos PLHIS: ao todo 170 municípios goianos assinaram convênio para receber, ao longo de 2010, assistência técnica e apoio institucional nesta ação, tendo prioridade de atendimento 31 municípios integrantes dos Territórios da Cidadania e os municípios da RM de Goiânia e da RIDE do Distrito Federal. No início de 2009, aproveitando o ambiente de entusiasmo com o programa MCMV a AGEHAB lançou o Programa de Atendimento Habitacional ao Servidor Público Estadual (PAHSPE), em parceria com o setor privado (empresas como a Brookfield, GMS, FR, Engil, Sarkis etc.) e atendimento subsidiado no âmbito do MCMV, criando mais oportunidades para este segmento de trabalhadores, levando postos de atendimento das empresas privadas para dentro das secretarias e empresas

do Governo de Goiás, dando importante contribuição para o maior alcance social do MCMV.

Os números do atendimento habitacional no âmbito do Programa Cheque Moradia/*Moradia Digna*, no período 2001-2010, filtrados para os municípios do espaço metropolitano de Goiânia, mostram a realização de investimentos no montante de **R\$ 47.504 milhões** e atendimento de **24.625 benefícios**, com destaque para o benefício **Cheque Reforma: 17.327** e **construção de novas unidades habitacionais: 7.209 benefícios** (dados no quadro abaixo).

**QUADRO 1. PROVISÃO DE MORADIA NA RM DE GOIÂNIA: GOVERNO DE GOIÁS**  
**Programa Habitacional Cheque Moradia/*Moradia Digna* (2001-2010)**

Espaço Urbano de Goiânia: RMG + RDIG	Cheque Comunitário		Cheque Construção Lote Prefeitura		Cheque Construção Lote Beneficiário		Cheque Reforma	
	Qtde	Investimento R\$	Qtde.	Investimento R\$	Qtde.	Investimento R\$	Qtde.	Investimento R\$
Abadia de Goiás	2	100.000	0	0	25	109.000	119	64.150
Aparecida de Goiânia	2	160.000	57	149.500	516	1.953.500	5.027	3.260.000
Aragoiânia *	1	80.000	0	0	4	16.000	168	95.000
Bela Vista de Goiás	1	120.000	0	0	1	5.000	0	0
Bonfinópolis	0	0	1	3.000	87	292.000	62	52.500
Brazabantes	1	80.000	0	0	0	0	29	26.350
Caldazinha **	0	0	62	219.000	29	120.000	58	43.000
Caturai *	0	0	14	70.000	18	84.000	21	18.750
Goianópolis	3	200.000	0	0	0	0	191	124.250
Goiânia **	23	2.484.000	2435	11.495.000	1077	4.383.500	5598	4.643.800
Goianira	13	570.000	32	96.000	0	0	163	155.750
Guapó *	9	490.000	29	145.000	157	655.000	347	334.400
Hidrolândia *	2	240.000	80	400.000	50	220.000	164	168.050
Inhumas	7	528.000	115	575.000	0	0	2096	1.606.150
Nerópolis	1	120.000	25	62.500	50	187.500	139	118.000
Nova Veneza	1	40.000	20	90.000	2	10.000	297	260.300
Santo Antônio de Goiás	3	88.000	0	0	1	5.000	10	9.900
Senador Canedo **	6	254.000	803	3.234.000	802	409.000	2216	2.456.800
Terezópolis de Goiás	0	0	0	0	0	0	0	0
Trindade *	14	480.000	397	1.197.000	320	1.329.000	622	518.700
Sub-Total	89	6.034.000	4.070	17.736.000	3.139	9.778.500	17.327	13.955.850
<b>Total Geral</b>	<b>Quantidade: 24.625 benefícios</b>				<b>Investimento (R\$): 47.504.350,00</b>			

Fonte: Agência Goiana de Habitação – AGEHAB/ Gerência de Atendimento Habitacional-GPH.  
Nota: \* Inclui Cheque Construção Rural; \*\* Inclui Cheque Infra-estrutura (fossa séptica e sumidouro).

## **Considerações finais**

As informações apresentadas ao longo do texto confirmam a reestruturação da política habitacional nos anos recentes, com alterações no financiamento e subsídio habitacional, ampliação de todas as fontes de recursos do SFH, criação do SNHIS e FNHIS, sinalizando uma inflexão no atendimento habitacional favor das faixas de menores rendas (até 5 salários mínimos). A abertura dos créditos e a presença da iniciativa privada como instância de produção para a população de baixa renda, fomentada, sobretudo, pela injeção de grandes somas de recursos governamentais (PAC Habitação e Urbanização de Assentamentos Precários e MCMV) dinamizou o mercado popular de habitação.

No espaço metropolitano de Goiânia, nosso objeto de investigação, foi possível observar esse dinamismo de modo especial no mercado popular – tendo como exemplo **o desempenho do Estado de Goiás nas contratações dos Programas MCMV e Crédito Solidário (líder nacional)**, com maior concentração de empreendimentos na RM de Goiânia (principalmente Aparecida de Goiânia e Goiânia). No âmbito do PAC Habitação, observam-se significativa realização de investimentos e ações na produção habitacional, chamando a atenção às ações de Urbanização de Assentamentos Precários exatamente nos municípios diagnosticados no estudo do CEM/Cebrap (Aparecida de Goiânia, Goiânia e Senador Canedo), parecendo denotar um “alvo certo”. Em termos da Política Estadual de Habitação percebe-se inovações importantes, reformulação do Cheque Moradia/Moradia Digna, importantes investimentos em ações de regularização fundiária e financeira (para antigos mutuários da COHAB.GO), planejamento habitacional, e realização de novas parcerias incluindo o setor privado – como na experiência do Programa de Atendimento Habitacional do Servidor Público Estadual (PAHSPE) com subsídios do governo federal (MCMV).

Embora nem todos os investimentos na provisão estatal de moradias possam ser contabilizados como benefícios individuais, como, por exemplo, as ações em urbanização de assentamentos precários, e também as informações do PAC Produção Habitacional aqui mencionadas, quando contrapomos informações do crescimento populacional explosivo na região e os números das necessidades habitacionais apuradas no espaço metropolitano de Goiânia, vimos que os números do atendimento habitacional ainda estão aquém do necessário, e ainda seria necessário vários anos nesse ritmo de investimento para minimizar o déficit habitacional local.

Todavia, à luz do relatório **O Estado das Cidades do Mundo 2010/2011: Unindo o Urbano Dividido**, produzido pela ONU-Habitat, e divulgado em março de 2010, durante o Fórum Urbano Mundial no Brasil, que aponta “Goiânia como a cidade brasileira mais desigual do país e a 10º mais desigual do mundo” (tendo como critério a análise do coeficiente de Gini que mede a desigualdade de distribuição de renda), podemos observar que a Goiânia de hoje concentra poucas pessoas ricas e muitas pessoas pobres. Essa disparidade pode ser facilmente visualizada nos padrões de seus empreendimentos habitacionais: de um lado, um pequeno, mas crescente mercado habitacional de Alto Nível (principalmente os verticais *life* e *business style* que se tornou um modismo em Goiânia, além dos Condomínios Horizontais Fechados), e de outro lado as habitações precárias, em áreas de riscos permanentes como encostas, fundo de vales, área de cobertura da rede elétrica de alta tensão, regiões alagadiças em tempo de chuvas, enfim, favelas transmudadas em posses urbanas (um neologismo em Goiânia). Deve valer como um alerta importante para esse momento de dinamismo do mercado popular de moradias: é preciso olhar com muito critério o foço social prevalecente nessa moderna e jovem metrópole.

## **Bibliografia**

- ABECIP. **Crédito imobiliário da Caixa cresce 95%**. (*Newsletter*). Fonte: O Estado de São Paulo. Terça-feira, 20 de julho de 2010. In: [www.abecip.or.br](http://www.abecip.or.br)
- \_\_\_\_\_. **Recurso para habitação é insuficiente** (*Newsletter*). Fonte: Folha de São Paulo, Terça-feira, 20 de julho de 2010. In: [www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)
- ADEMI.GO. **Pesquisa Mercado Imobiliário – ADEMI.GO**. Referente ao mês: dezembro de 2009. Elaboração: GRUPOM Consultoria Empresarial Ltda. Goiânia. Janeiro, 2010.
- AGEHAB. **Porque você merece: Programa Moradia Digna – Servidores Públicos**. (*folder* institucional). Agência Goiana de Habitação – Agehab. Goiânia, 2010.
- AZEVEDO, S. **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. Fundação Getúlio Vargas, out/dez., 1988, pag. 122-170.
- BONDUK, Nabil. **O boom imobiliário vai chegar à habitação de interesse social?** (Artigo) Agência Estado, 15 de janeiro de 2008.
- \_\_\_\_\_. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa Minha Vida**. Teoria e Debate, n. 82, São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2009.
- BRASIL, Governo Federal. **PAC – Programa de Aceleração do Crescimento – Balanço 3 anos – GOIÁS**. Brasília – DF, fevereiro de 2010.
- CAIXA. **Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis da Caixa Econômica Federal – CAIXA – exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009**. In: [downloads.caixa.gov.br/\\_.../](http://downloads.caixa.gov.br/_.../)

- [caixa/caixa.../Relatório\\_da\\_Administração\\_CAIXA\\_122009.pdf](#) Acesso em junho de 2010.
- \_\_\_\_\_. (Releases). Habitação Regional. **Balanço 2009 – Assessoria de Imprensa – Regional Sul de Goiás** (15 de dezembro de 2009). [www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa\\_realease.asp?](http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_realease.asp?)
- \_\_\_\_\_. (Releases). **Programa Minha Casa, Minha Vida contrata 408 mil imóveis em um ano**. Brasília, 15 de Abril de 2010. In: [www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa\\_realease.asp?](http://www1.caixa.gov.br/imprensa/imprensa_realease.asp?)
- CARDOSO, A. L. & LEAL, J. A. **Mercados Habitacionais no Brasil: Tendências recentes e respostas governamentais para a crise de 2008**. (mimeo). ISA – International Housing Conference. Glasgow. 1-4/09/2009.
- CBIC – Câmara Brasileira da Indústria de Construção. **Dados da Indústria Imobiliária – Pesquisa do Mercado Imobiliário e de Habite-se**. In: [www.cbic.org.br](http://www.cbic.org.br) Acesso em abril de 2008.
- CEM/Cebrap. **Assentamentos Precários no Brasil Urbano**. Publicação no âmbito do Projeto PNUD/BRA/00/019 - Programa Habitar Brasil-BID. Ministério das Cidades. Brasília, 2007.
- CRECI.GO. **Pesquisa de Lançamentos Horizontais Residências na Grande Goiânia**. CRECI.GO/DEPAMI. Julho de 2009, Goiânia.
- EXAME. **Brasil: país dos imóveis – a terceira maior alta do mundo**. Edição n. 0971, 30 de junho de 2010. In: <http://portalexame.abril.com.br/revista/s/sumario0971.html>
- FGV/EASP. **20 Experiências de Cidadania e Gestão Pública – Ciclo de Premiação 2004 – Programa Cheque Moradia**. Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2005.
- FRANÇA. L. A. N.. **Perspectivas do crédito imobiliário e seus impactos na economia** (apresentação). ABECIP. 02 de junho de 2010. São Paulo. In: [www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br).
- Fundação João Pinheiro/Ministério das Cidades. **Déficit habitacional no Brasil: Municípios selecionados e microrregiões geográficas** - 2ª edição. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.
- Jornal Opção. **Imóveis – Mercado Goiano na Mira**. 30 de março a 5 de abril de 2008 – Opção Negócios. Goiânia. In: [www.jornalopcao.com.br](http://www.jornalopcao.com.br)
- LAGO, L. C. **O Mercado imobiliário e a mobilidade espacial na produção da segregação urbana: a metrópole do Rio de Janeiro em foco**. In: RIBEIRO, L. C. Q. (org.) *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo. Fundação Perseu Abramo/FASE/Observatório das Metrópoles. 2004.
- MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. Hucitec, São Paulo, 1996.
- Ministérios das Cidades. **PAC 2: O Brasil vai continuar crescendo**. (Apresentação). Brasília, 12 de maio de 2010. Disponível em: [www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/manuais-em-pdf/Apresetação-PAC2-2010](http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/manuais-em-pdf/Apresetação-PAC2-2010)
- \_\_\_\_\_. **Como delimitar e regulamentar: Zonas Especiais de Interesse Social; ZEIS de Vazios Urbanos**. (Pág. 31). Brasília - DF, dezembro de 2009.
- MOYSÉS, A. & BORGES E. M. **Dinâmica imobiliária e a nova paisagem urbana da RM de Goiânia: o impacto da produção de Alto Nível**. XIII ENAMPUR. 25 a 29 de maio, 2009. Florianópolis.
- MOYSES, Aristides (2001). **Contradições de uma Cidade Planejada no Planalto Central brasileiro: segregação sócio-territorial em Goiânia**. Tese de Doutorado. Pontifícia Universidade Católica – São Paulo.

- MOYSÉS, A.; SILVA, E. R.; BORGES, E. M. & RIBEIRO, M. G. **Da Formação Urbana ao Empreendedorismo Imobiliário: A nova face da metrópole goianiense.** MERCATOR – Revista de Geografia da UFC. Ano 6, n. 12 Fortaleza, 2007.
- LIMA, J. J. F. & MOYSÉS, A. (Orgs.) **Como Andam Belém e Goiânia.** Letra Capital: Observatório das Metrôpoles. Rio de Janeiro, 2009.
- OLIVEIRA, Adão Francisco (2005). **A Reprodução do Espaço Urbano de Goiânia: Uma Cidade para o Capital.** In: MOYSES, Aristides. Cidade, segregação urbana e planejamento. Goiânia: Ed. da UCG.
- O Estado de São Paulo. **Construção vive novo milagre econômico.** Caderno Economia e Negócios. Sábado, 03 de julho de 2010. In: [http://economia.estadao.com.br/noticias/not\\_25876.htm](http://economia.estadao.com.br/noticias/not_25876.htm)
- \_\_\_\_\_ **Subsídio do Minha Casa 2 será ampliado.** Caderno Economia e Negócios. Sexta-feira, 16 de julho de 2010. In: [http://economia.estadao.com.br/noticias/not\\_27862.htm](http://economia.estadao.com.br/noticias/not_27862.htm)
- O Popular. **Goiânia é a 10º mais desigual do mundo.** Caderno Cidades. Sábado, 20 de março de 2010. In: [www.opoplar.com.br](http://www.opoplar.com.br)
- O Popular. **Crédito para casa própria mais que dobra em Goiás no 1º semestre.** Terça-feira, 20 de julho de 2010. Goiânia. In: [WWW.opopular.com.br](http://WWW.opopular.com.br)
- PAIVA, C. C. **A diáspora do capital imobiliário, dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo.** Tese de Doutorado. IE/UNICAMP. Campinas, 2007.
- Pense Imóveis (Revista eletrônica). **Boom do mercado imobiliário faz preço de imóveis disparar nas principais capitais.** Editorial Mercado Imobiliário, 15 de abril de 2010. In: <http://revistapenseimoveis.com.br/especial/rs/editorial-imoveis>
- ROLNIK, R. (org.) **Regulação urbanística e exclusão territorial.** Polis, São Paulo, 1999.

---

<sup>1</sup> BONDUK, Nabil. **O boom imobiliário vai chegar à habitação de interesse social?** (Artigo) Agência Estado, 15 de janeiro de 2008.

<sup>2</sup> BONDUKI, Nabil. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa Minha Vida.** Teoria e Debate, n. 82, São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2009.

<sup>3</sup> COUTINHO, L. (2009) *Apud* CARDOSO, A. L. & LEAL, J. A. **Mercados Habitacionais no Brasil: Tendências recentes e respostas governamentais para a crise de 2008.** (mimeo). ISA – International Housing Conference. Glasgow. 1-4/09/2009.

<sup>4</sup> CAIXA. **Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis da Caixa Econômica Federal – CAIXA – exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009.** In: [downloads.caixa.gov.br/\\_.../caixa/caixa.../Relatório\\_da\\_Administração\\_CAIXA\\_122009.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/_.../caixa/caixa.../Relatório_da_Administração_CAIXA_122009.pdf) Acesso em junho de 2010.

<sup>5</sup> ABECIP. **Crédito imobiliário da Caixa cresce 95%.** (Newsletter). Fonte: O Estado de São Paulo. Terça-feira, 20 de julho de 2010. In: [www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

<sup>6</sup> SIMÃO, P. S. **Construção Civil: o futuro é agora.** Apresentação CBIC – balanço 2010. Brasília, 16 de dezembro de 2010.

<sup>7</sup> FRANÇA, L. A. N.. **Perspectivas do crédito imobiliário e seus impactos na economia** (apresentação). ABECIP. 02 de junho de 2010. São Paulo. In: [www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br).

<sup>8</sup> O Estado de São Paulo. **Construção vive novo milagre econômico.** Caderno Economia e Negócios. Sábado, 03 de julho de 2010. In: [http://economia.estadao.com.br/noticias/not\\_25876.htm](http://economia.estadao.com.br/noticias/not_25876.htm)

---

<sup>9</sup> InfoMoney. **Focadas na baixa renda, imobiliárias devem crescer mais em 2011**. 23 de dezembro de 2010. In: [HTTP://casaeimoveis.uol.com.br/ultimas-noticias/infomoney/2010/12/23](http://casaeimoveis.uol.com.br/ultimas-noticias/infomoney/2010/12/23)

<sup>10</sup> Ministérios das Cidades. **PAC 2: O Brasil vai continuar crescendo**. (Apresentação). Brasília, 12 de maio de 2010. Disponível em: [www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/manuais-em-pdf/Apresetação-PAC2-2010](http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/manuais-em-pdf/Apresetação-PAC2-2010)

<sup>11</sup> A definição de HIS associa, de forma sucinta, duas categorias de condicionantes: o tipo ou padrão de moradia (área útil entre 30m<sup>2</sup> e máxima de 80m<sup>2</sup>; máximo de 1 banheiro e 1 vaga de garagem) e a faixa de renda das famílias (máximo de 6 salários mínimos). In: Ministério das Cidades. **Como delimitar e regulamentar: Zonas Especiais de Interesse Social; ZEIS de Vazios Urbanos**. (Pág. 31). Brasília - DF, dezembro de 2009.

<sup>12</sup> O Estado de São Paulo. **Subsídio do Minha Casa 2 será ampliado**. Caderno Economia e Negócios. Sexta-feira, 16 de julho de 2010. In: [http://economia.estadao.com.br/noticias/not\\_27862.htm](http://economia.estadao.com.br/noticias/not_27862.htm)

<sup>13</sup> Pense Imóveis (Revista eletrônica). **Boom do mercado imobiliário faz preço de imóveis disparar nas principais capitais**. Editorial Mercado Imobiliário, 15 de abril de 2010. In: <http://revistapenseimoveis.com.br/especial/rs/editorial-imoveis> ;

Portal EXAME. **Brasil: país dos imóveis – a terceira maior alta do mundo**. Edição n. 0971, 30 de junho de 2010. In: <http://portalexame.abril.com.br/revista/s/sumario0971.html>

<sup>14</sup> ABECIP. **Recurso para habitação é insuficiente**. Newsletter. Fonte: Folha de São Paulo, Terça-feira, 20 de julho de 2010. In: [www.abecip.org.br](http://www.abecip.org.br)

<sup>15</sup> O Popular. **Crédito para casa própria mais que dobra em Goiás no 1º semestre**. Terça-feira, 20 de julho de 2010. Goiânia. In: [WWW.opopular.com.br](http://WWW.opopular.com.br)

<sup>16</sup> MOYSÉS, A. & BORGES E. M. **Dinâmica imobiliária e a nova paisagem urbana da Rm de Goiânia: o impacto da produção de Alto Nível**. XIII ENAMPUR. 25 a 29 de maio, 2009. Florianópolis.

<sup>17</sup> LIMA, J. J. F. & MOYSÉS, A. (Orgs.) **Como Andam Belém e Goiânia**. Letra Capital: Observatório das Metrópoles. Rio de Janeiro, 2009.

<sup>18</sup> CEM/CEBRAP. **Assentamentos Precários no Brasil Urbano**. Publicação no âmbito do Projeto PNUD BRA/00/019- Programa Habitar Brasil-BID". Ministério das Cidades. Brasília, 2007.