

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA SOB A ÓTICA DA ECONOMIA DO SETOR PÚBLICO

Anderson Aorivan da Cunha Possa¹⁰ e Elísio De Azevedo Freitas¹¹

O programa federal Minha Casa, Minha Vida, será analisado sob a ótica da pertinência da intervenção do Estado, distribuindo benefícios e subsídios para a construção e a aquisição de imóveis residenciais. Para isso, o programa será testado pelos três requisitos fundamentais para justificar uma intervenção do governo numa área da economia. São eles:

- 1) Existência de uma falha de mercado demonstrável;
- 2) A falha deve ser grande o suficiente que justifique a atuação do Estado; e,
- 3) A solução do governo deve ser superior a solução do mercado.

Importante ressaltar que é necessário que os três requisitos acima sejam cumpridos para que seja realmente necessária a intervenção governamental. Antes, um pouco de contextualização sobre esse programa habitacional.

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é um programa de habitação federal do Brasil lançado em março de 2009 pelo Governo Lula. O PMCMV subsidia a aquisição da casa ou apartamento próprio para famílias com renda até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso ao imóvel para famílias com renda até de 9 mil. Em 2018, a Caixa Econômica Federal informou que 14,7 milhões de pessoas compraram um imóvel com o programa (7% da população brasileira).

Na década seguinte, após a execução do programa, foram apontados diversos problemas nas habitações construídas pelo governo, como criminalidade, golpes financeiros, problemas estruturais e a localização dos condomínios, que ficam distantes dos centros urbanos. O programa tem cinco modalidades para a Faixa 1 de renda (famílias com renda de até 1,8 mil reais): Empresas, entidades, FGTS, Municípios com até 50 mil habitantes e rural. Cada modalidade atende um público específico. Os recursos do MCMV são do orçamento do Ministério das Cidades repassados para a Caixa Econômica Federal.

¹⁰ Possui graduação em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade de Passo Fundo (2004). Pós Graduação em Processo Civil pelo CESUSC-SC. É mestrando em Economia pelo IDP e Advogado inscrito na OAB-RS. Atualmente é Head of Public Sector Business na Desenvolve SP (Banco de Desenvolvimento do Estado de SP).

¹¹ Possui mestrado em Administração Pública pelo IDO, graduação em Direito pela UDF e especialização em Direito Legislativo pela UFMS e em Direito Processual Civil. Atualmente é mestrando em Economia pelo IDP, advogado e consultor na área de Controle Externo, especializado em Tribunais de Contas e em Licitações Públicas e Procurador de Assistência Judiciária do Distrito Federal.

No ano de 2017 o programa Minha Casa Minha Vida, no governo Temer, sofreu algumas mudanças importantes. Inicialmente o programa teve a adesão da faixa 1,5 entre meio a faixa 1 e 2. O Programa também teve mudanças na renda máxima das faixas 1,5 e 2 aumentando para até R\$2.600,00 na Faixa 1,5 e até R\$4.000,00 na faixa 2.

Em novembro de 2011, a pesquisadora do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Social (Ippur/UFRJ), Luciana Correa do Lago, disse:

Já está no nome do programa, é só direito à casa e lá na periferia. É pior que o BNH [Banco Nacional da Habitação] dos militares que previa a remoção de pobres para a periferia, mas tinha a ideia de indústrias no entorno, quarteirões de comércio. A primeira edição do Minha Casa, Minha Vida proibia até atividade comercial.

(...)

É uma ordem perversa que está funcionando muito bem: a legislação aparece quando precisa, senão, é na ilegalidade mesmo. São contratos por fora, as prefeituras só controlam quando interessa e vamos indo na mesma lógica histórica

(...)

A gravidade deste programa é porque está produzindo cidades de uma desigualdade escandalosa. A qualidade das construções é péssima, já tem coisas quebradas, tomadas que não funcionam, piscina que afunda e vaza, botijão de gás dentro da sala, o que é completamente ilegal. Isso tudo já com habite-se.

Os condomínios apresentam vários problemas, como: violência, tráfico de drogas, falhas estruturais, golpes fiscais, ausência de equipamentos públicos, falta de lazer e índice elevado de inadimplência. Em uma pesquisa feita pelo Ministério da Transparência divulgada em 2017, foram apontados problemas estruturais em 336 condomínios (mais de 90 mil unidades) em imóveis da faixa 1. Por exemplo, uma operação policial composta por 600 agentes e nove meses de investigações aprofundadas, resultou na prisão de 40 traficantes em flagrante, em dois condomínios de São Paulo, em 2015.

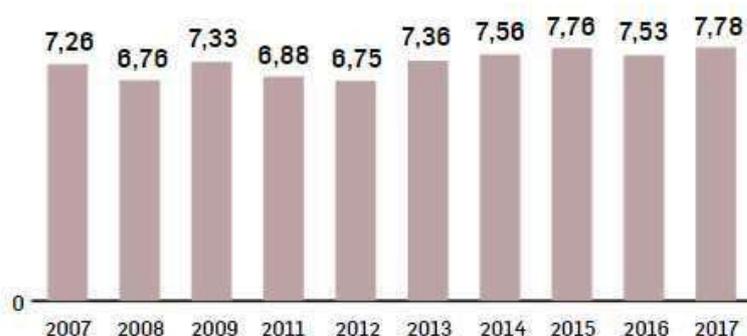
O primeiro ponto a ser analisado é a existência de uma falha de mercado que seja demonstrável. Neste caso, o déficit habitacional no país foi a realidade facilmente demonstrável, conforme o gráfico abaixo, que embasou a criação do programa somado à necessidade de implementar ações que fizessem frente ao período de crise econômica de 2007-2008. Nesse caso, a construção civil tem por resultado movimentar rapidamente a economia com a geração de empregos e renda. Assim, fica evidenciada a existência da falha de mercado.

O segundo requisito pressupõe que a falha de mercado seja grande o suficiente que justifique uma intervenção. Conforme se verifica no mesmo gráfico, tanto a existência de uma falha de mercado quanto a sua extensão são comprovados pelos números referentes ao déficit habitacional no Brasil. Contudo, esses mesmos números não explicam a causa dessa distorção, pois mesmo havendo uma demanda alta por moradia, por si só, não se pode inferir com certeza se o motivo é a distorção dos preços ou a falta absoluta de

condições de compra por parte da população, por motivo, por exemplo, da taxa de desemprego.

Evolução do déficit habitacional

EM MILHÕES DE UNIDADES



Obs: Desconsidera 2010

Fonte: Abrainc e FGV

Por último, chega-se a outro ponto de extrema importância, pois, no caso tratado, constata-se que há uma falha de mercado, que ela é grande o suficiente para justificar uma intervenção, porém, faz-se necessário analisar se a atuação do Estado proverá uma solução superior ao que o mercado seria capaz de apresentar.

Neste caso, o aumento de crédito para um único setor, resultou num aumento da demanda e, conseqüentemente, a um aumento dos preços dos imóveis e dos todos os insumos da cadeia produtiva da construção civil. Os terrenos das periferias também foram afetados pela alta dos seus preços, pois com o aumento da procura, foi necessário que se buscassem áreas cada vez mais afastadas dos centros urbanos para diminuir o custo da produção desses imóveis. Ocorre que isso gerou mais problemas ao Estado em razão da falta de infraestrutura e de equipamentos públicos nesses locais.

Essas conseqüências são preconizadas pela Lei de Bastiat, quando dispõe que a regulação deve considerar tantos os efeitos que são visíveis quanto os invisíveis. A missallocation de recursos não impacta apenas um setor, ela terá efeitos em outras áreas, muitas vezes em cascata. Portanto, em vista dessas questões, este último requisito não foi cumprido, pois a solução estatal não se demonstrou superior a regulação que o próprio mercado poderia prover, inclusive, ficando isso claro no gráfico acima, cujo último ano da série histórica apresenta o maior crescimento de déficit habitacional em 10 anos, ou seja, na vigência do programa, os imóveis inflacionaram e não houve diminuição da falta de moradias; pelo contrário, verifica-se um aumento expressivo.