

# **Análise do Programa Minha Casa, Minha Vida – Carta de Crédito Individual como Financiamento de Moradias para Famílias de Baixa Renda.**

**Geraldo Vinícius Ramos**  
geraldodacaixa@yahoo.com.br  
UNITAU

**Alvaro Azevedo Cardoso**  
alvaroacardoso@yahoo.com.br  
UNITAU

**Resumo:**RESUMO Este artigo faz a análise de uma linha de financiamento que busca atender as expectativas de famílias que têm renda bruta de até três salários mínimos, que é o “Programa Minha Casa, Minha Vida – Carta de Crédito Individual”. A análise se justifica pelo motivo de que a maior concentração do déficit habitacional situa-se basicamente na faixa de renda em que estas famílias se encontram. O objetivo é explicitar o conteúdo desta linha de financiamento e identificar os fatores que impedem ou dificultam a obtenção da mesma. Como fonte de consulta de dados e informações para a pesquisa a respeito do déficit habitacional, utilizou-se estudos efetuados pelo Centro de Estatísticas e Informações da Fundação João Pinheiro em parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). Para pesquisa e simulações do financiamento em questão, utilizaram-se dados e informações disponibilizados pela Caixa Econômica Federal em seu site oficial. A pesquisa permitiu identificar que a renda bruta familiar é o fator mais relevante que dificulta a aquisição da casa própria por meio do financiamento estudado. A renda bruta familiar além de ser a base para o cálculo das prestações é também a fonte de onde originam-se outros dificultadores tais como: o valor da entrada e o subsídio concedido pelo governo.

**Palavras Chave:** Déficit habitacional - Financiamento - Aquisição - \$4 - Renda

## 1. INTRODUÇÃO

Historicamente o acesso das famílias de baixa renda à casa própria, através de ações públicas ou de linhas de financiamentos com subsídios governamentais ou não, disponibilizados pelos bancos, tem se mostrado bastante difícil.

Segundo Rolnik (1981) as primeiras iniciativas governamentais na área habitacional restringiam-se à repressão às situações mais graves de insalubridade, via legislação sanitária e ação policial, e à concessão de isenções fiscais, que beneficiavam basicamente os construtores de casa para locação, ampliando assim a sua rentabilidade.

Ao longo dos anos verificaram-se diversas ações governamentais para minimizar o déficit habitacional, porém, muitas delas não passaram de ajustes pontuais, que pouco contribuíram para evitar o agravamento do déficit habitacional urbano. Há de se registrar que diversos fatores tais como: o forte crescimento populacional e a instabilidade econômica também contribuíram para que tais ações não alcançassem os objetivos propostos.

Estudos sócio-econômicos realizado pela Fundação João Pinheiro (2007) atestam que existe no país um expressivo déficit habitacional quantitativo e qualitativo envolvendo principalmente, as famílias de baixa renda. Esse déficit é gerado em razão do aumento populacional nos municípios ser superior à oferta de moradia e infra-estrutura adequadas. O crescimento populacional trouxe como consequência um aumento no número de assentamentos irregulares e uma ocupação irracional dos espaços urbanos. Assim, consolidou-se a busca das periferias das cidades como local de moradia da população de baixa renda.

Diante deste contexto o governo criou a Política Nacional de Habitação Urbana – PNHU que tem como objetivos principais a ampliação do estoque de moradias, para a redução progressiva do déficit habitacional e atendimento da demanda demográfica, a melhoria da qualidade e da produtividade da construção de habitações, a otimização dos recursos financeiros públicos e privados no setor habitacional e a adoção de critérios de análise para a concessão de crédito compatível com as condições socioeconômicas das famílias de menor poder aquisitivo.

Dessa forma, o “Programa Minha Casa, Minha Vida – Carta de Crédito FGTS Individual” apresenta-se como uma linha financiamento que conjugada com a Política Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo a concessão de financiamento habitacional e subsídios para construção ou aquisição de imóvel residencial novo, para famílias de baixa renda, contribuindo assim, para a redução do déficit habitacional.

Porém, de acordo com Rolnik (2003) a questão do déficit habitacional não se resume apenas ao número de casas a serem produzidas, mas também na inclusão na agenda do planejamento urbano, do lugar destinado aos mais pobres das cidades. Ainda de acordo com Rolnik (2003) a diminuição do déficit habitacional não é um desafio apenas do governo federal, mas dos governos locais e da sociedade brasileira.

## 2. HISTÓRICO DAS AÇÕES GOVERNAMENTAIS PARA A PRODUÇÃO DE MORADIAS DESTINADAS ÀS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA.

Segundo Gap (1985) as iniciativas tomadas pelos governos da República Velha (1889-1930 no sentido de produzir habitação ou de regulamentar o mercado de locação residencial são praticamente nulas. A economia era baseada no setor agrário exportador e a precariedade habitacional já atingia a população mais pobre. Em grandes cidades como São

Paulo, já havia cortiços insalubres situados nos bairros centrais. Com o aparecimento de epidemias e pestes, as autoridades governamentais recomendaram a demolição dessas moradias e a construção de novas casas, fora do perímetro urbano.

De acordo com Bonduki (1990) a produção da moradia para famílias de baixa renda no início do regime republicano, era uma atividade exercida pela iniciativa privada, cujo objetivo era basicamente a obtenção de rendimentos pelo valor investido na construção ou na aquisição de casas de aluguel.

No período entre 1930 e 1934, a demolição maciça dos cortiços para eliminar focos de epidemias e liberar áreas valorizadas das grandes cidades ocasionou a construção de barracos, principalmente nos morros do Rio de Janeiro.

Os primeiros conjuntos habitacionais foram construídos durante o primeiro governo de Getúlio Vargas. Para viabilizar o projeto, utilizaram-se os recursos dos Institutos de Aposentaria e Pensões – IAP.

Em 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular, que teve como objetivos a construção de moradias, o apoio à indústria de matérias de construção e a implementação de projetos de saneamento.

De acordo com a fundação João Pinheiro (2007), diferentemente do que ocorreu nos países do primeiro mundo, o processo de urbanização no Brasil foi excessivamente rápido e não se fez acompanhar de um tratamento adequado das cidades. No período de 1940 a 1960, a população brasileira passou de 41 milhões de habitantes para 70 milhões de habitantes. O crescimento populacional trouxe como conseqüências um aumento no número de assentamentos irregulares e um crescimento irracional da malha urbana.

No período de 1964 a 1986, consolida-se a procura de moradias nas grandes cidades. Padrões modernos de construções e ocupação do solo convivem com a gigantesca cidade ilegal das favelas. Diante desse quadro social, o Governo Federal constata a necessidade de execução de programas habitacionais de maior vulto e cria então o Sistema Financeiro da Habitação – SFH, o qual financiou cerca de 4,4 milhões de moradias entre 1964 e 1986.

O período de 1986 a 1994 apresentou mudanças significativas para o setor habitacional. O Banco Nacional de Habitação-BNH foi extinto em 1986 e suas funções foram distribuídas entre diversos órgãos governamentais. A partir daí, a Caixa Econômica Federal passa a atuar como órgão gerador do SFH, herdando o espólio do Banco Nacional da Habitação - BNH. Já em 1990 a Caixa Econômica Federal lançou o Plano de Ação Imediata para a Habitação, que tinha como propósito financiar 245 mil habitações, com recursos do FGTS.

Em 1995 para minimizar o déficit habitacional, foram criados os programas Pró-Moradia 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.

Em 2004, o Governo Federal lançou a Política Nacional de Habitação – PNH que tem por finalidade orientar os ajustes dos órgãos e entidades dos diferentes níveis do governo, na área habitacional, em uma ação compartilhada com o setor privado, de modo a garantir às famílias de baixa renda, o acesso gradativo à moradia adequada. Nesse contexto, a Caixa Econômica Federal assume um importante papel na implementação da política nacional de habitação, atuando como agente operador do fundo nacional de habitação, disponibilizando uma variedade de linhas de financiamentos para aquisição e construção de moradias, bem como atuando como instituição depositária na aplicação dos recursos do Fundo Nacional de Interesse social – FNHIS e na realização de transferências de recursos de outros fundos, como FGTS e FAT, para o FNH.

### 3. O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

A Fundação João Pinheiro conceitua déficit habitacional como “noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento”. O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física. Elas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, devido à coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), aos moradores de baixa renda sem condições de suportar o pagamento de aluguel e aos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade de pessoas. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido como “déficit por reposição de estoque” e “déficit por incremento de estoque”.

#### 3.1 DÉFICIT POR REPOSIÇÃO DE ESTOQUE.

De acordo com a fundação João Pinheiro (2007), o déficit por reposição de estoque refere-se aos domicílios rústicos, que são aqueles sem parede de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esses tipos de edificação proporcionam desconforto e trazem risco de contaminação por doenças aos seus moradores. Enquadra-se também neste tipo de déficit, a depreciação de domicílios, uma vez que há o pressuposto de um limite de vida útil de um imóvel, a partir do qual e a depender de sua conservação, sua substituição completa é inevitável.

#### 3.2 DÉFICIT POR INCREMENTO DE ESTOQUE.

Segundo a fundação João Pinheiro, o déficit por incremento de estoque contempla:

-Domicílios improvisados, os quais englobam todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos e cavernas, entre outros), o que indica claramente a carência de novas unidades domiciliares.

-Coabitação familiar, o qual compreende a soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto à outra família no mesmo domicílio e das que vivem em cômodo – exceto os cedidos pelo empregador.

-Ônus excessivo com aluguel, que corresponde a famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que dispõem 30% ou mais de sua renda com aluguel.

-Adensamento excessivo, que se refere a domicílios urbanos – apartamentos e casas alugadas com número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2010), o déficit habitacional estimado em 2010 é de 6,273 milhões de domicílios, dos quais 5,180 milhões, ou 82,6%, estão localizados nas áreas urbanas. Relativamente, corresponde a 11,1% do estoque de domicílios particulares permanentes do país, sendo 10,8% nas áreas urbanas e 12,9% nas rurais. Na região Sudeste encontra-se grande número das carências, 2,335 milhões, 37,2% do total. Ela é seguida de perto pela região Nordeste, com 2,144 milhões, 34,2%. É também digna de nota a presença nas regiões metropolitanas, responsáveis por 29,6%, ou 1,855 milhão do total do déficit brasileiro. Apesar da concentração nas regiões Sudeste e Nordeste, o déficit apresenta características bastante distintas quanto a sua composição. Enquanto na primeira o problema está localizado eminentemente na área urbana, na segunda grande parte das carências está na área rural. Na região sudeste são 2,223 milhões de novas moradias a serem construídas nos

centros urbanos e apenas 112 mil nas áreas rurais. Já na região nordeste são 1,462 milhões urbanas e 683 mil rurais.

Relativamente, é também bastante grande a diferença entre essas regiões. Na região sudeste o déficit representa 9,3% do total dos domicílios, percentual apenas superior ao da região sul, que é de 7,9%. Historicamente, é onde o déficit afeta proporcionalmente menor parcela da população. Em situação oposta estão a região nordeste, com 15%, e a região norte, onde as carências representam 16,7% dos domicílios. Nessas duas últimas o déficit nas áreas rurais é superior a 18% (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2010). Ainda de acordo com a Fundação João Pinheiro (2010) a maior concentração do déficit habitacional urbano, situa-se na faixa até três salários mínimos, com 89,4%, ou seja, precisa-se produzir 5.582.970 morarias para resolver o déficit habitacional das famílias de renda mais baixa da população.

**Tabela 1:** Déficit habitacional urbano - famílias que têm renda bruta de até três salários mínimos.

Estado	Porcentagem
Rondônia	89,70
Acre	91,10
Amazônia	87,50
Pará	86,70
Amapá	88,30
Tocantins	91,80
Maranhão	88,10
Piauí	84,80
Ceará	91,20
Rio Grande do Norte	96,00
Paraíba	98,30
Pernambuco	95,80
Alagoas	95,10
Sergipe	93,60
Bahia	95,30
Minas Gerais	96,30
Espírito Santo	95,60
Rio de Janeiro	89,90
São Paulo	83,30
Paraná	83,00
Santa Catarina	77,10
Rio Grande do Sul	86,50
Mato Grosso do Sul	88,40
Mato Grosso	89,20
Goiás	90,80
Distrito Federal	84,50

#### 4. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, lançado pelo Governo Federal e executado pela Caixa Econômica Federal, constitui-se de um conjunto de medidas do Governo Federal dispostas na Lei 11.977/2009.

A Lei 11.977/2009, 07 de julho de 2009, dispõe sobre o PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências. Determina

também que o PMCMV tem como finalidade de conceder subsídios, criar mecanismos de incentivo à produção, e à aquisição de 1 milhão de novas moradias pelas famílias com renda de até dez salários mínimos, distribuídas da seguinte maneira:

- 400 mil unidades às famílias com renda bruta até três salários mínimos – aumento substancial do subsídio para habitações de interesse social.
- 400 mil unidades às famílias com renda bruta até seis salários mínimos – aumento substancial do subsídio em financiamentos.
- 200 mil unidades às famílias com renda bruta até 10 salários mínimos – estímulo à compra de moradia com redução dos custos do seguro e acesso ao fundo garantidor.

Os subsídios são concedidos com recursos do FGTS e da União, uma única vez e para um único imóvel ao proponente com renda familiar bruta mensal de até R\$ 2.790,00, sob a forma de desconto complemento, destinado a complementar o valor do imóvel, calculado em função da renda, localização e modalidade e também sob a forma de desconto equilíbrio, destinado a elevar a capacidade de pagamento do beneficiário, representada pela redução da taxa de juros e dispensa de pagamento mensal da taxa de administração. Assim, constata-se que o Programa Minha Casa, Minha Vida é uma iniciativa governamental que visa contribuir para a redução do déficit habitacional brasileiro, proporcionando habitação digna e adequada a brasileiros que enfrentam condições precárias de moradia.

O Programa Minha Casa Minha Vida – Carta de Crédito FGTS Individual é uma linha de financiamento que utiliza recursos do FGTS. No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida- Carta de Crédito FGTS Individual, este artigo abordará somente as linhas de financiamento que têm por objetivo fornecer subsídios para a compra de imóvel novo ou construção de novas moradias em terreno próprio, que contemplem as famílias que possuem renda bruta de até três salários mínimos.

#### 4.1 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - CARTA DE CRÉDITO FGTS INDIVIDUAL – FINANCIAMENTO PARA A CONSTRUÇÃO E AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO.

É a modalidade de financiamento em que a renda bruta da família deve estar situada entre R\$ 465,00 e R\$ 4.900,00 para a compra ou construção de imóveis novos situados nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, do Distrito Federal, nos municípios com população igual ou superior a quinhentos mil habitantes, e demais capitais estaduais e seus municípios limítrofes, que apresentam continuidade e integração territoriais de suas áreas urbanas. Para os demais municípios, o limite de renda familiar é estabelecido entre R\$ 465,00 e R\$ 3.900,00.

O valor das prestações não pode ser superior a 30% da renda familiar mensal bruta e ao resultado da análise de risco e apuração e capacidade de pagamento do cliente, efetuada pela Caixa Econômica Federal.

O limite do valor do imóvel para Distrito Federal, capitais estaduais, municípios integrantes das regiões metropolitanas dos estados de SP e RJ e municípios com população igual ou superior a 1 milhão de habitantes, é de R\$ 130.000,00. Para os municípios com população igual ou superior a 250 mil habitantes, municípios do Entorno do Distrito Federal - e demais regiões metropolitanas o limite do valor do imóvel é de até R\$100.000,00 e para os demais municípios o valor é de até R\$ 80.000,00. O valor do imóvel corresponde ao valor venal, que é o maior dos valores entre a venda e a compra e a avaliação total do imóvel, considerado pronto pela Caixa Econômica Federal.

Para definição do valor de financiamento são observadas a capacidade de pagamento do proponente na análise de risco de crédito e a quota de financiamento definida para a operação. A quota de financiamento é definida em função do prazo de amortização, sendo que para um financiamento de até 240 meses a quota financiada será de 100%, de 241 a 300 meses a quota financiada será de até 90% e de 301 a 360 meses a quota financiada será de até 80%.

O prazo mínimo de amortização é de 120 meses e máximo de 360 meses em função da renda familiar bruta. O sistema de amortização adotado é o Sistema de Amortização Constante – SAC. A principal característica do SAC é que ele amortiza um percentual fixo do saldo devedor desde o início do financiamento. Esse percentual de amortização é sempre o mesmo, o que faz com que a parcela de amortização da dívida seja maior no início do financiamento, fazendo com que o saldo devedor caia mais rapidamente do que em outros mecanismos de amortização. No SAC, ao contrário de outros sistemas de amortizações, no final do período contratado no financiamento, não haverá resíduo, ou seja o financiamento estará inteiramente quitado, não havendo portanto saldo devedor.

A taxa de juros é reduzida em 0,5% para quem tem três anos de trabalho em uma ou mais empresas, sob o regime do FGTS. Esse período pode ser consecutivo ou não, desde que atenda se comprove a existência do contrato de trabalho ativo, mesmo quando os recolhimentos devidos não tenham sido efetuados pelo empregador, ou seja, quando a conta não possuir saldo; ou possua saldo disponível em conta vinculada referente a contrato de trabalho já encerrado.

A parcela de amortização do fundo garantidor do programa e a taxa de administração serão recalculados a cada 12 meses, podendo ser trimestral, a partir do terceiro ano. A parcela de juros e prêmios de seguros são recalculados mensalmente em função do saldo devedor e garantia atualizados. O encargo total corresponde ao somatório da prestação de amortização, juros, prêmios de seguro e taxa de administração. O vencimento do encargo mensal ocorrerá no mês subsequente ao da contratação, no mesmo dia correspondente ao da assinatura do contrato.

**Tabela 2:** Renda familiar bruta, taxa de juros efetiva e anual, prazos máximos de financiamentos conforme o tipo de garantia para a carta de crédito individual – minha casa minha vida.

Renda Bruta familiar	Taxa Efetiva	Taxa Nominal	Garantia Fiduciária	Garantia Hipoteca
De 545,00 a 2.724,99	5,12%	5,00%	300 meses	204 meses
De 2.725,00 a 3.269,99	6,17%	6,00%	300 meses	204 meses
De 3.270,00 a 5.743,00	8,47%	8,16%	300 meses	204 meses

## 5. SIMULAÇÕES DE PROPOSTAS DE FINANCIAMENTO

Segundo o Ministério das Cidades (2007), no Brasil, muitas famílias não possuem acesso à moradia digna. O deficit habitacional quantitativo corresponde à necessidade de 6,27 milhões de novas moradias e está concentrado principalmente nas áreas urbanas e nas faixas mais baixas de renda da população. Ainda segundo o ministério das cidades, metade da população não é atendida por sistemas de esgotos e 45 milhões de cidadãos carecem de serviço de água potável. Há situações em que mais de uma família mora em uma única habitação e há ainda famílias que moram em favelas, em cortiços, amontoadas em quartos ou salas e até debaixo de pontes.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2007) dentre as unidades da Federação, deve-se destacar os valores absolutos do déficit habitacional em São Paulo: estima-se a necessidade de 1,234 milhão de novas moradias, 9,6% dos domicílios, das quais 629 mil em

sua região metropolitana. Devem ser também mencionados Minas Gerais, com correspondentes 521 mil ou 8,8%, das quais 129 mil na região metropolitana de Belo Horizonte; Bahia, com 511 mil ou 12,9%, sendo 141 mil na região metropolitana de Salvador; Rio de Janeiro, com 479 mil ou 9,1%, sendo 379 mil na sua região metropolitana.

A partir destes dados foram feitas 12 simulações de propostas de financiamentos para aquisição de imóvel novo e para construção em terreno próprio. Para inserção de informações nas planilhas de simulações considerou-se rendas de 1, 2 e 3 salários mínimos. O preço considerado do imóvel foi o definido em portaria pelo Ministério das Cidades e que têm como base planilhas de custos elaboradas pela Caixa Econômica Federal que segundo o jornal o globo de 08/04/2010 é de R\$ 50.000,00. A idade do membro mais velho da família que contribui para a renda familiar foi de 40 anos. Foi escolhido o prazo de 300 meses e adotou-se como locais de referências, a região metropolitana de São Paulo e cidades do interior do mesmo estado. Os resultados das simulações estão na tabela 3.

**Tabela 3:** Simulação para aquisição de imóvel novo

Minha Casa Minha Vida-Carta de Crédito FGTS Individual-Aquisição de Imóvel Novo						
Local	Renda	Vr.Imóvel	Financiamento	Entrada	Subsídio	Prestação
Cidade de São Paulo	545,00	50.000,00	21.058,73	5.941,00	23.000,00	163,50
	1.090,00	50.000,00	27.000,00	0	23.000,00	209,63
	1.635,00	50.000,00	30.612,00	0	19.388,00	237,67
Interior Estado de SP	545,00	50.000,00	21.058,73	19.941,29	9.000,00	163,50
	1.090,00	50.000,00	41.000,00	0	9.000,00	318,32
	1.635,00	50.000,00	43.064,00	0	6.936,00	154,51

**Tabela 4:** Simulação para construção em terreno próprio

Minha Casa Minha Vida-Carta de Crédito FGTS Individual-Construção em terreno próprio						
Local	Renda	Vr. Imóvel	Financiamento	Entrada	Subsídio	Prestação
Cidade de São Paulo	545,00	50.000,00	21.058,73	13.941,27	15.000,00	163,50
	1.090,00	50.000,00	35.000,00	0	15.000,00	271,54
	1.635,00	50.000,00	36.429,00	0	13.571,00	282,84
Interior Estado de SP	545,00	50.000,00	21.058,73	19.941,29	8.000,00	163,50
	1.090,00	50.000,00	42.000,00	0	8.000,00	326,09
	1.635,00	50.000,00	50.000,00	454,00	4.546,00	349,38

## 6. RESULTADOS, INTERPRETAÇÕES E DISCUSSÕES

As simulações efetuadas e explicitadas na tabela 3, permite extrair resultados passíveis de discussão tais como:

-Quanto mais baixa for a renda bruta familiar, maior será o valor que a família terá de dispor para dar de entrada como parte do pagamento do imóvel. Isso se justifica pelo fato de que a família não pode comprometer mais que 30% de sua renda bruta, para pagamento das prestações. Dessa forma, exige-se uma adequação do limite de 30% da renda bruta familiar ao valor financiado. Interpretando a simulação para uma família que tem uma renda bruta de R\$ 545,00 e que resida no cidade de São Paulo, constata-se que para a aquisição de um imóvel novo no valor de R\$ 50.000,00 a família terá que dar uma de entrada R\$ 13.941,27, obtendo um subsídio no valor de R\$ 15.000,00. A entrada no valor de R\$ 13.941,27 foi determinada exatamente pelo valor do limite máximo de 30% da renda bruta familiar que neste

exemplo é de R\$ 163,50, pois esse valor de acordo com o tempo duração e da taxa de juros do financiamento, limita o valor financiado à R\$ 21.058,73 conforme fórmula abaixo:

**Entrada = Valor do imóvel - Subsídio – Valor Financiado**

**Entrada = 50.000,00 - 15.000 – 21.058,73 => Entrada = 13.941,27**

Ainda observando as simulações para aquisição de imóvel novo, verifica-se que embora o valor do imóvel seja o mesmo (R\$ 50.000,00) para as rendas de 1 a 3 salários mínimos, constata-se que o subsídio concedido para as famílias que têm rendas diferenciadas, mas inseridas no intervalo de 1 a 2 salários mínimos ( R\$ 1.090,00) não é diferenciado, ou seja, é sempre de R\$ 23.000,00, o que de certa forma penaliza as famílias de renda mais baixa, pois uma família com renda de R\$ 600,00 por exemplo, terá o mesmo subsídio que uma família que tem renda de R\$ 1.000,00.

O valor da entrada ainda é mais significativo e determinante, quando se trata de construção em terreno próprio. Tomando como exemplo ainda a tabela 3, para a construção de uma moradia no valor de R\$ 50.000,00 constata-se que uma família do interior de São Paulo, que tem uma renda bruta de 1 salário mínimo (R\$ 545,00), terá que dar de entrada a quantia de R\$ 20.945,27 para conseguir um financiamento no valor de R\$ 21.058,73. Nesse caso o subsídio concedido é de R\$ 8.000,00. Constata-se que uma mesma família em condições semelhantes receberá o mesmo subsídio (R\$ 8.000,00), terá direito a um financiamento de R\$ 42.000,00 e não terá que desembolsar nenhum valor para dar como entrada. Tal divergência nos valores a serem dados como entrada pelas famílias justifica-se também pelo valor de comprometimento da renda bruta familiar que é limitada a 30% e que como já foi dito anteriormente, é o que determina o valor a ser financiado.

## 7. CONCLUSÕES

A produção de moradias para famílias de baixa renda no Brasil é deficitária ao longo de toda a história. Ações governamentais para solucionar o déficit habitacional ao longo dos anos não atingiram totalmente as metas devido a fatores como o forte crescimento populacional, a baixa renda familiar, a instabilidade econômica verificada em vários períodos, entre outros. A manutenção da estabilidade econômica com baixa inflação e a geração de emprego e renda pela economia são fatores fundamentais para o sucesso dos sistemas de financiamento para a habitação a longo prazo. Diante da importância da habitação para a sociedade e dos desafios que se apresentam para diminuir o déficit habitacional, constata-se que é necessário que o país possua diretrizes e políticas para o desenvolvimento. A linha de financiamento “Programa Minha Casa, Minha Vida – Carta de Crédito Individual” analisada neste artigo apresenta-se como um meio para aliviar a falta de moradias para as famílias de baixa renda. Porém, os valores dos subsídios concedidos, os recursos próprios que as famílias têm que desembolsar para dar como entrada nos financiamentos, os altos custos de produção, a baixa renda bruta familiar e o valor do aluguel pago pelos que não têm casa própria são fatores que dificultam a produção e a aquisição de moradias por parte das famílias que têm renda bruta até três salários mínimos, uma vez que os valores máximos calculados para as prestações quase sempre são insuficientes para se adquirir ou construir o imóvel pretendido no valor e prazos máximos estabelecidos pelo programa.

## 8. REFERÊNCIAS

**BONDUKI, NABIL.** La Crisis Habitacional En La Vivienda de Alquiler en São Paulo, in Vivienda, vol. 1 Infonavit, México, 1990

**GAP (Grupo de Arquitetura e Planejamento).** Habitação Popular: Inventário da Ação Governamental, FINEP/Projeto, São Paulo, 1985.

**ROLNIK, RAQUEL.** Cada Um no Seu Lugar. Dissertação de mestrado defendida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo, 1981.

<[www.bacen.gov.br](http://www.bacen.gov.br)> Acesso em 15/01/2011

<[www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)> Acesso em 18/12/2010

<[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)> Acesso 23/01/2010

<[www.fjp.gov.br](http://www.fjp.gov.br)> Acesso em 15/12/2010

<[www.oglobo.com](http://www.oglobo.com)> Acesso em 04/10/2010

<[www.procon.sp.gov.br](http://www.procon.sp.gov.br)>. Acesso em 18/12/2010