

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ

GABRIEL SILVA DUARTE

**ANÁLISE DOS IMPACTOS DA INFLAÇÃO NO PODER DE COMPRA NOS
PROGRAMAS FEDERAIS DE AUXÍLIO À HABITAÇÃO E SUAS
CONSEQUÊNCIAS PARA O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

CAMPO MOURÃO

2023

GABRIEL SILVA DUARTE

**ANÁLISE DOS IMPACTOS DA INFLAÇÃO NO PODER DE COMPRA NOS
PROGRAMAS FEDERAIS DE AUXÍLIO À HABITAÇÃO E SUAS
CONSEQUÊNCIAS PARA O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

**Analysis of the impacts of inflation on purchasing power in federal housing aid
programs and its consequences for the civil construction sector**

Trabalho de conclusão de curso de graduação
apresentado como requisito para obtenção do título de
Bacharel em Engenharia Civil da Universidade
Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR).
Orientador: Prof. Dr. Genilson Valotto Patuzzo.
Coorientador(a): Prof.^a. Dra. Vera Lúcia Barradas
Moreira.

CAMPO MOURÃO

2023



[4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

Esta licença permite remixe, adaptação e criação a partir do trabalho, para fins não comerciais, desde que sejam atribuídos créditos ao(s) autor(es) e que licenciem as novas criações sob termos idênticos. Conteúdos elaborados por terceiros, citados e referenciados nesta obra não são cobertos pela licença.

GABRIEL SILVA DUARTE

**ANÁLISE DOS IMPACTOS DA INFLAÇÃO NO PODER DE COMPRA NOS
PROGRAMAS FEDERAIS DE AUXÍLIO À HABITAÇÃO E SUAS
CONSEQUÊNCIAS PARA O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

Trabalho de conclusão de curso de graduação
apresentado como requisito para obtenção do título de
Bacharel em Engenharia Civil da Universidade
Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR).
Orientador: Prof. Dr. Genilson Valotto Patuzzo.
Coorientador(a): Prof.^a. Dra. Vera Lúcia Barradas
Moreira.

Data de aprovação: 23/novembro/2023

Genilson Valotto Patuzzo
Doutorado
Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Vera Lúcia Barradas Moreira
Doutorado
Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Valdomiro Lubachevski Kurta
Mestrado
Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Marcelo Guelbert
Doutorado
Universidade Tecnológica Federal do Paraná

**CAMPO MOURÃO
2023**

RESUMO

A inflação é uma ferramenta importante no entendimento do contexto econômico de um país. Por meio deste índice é estudado a variação do poder de compra dos indivíduos em uma economia e isto impacta diretamente na condição das famílias de adquirirem seus imóveis próprios e conseqüentemente interfere no resultado dos programas federais de moradia. O governo, por meio de atualizações nas regras dos programas, pode facilitar o acesso da população à compra de imóveis, aumentando a venda de unidades e aquecendo o setor da construção civil que possui grande impacto na economia. Em virtude do cenário inflacionário alarmante do Brasil nos últimos anos, este trabalho se propõe a entender os impactos da inflação no poder de compra da população nos programas de acesso a moradia do governo federal por meio de comparações com a média salarial brasileira, compreender as mudanças na efetividade dos programas federais de habitação através dos seus resultados e os impactos no setor da construção civil. Este trabalho também serve como base para aprimoramentos futuros a respeito do tema.

Palavras-chave: inflação; preço do imóvel; programa habitacional; renda das famílias.

ABSTRACT

Inflation is an important tool in understanding the economic context of a country. Through this index, the variation in individuals' purchasing power of a population is studied, which directly impacts the condition of families to acquire their own properties and, consequently, interferes with the result of federal housing programs. The government, through updates to the rules of the programs, can facilitate the population's access to the purchase of real estate, increasing the sale of units and heating up the civil construction sector which has a great impact on the economy. Due to the alarming inflationary scenario in Brazil in recent years, this work proposes to understand the impacts of inflation on the population's purchasing power in the federal government's housing access programs through comparisons with the Brazilian average salary, understand the changes in the effectiveness of federal housing programs through their results and impacts on the civil construction sector. This work also serves as a foundation for future improvements on the same topic.

Keywords: inflation; property price; habitational program; family income.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1 - Taxas de inflação mensal no Brasil (1982-1998), IGP-DI.....	19
Gráfico 2 - Variação acumulada do IPCA no ano durante o Plano Real.....	20
Gráfico 3 - Variação acumulada do IPCA de 2017 a 2022	21
Gráfico 4 – Média salarial brasileira	28
Gráfico 5 – Unidades contratadas anualmente por faixas no PMCMV	32
Gráfico 6 – Unidades contratadas anualmente por faixas no PMCMV e no PCVA	32
Gráfico 7 – Unidades contratadas anualmente no PMCMV e no PCVA com a faixa 1	33
Gráfico 8 – Unidades contratadas anualmente no PMCMV e no PCVA sem a faixa 1	34
Gráfico 9 – Inadimplência da carteira de crédito com recursos direcionados ..	35
Gráfico 10 – Variação percentual no período de 2019 a 2022	42
Gráfico 11 - Unidades contratadas anualmente por faixas no PMCMV e no PCVA dentro do estado de São Paulo	46
Gráfico 12 - Unidades contratadas anualmente no PMCMV e no PCVA dentro do estado de São Paulo	47
Gráfico 13 – Comparação entre a variação do valor do imóvel e a variação da renda das famílias por faixa de renda	51

LISTA DE QUADROS

Quadro 1– Faixas de renda mensal do PMCMV em 2020	25
Quadro 2 – Faixas de renda mensal do PCVA em 2022	26
Quadro 3 – Limite de valor de venda no PMCMV	36
Quadro 4 – Alteração do limite de valor de venda no PMCMV em novembro de 2018	38
Quadro 5 – Limite de valor de venda no PCVA em setembro de 2021	38

LISTA DE TABELA

Tabela 1 – Faixas de renda mensal do PMCMV	30
Tabela 2 – Faixas de renda mensal do PCVA	30
Tabela 3 – Taxa de juros do PMCMV em fevereiro de 2017	40
Tabela 4 – Taxa de juros do PCVA em outubro de 2020	40
Tabela 5 – Taxa de juros do PCVA em setembro de 2022	41
Tabela 6 - Valor Médio de Compra, Empréstimo Total, Desconto Total e Renda Média em Reais	41
Tabela 7 – Simulação de financiamento para compra de imóvel no programa social de acesso a moradias do governo federal	45
Tabela 8 – Simulação de investimento com aporte mensal	45
Tabela 9 – Dados sobre as vendas do PMCMV e PCVA no estado de São Paulo	47
Tabela 10 – Rendimento médio mensal real domiciliar, a preços médios do ano, por classes simples de percentual das pessoas em ordem crescente de rendimento no estado de São Paulo	49
Tabela 11 – Variação percentual do rendimento médio mensal real domiciliar, a preços médios do ano, por classes simples de percentual das pessoas em ordem crescente de rendimento no estado de São Paulo	49
Tabela 12 – Variação percentual da média dos valores dos imóveis vendidos pelos programas de acesso a moradia dentro do período estudado	50
Tabela 13 – Gastos do setor da construção civil com valores na base de R\$1.000	52
Tabela 14 – Valores de receita do setor da construção na base de R\$1.000	52
Tabela 15 - INCC	53
Tabela 16 – Valor adicionado bruto do Brasil	53
Tabela 17 – Valor adicionado bruto do setor da construção civil	54
Tabela 18 - Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) - segundo as atividades	54

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRAIN	Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias
ABRAMAT	Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção
BNH	Banco Nacional de Habitação
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da construção
CEF	Caixa Econômica Federal
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP	Índice Geral de Preços
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
OGU	Orçamento Geral da União
PCVA	Programa Casa Verde e Amarela
PIB	Produto Interno Bruto
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PPC	Paridade do Poder de Compra
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
URV	Unidade Real de Valor
UTFPR	Universidade Tecnológica Federal do Paraná

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	OBJETIVOS	13
2.1	Objetivo geral.....	13
2.2	Objetivos específicos.....	13
3	JUSTIFICATIVA.....	14
4	REFERENCIAL TEÓRICO.....	16
4.1	Inflação.....	16
4.1.1	Efeitos da inflação	17
4.1.2	Inflação no brasil	18
4.2	Poder de compra	21
4.3	Setor de construção civil.....	22
4.4	Programas habitacionais.....	23
4.4.1	Programa Minha Casa Minha Vida.....	24
4.4.2	Programa Casa Verde e Amarela.....	26
4.5	Média Salarial Brasileira	27
5	METODOLOGIA	29
6	RESULTADOS E DISCUSSÕES	30
6.1	Faixas de Renda dos Programas de acesso à Moradia	30
6.2	Unidades vendidas anualmente por faixas dos programas Minha Casa Minha Vida e do Casa Verde e Amarela	31
6.3	Unidades vendidas anualmente pelos programas Minha Casa Minha Vida e o Casa Verde e Amarela	33
6.4	Inadimplência - crédito imobiliário direcionado para pessoa física (%)	35
6.5	Valor teto dos Imóveis nos programas Minha Casa Minha Vida e o Casa Verde e Amarela.....	36
6.6	Taxa de juros do Programa Minha Casa Minha Vida e do Programa Casa Verde e Amarela.....	40
6.7	Valor Médio de Compra, Empréstimo Total, Desconto Total e Renda Média	41
6.8	Valor Médio de Compra	42
6.9	Empréstimo Total	42
6.10	Desconto Total.....	42
6.11	Renda Média	43

6.12	Resultados obtidos do impacto da inflação no poder de compra da população dentro dos programas sociais de acesso à moradia	43
7	ANÁLISES DO IMPACTO DA INFLAÇÃO NO PODER DE COMPRA DA POPULAÇÃO DENTRO DOS PROGRAMAS SOCIAIS DE ACESSO À MORADIA NO ESTADO DE SÃO PAULO	44
7.1	Simulação de financiamento para faixa 1 na cidade de São Paulo..	44
7.2	Unidades contratadas nos programas de acesso a moradia dentro do período estudado no estado de São Paulo	46
7.3	Dados sobre as vendas dos programas de acesso à moradia no período estudado	47
7.4	Rendimento médio mensal real domiciliar, a preços médios do ano, por classes simples de percentual das pessoas em ordem crescente de rendimento no período de 2018 a 2022 no estado de São Paulo	48
7.5	Variação da média dos valores dos imóveis vendidos pelos programas de acesso a moradia dentro do período estudado	49
7.6	Resultados do impacto da inflação no poder de compra da população dentro dos programas sociais de acesso à moradia no estado de São Paulo	50
7.7	Impacto da inflação no setor da construção civil e as relações do setor com os programas de acesso à moradia	51
7.8	Resultados do impacto da inflação no setor da construção civil e as relações do setor com os programas de acesso à moradia.....	55
8	CONCLUSÃO	57
	REFERÊNCIAS.....	59

1 INTRODUÇÃO

O cenário inflacionário brasileiro em 2023 é preocupante, a inflação tem impactado significativamente no poder de compra da população em geral e, conseqüentemente, nos programas federais de auxílio à habitação. Com o aumento dos preços, o dinheiro disponível para aquisição de imóveis e construção de novas residências diminuiu, o que pode afetar diretamente o setor da construção civil.

Em 2021, segundo IBGE 2023, foi registrado um dos maiores percentuais de inflação dos últimos 20 anos e acabou trazendo conseqüências drásticas para a economia, para os setores produtivos e para a população. Segundo Janone (2022), por meio da alta da inflação, aproximadamente 90% das profissões existentes no Brasil obtiveram diminuição do poder de compra entre março de 2021 e março de 2022.

Um dos setores produtivos que mais sentiu o impacto da inflação foi o setor da construção civil. Segundo publicação da SINDUSCON (2021), em 2021 a Fundação Getúlio Vargas (FGV) registrou o maior patamar de inflação acumulada em 12 meses da construção civil dos últimos 28 anos, afetando todo o setor e principalmente os programas habitacionais.

Os programas federais de auxílio à habitação, como o Minha Casa Minha Vida e o Casa Verde e Amarela foram criados para oferecer subsídios e financiamentos facilitados para a aquisição ou construção de moradias, principalmente para as famílias de baixa renda. Entretanto, com a inflação, o valor desses subsídios e financiamentos torna-se menos efetivo, já que os preços dos materiais de construção e dos imóveis tendem a aumentar.

Segundo o InfoMoney (2022), entre janeiro e abril de 2021 houve 140,5 mil contratos fechados pelo programa habitacional e no mesmo período de 2022 esse número caiu para 68,8 mil, uma queda de 51% nas vendas de unidades. Além disso, a inflação pode também afetar negativamente a oferta de imóveis disponíveis no mercado, uma vez que a construção de novas moradias se torna mais cara e, por conseqüência, menos atrativa para as construtoras. Isso pode agravar ainda mais o problema de falta de moradias, principalmente nas regiões metropolitanas.

Partindo desse contexto, o objetivo geral deste trabalho é analisar os impactos do aumento da inflação no setor da construção civil e a sua influência nos programas habitacionais do governo federal.

Para isso, primeiramente será definido e conceituado os temas que serão abordados na pesquisa e será verificado também suas influências no cenário brasileiro. Em seguida, será levantado os números da inflação no período estudado e comparado com o salário médio para o entendimento da variação do poder de compra da população. Após essa etapa será feito um levantamento da variação dos preços dos imóveis nos programas federais e comparados com a inflação. E por fim, será feito uma análise nos resultados dos programas de acesso à moradia do governo federal.

2 OBJETIVOS

Nesta seção será apresentado o objetivo geral e os objetivos específicos que vão guiar esta pesquisa.

2.1 Objetivo geral

Analisar o impacto da inflação no setor da construção civil e sua influência no poder de compra das famílias nos programas do Governo Federal de auxílio à habitação no período de 2018 a 2022.

2.2 Objetivos específicos

- Analisar o efeito da inflação nos preços dos imóveis, entre 2018 e 2022, nos programas Minha Casa, Minha Vida e do Casa Verde e Amarela.
- Comparar o poder de compra (salário) com a variação dos preços do programa Casa Verde e Amarela.
- Avaliar as consequências para o setor da construção civil.

3 JUSTIFICATIVA

O aumento da inflação vem tendo uma aceleração no Brasil nos últimos anos. Entre vários motivos, há o período da pandemia da Covid-19 como um dos principais. Como indicam os dados do Banco Central do Brasil, no ano de 2017, houve uma inflação efetiva (IPCA) de 2,95% ao ano. Já em 2021 esse número cresceu para 10,06% ao ano (Senna, 2022).

O aumento da inflação gera algumas consequências imediatas para o país, como a desvalorização da moeda, o aumento dos juros, como também o aumento dos preços dos bens e serviços. Dentre os bens e serviços, um dos itens mais afetados é a construção civil. Em maio de 2021 a Fundação Getúlio Vargas (FGV) registrou, a partir do Índice Geral de Preços-10 (IGP-10), o maior patamar de inflação acumulada em 12 meses na construção civil dos últimos 28 anos (SINDUSCON, 2021).

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2021), em decorrência do cenário apresentado, há uma preferência maior por investimentos em empreendimentos de alto valor. Podendo neste caso, reduzir o incentivo a investimentos de projetos populares voltados às rendas mais baixas. Nessa conjuntura os programas de acesso a moradia podem ser diretamente afetados e como consequência, menor oferta de imóveis, ou seja, a construção de novas moradias populares pode se tornar menos atrativa para as construtoras, o que pode resultar em uma menor oferta de imóveis disponíveis no mercado, principalmente em regiões metropolitanas.

De acordo com o Decreto Nº 10.600, de 14 de janeiro de 2021, o programa de acesso a moradia do Governo Federal (Casa Verde e Amarela) apresenta como a sua faixa de renda mais alta a renda bruta familiar mensal de R\$ 7.000 (faixa 3). Concluímos então que o programa do Governo Federal abrange a maior parte da população pois de acordo com a Pnad (IBGE, 2019), no Brasil 90% dos brasileiros têm renda inferior a R\$ 3,5 mil por mês (R\$ 3.422,00) e 70% ganham até dois salários mínimos, valores que se encaixam facilmente nas regras do Casa Verde e Amarela.

Outro aspecto afetado pela inflação é o poder de compra do trabalhador e de acordo com o site G1 Economia (Matos, 2022), de 2017 a 2022, o Real perdeu 31,32% do seu poder de compra. Esses dados apresentados demonstram como o aumento do preço na construção civil e a diminuição da demanda, distanciando a população brasileira de baixa renda do acesso a uma casa própria.

O setor da construção civil também foi gravemente influenciado pela alta da inflação pois de acordo com o INCC-Materiais e Equipamentos, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), a alta de preços no período de janeiro a julho foi a maior do período do pós-real, atingindo 17,68% (CBIC, 2021).

Dessa forma, a pesquisa reside em analisar como o aumento da inflação no Brasil afeta os programas acesso a moradia do governo federal, o setor da construção civil e o poder de compra da população que tem direito a esse benefício que, pelos dados analisados do Pnad (IBGE, 2019), representa a fração majoritária da população brasileira.

4 REFERENCIAL TEÓRICO

Nesta seção será apresentado a definição e conceito dos temas Inflação, Poder de compra, Setor da construção civil e Programas habitacionais.

4.1 Inflação

Segundo Vasconcelos e Garcia (2019), a inflação pode ser definida como um aumento generalizado e contínuo do índice de preços, deste modo, não podendo ser confundida por um aumento esporádico ou de um bem ou serviço específico. Ainda segundo os autores, as fontes que geram a inflação costumam ser diferentes em função de cada país, sendo baseado principalmente no tipo de estrutura de mercado, grau de abertura da economia ao comércio exterior e estrutura das organizações trabalhistas. Cabe salientar, a importância no cenário econômico e por esse motivo é objeto de estudo de diversos teóricos, sendo assim a inflação ganha muitas teorias para sua causa, sendo as principais de demanda, de custos e inercial.

Segundo Vasconcelos (2017), a inflação de demanda acontece quando existe um excesso de demanda agregada em comparação à produção de bens e serviços. A chance de acontecer inflação de demanda aumenta quando a economia atinge produção próxima do pleno emprego de recursos. Em contrapartida, na inflação de custos a demanda continua com níveis permanentes e a mudança vem por aumento nos custos de fatores importantes. Por meio disso, é gerado uma retração na produção, deslocando a curva da oferta do produto para trás, provocando um aumento dos preços de mercado.

Já a inflação inercial segue outra lógica como exposto:

Se, em uma economia, em um dado momento, os agentes econômicos adaptam às suas expectativas a determinada taxa de inflação, a taxa de inflação esperada passa a ser denominada "Taxa de Inflação pela Inércia". Uma vez incorporada ao comportamento dos agentes econômicos, ela passa a ser integrada nos contratos e acordos informais e pode persistir durante muito tempo. Assim, se os preços vêm aumentando a uma taxa de 10% durante algum tempo, os agentes econômicos formam suas expectativas em torno dessa taxa, passando ela a ser incorporada por diferentes instituições no desenvolver de suas atividades (Nogami; Passos, 2016, p. 509).

Para a mensuração da inflação em um país temos os índices de preços como um fator crucial e para Froyen (1999) o cálculo da taxa de inflação é feito por meio de índices de preços. O índice de preços é a medida do nível de preços agregado, ou

geral, referente a um ano base. Então por meio da taxa percentual variação do índice de preços pode ser calculada a taxa de inflação.

No Brasil, segundo o Banco Central do Brasil (2016), existem diversos índices de preços, isto acontece devido ao escopo próprio de cada indicador, pois cada um tem seu determinado propósito, gerando a necessidade de ter dados variados para necessidades diferentes. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e utilizado pelo Banco Central do Brasil como referência no cálculo da taxa de inflação.

4.1.1 Efeitos da inflação

O processo inflacionário, principalmente as taxas altas e taxas que variam, atrapalham as previsões dos agentes econômicos (família, empresa, mercado e estado) e causa distorções na estrutura produtiva. Os principais efeitos são definidos como o efeito sobre a distribuição de renda, o efeito sobre alocação de recursos e o efeito sobre o balanço de pagamentos (Vasconcellos; Garcia, 2019).

De acordo com Nogami e Passos (2016), o efeito sobre distribuição de renda causa diminuição do poder aquisitivo de parte da população que depende de rendimentos fixos e com prazos legais de reajuste. O assalariado, até o reajuste ser estabelecido, tem seu poder de compra reduzido.

Em contrapartida o efeito sobre o balanço de pagamentos é caracterizado por:

Elevadas taxas de inflação, em níveis superiores ao aumento de preços internacionais, encarecem o produto nacional em relação ao produzido externamente. Assim, tendem a provocar um estímulo às importações e desestímulo às exportações, diminuindo o saldo da balança comercial (exportações menos importações) (Vasconcellos; Garcia, 2019, p. 256).

E por fim, segundo Nogami e Passos (2016), o efeito sobre a alocação de recursos é observado quando o processo inflacionário modifica o perfil de investimentos dos agentes econômicos, podendo trazer sérias implicações de cunho social. A razão desse acontecimento se dá na resistência que os investidores têm em redirecionar seus recursos em projetos de longo prazo, preferindo os de curto prazo e, até mesmo, os especulativos.

4.1.2 Inflação no Brasil

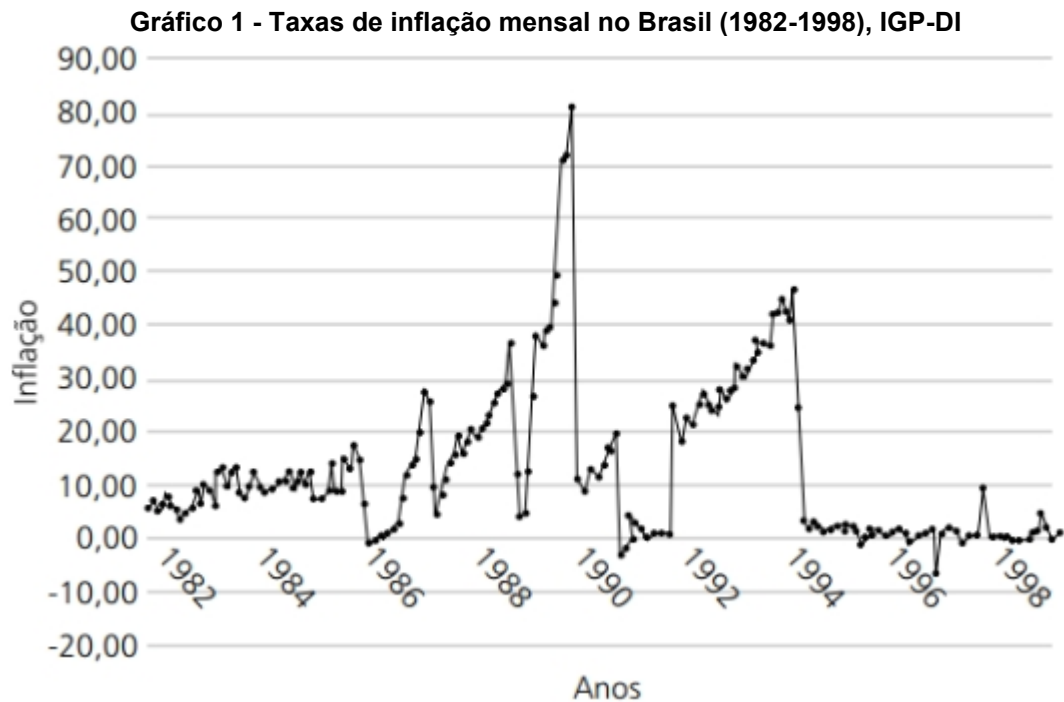
De acordo com Da Silva e Luiz (2017), a inflação é um fenômeno comum em todos os países com sistema econômico de mercado, não somente no Brasil. Porém, desde seus primórdios, a economia brasileira tem sido caracterizada pela inflação. Ainda segundo os autores, um dos principais fatores que tem sido a causa desse acontecimento é o déficit orçamentário do setor público, este déficit mostra que as receitas do governo são menores que sua despesa, obrigando o país a endividar-se ou a emitir moeda, típico caso de inflação de demanda.

Ainda segundo Da Silva e Luiz (2017, p. 120) “a inflação no Brasil, segundo estudiosos, é causada tanto pela emissão de moeda como pela elevação dos custos, caso em que se tem a inflação de custos.”

A economia brasileira, nos anos de 1980, foi limitada por graves desequilíbrios internos e externos, o país se deparou com sua maior recessão, desde a Grande depressão, logo no início da década, nesta época houve uma ascensão inflacionária, crescimento na dívida externa e interna, aumento do déficit público e uma diminuição do crescimento do Produto Interno Bruto (PIB), em 1947 o PIB tinha um crescimento médio de 4%, esse número cai para 2% entre 1981 e 1990 (Lacerda, 2018).

De acordo com Vasconcellos e Garcia (2019), para solucionar os problemas, o governo pôs em prática planos que trariam equilíbrio para a economia, o Plano cruzado (1986), Plano Bresser (1987), Plano Verão (1989) e o Plano Collor (1990), eles tinham como característica principal o congelamento de preços e salários para tentar conter o processo inflacionário brasileiro, entretanto, mesmo seguindo uma conjectura possivelmente correta do processo inflacionário brasileiro, falharam em não controlar, principalmente, o déficit público. Ainda segundo o autor, o Brasil só viu um plano que realmente equilibra a economia em 1994 com o Plano Real, este, ao contrário dos anteriores, levou em consideração que as causas da inflação estavam no desequilíbrio do setor público e nos mecanismos de indexação.

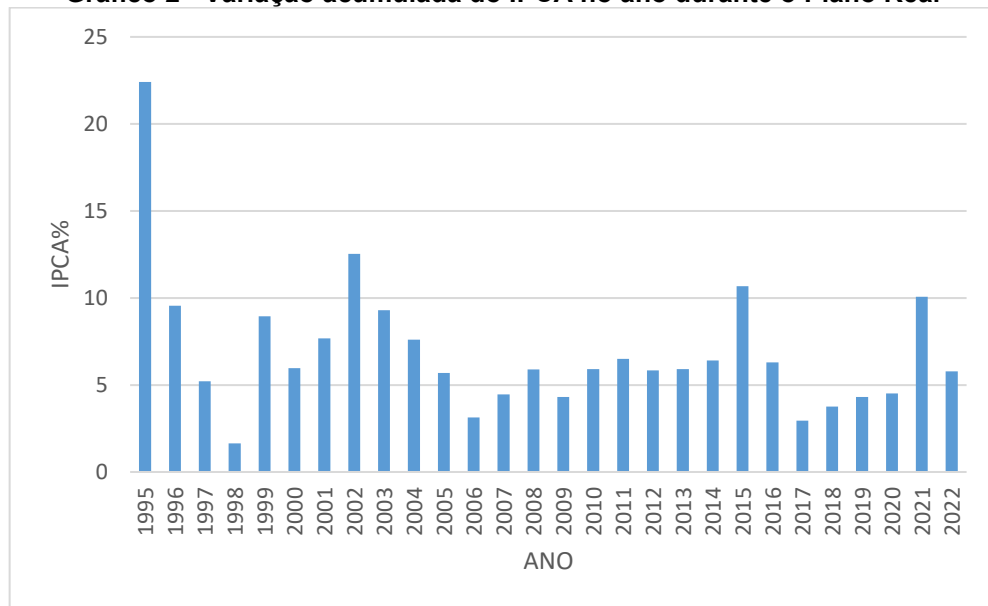
De acordo com Da Silva e Luiz (2017) no Plano Real, criado em 1994, o governo utilizou um indexador para reajustar os preços e salários, a Unidade Real de Valor (URV), junto a esse indexador o governo somou esforços para equilibrar as contas públicas, evitando a emissão de moeda. O autor ainda salienta que a reforma monetária foi a etapa de implementação definitiva do programa, neste momento o real se tornou a moeda oficial do país, extinguindo a URV.



Fonte: Da Silva e Luiz (2017, p. 121)

O Gráfico 1 evidencia o sucesso do plano real pois após o ano de sua criação, que aconteceu em 1994, a inflação não variou conforme os anos anteriores e deixou de assumir valores elevados como afirma Lacerda (2018, p.212) “A avaliação do Plano Real como plano de estabilização econômica é positiva, considerando que as taxas anuais de inflação despencaram de quase 2.000% ao ano no biênio 1993-1994, para 15% em 1995”.

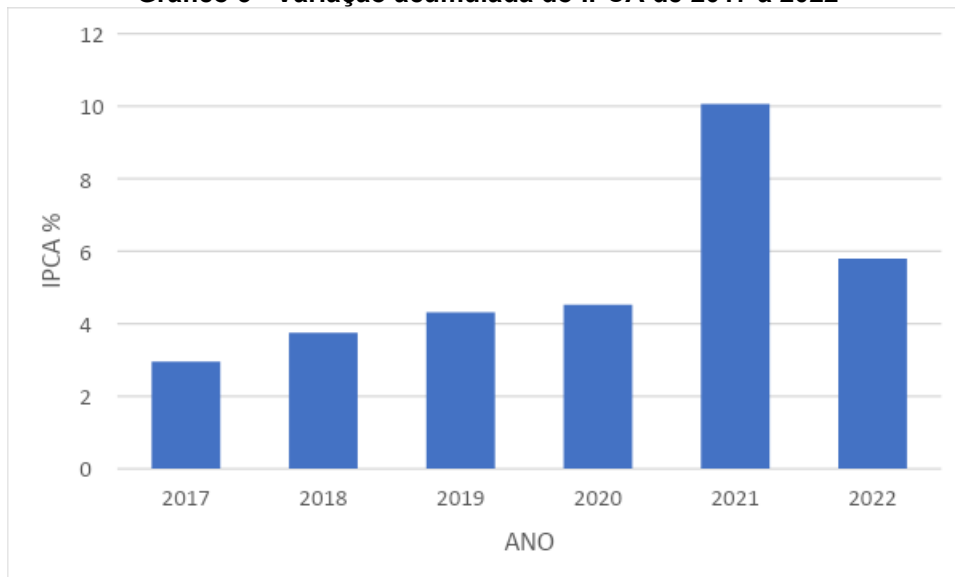
Desde a criação do Plano Real a inflação só voltou a subir em 2002 quando, pelo favoritismo do candidato Luís Inácio Lula da Silva, gerou uma grande saída de recursos financeiros do país, culminando com a desvalorização da moeda. Houve também um aumento significativo da inflação no ano de 2015 ocorrido pela crise fiscal daquele ano (Vasconcellos: Garcia, 2019). Outro momento em que a economia brasileira apresentou taxas elevadas de inflação foi no ano de 2021, como mostra a tabela a seguir.

Gráfico 2 - Variação acumulada do IPCA no ano durante o Plano Real

Fonte: IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

O Brasil tem enfrentado um aumento da inflação nos últimos 5 anos, o que tem gerado consequências significativas para a economia do país e para a população em geral. Desde 2016, a inflação vem apresentando um aumento gradual, atingindo uma taxa acumulada de 10,67% em 2021, segundo dados do IBGE (2023).

A inflação é o aumento dos preços de produtos e serviços IBGE (2023). Analisando o IPCA no período deste trabalho, podemos observar, gráfico 3, que em 2018 houve o menor valor da série histórica analisada. Porém em 2021 há um salto e o índice passa dos 10% ao ano. Este aumento é considerado alto pois está mais de 4 pontos percentuais acima da média dos últimos 20 anos (6,34%) e no mesmo período o índice só atingiu essa marca 3 vezes.

Gráfico 3 - Variação acumulada do IPCA de 2017 a 2022

Fonte: IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (2023)

Comparando o ano de 2018 com 2021, vemos um aumento de 6,31 pontos percentuais no ano de 2021. A inflação no ano de 2020 foi um pouco maior que a de 2018, porém quando comparamos com o ano de 2021 a diferença é significativa. Em 2021 o IPCA foi de 10,06%, valor 55,07% maior que o ano de 2020. A inflação acumulada de 2019 a 2022 foi de 24,68 %.

Analisando esses dados podemos entender que no ano de 2021 o aumento de preço mais que dobrou comparado com os últimos anos o que influencia diretamente a renda das famílias brasileiras. Para exemplo, um saco de cimento de 50kg que no final de 2020 custava R\$18,00 passou a custar R\$19,90 no final de 2021 se aplicarmos os dados do IPCA a esse produto.

4.2 Poder de compra

Um dos itens econômicos que é mais afetado pela inflação é o Poder de compra, como salienta Vasconcellos e Garcia (2019, p. 256) “a inflação corrói o poder de compra da renda dos indivíduos”.

De acordo com Da Silva e Luiz (2017), a ideia do poder de compra está conectada à inflação, que é o aumento dos preços de forma contínua e geral, com os aumentos dos preços dos produtos e a não havendo reajuste dos salários, reduzindo a quantidade de itens que um indivíduo pode comprar e diminuindo seu poder de compra. Deste modo, a medida da inflação pode também ser considerada a medida da diminuição do poder de compra da moeda.

Segundo Reis (2018), o poder de compra pode ser verificado por um parâmetro chamado Paridade do Poder de Compra (PPC) que foi originalmente formulado pelo sueco Gustav Cassel. O método baseia-se na teoria de que o câmbio tende a se desvalorizar no mesmo momento em que o nível de preços na economia cresce. Deste modo, o PIB por PPC relaciona a capacidade aquisitiva de uma economia com o custo de vida do local, verificando qual é o real poder de compra.

4.3 Setor de construção civil

Segundo Teixeira e Carvalho (2005, p. 10) “os setores identificados como estrategicamente importantes para o crescimento dinâmico de um País ou região são os que exercem forte impacto na economia e que possuem grande encadeamento para trás e para frente”. O setor da construção civil é constituído por uma cadeia produtiva variada que engloba setores industriais diversos (Mello, 2007). E segundo Marcelli (2013), a indústria da construção civil realiza função importante na economia brasileira, em virtude de exercer impacto sobre os demais setores e as cadeias produtivas que estão inseridas nas atividades econômicas.

De acordo com Oliveira (2001, p. 4) “A indústria da construção civil é uma das mais importantes do Brasil, qualquer que seja o parâmetro que se contemple: volume de produção, capital circulante, número de pessoas empregadas”. E de acordo com o IBGE (2019), existem mais de 125 mil empresas ativas do ramo da construção civil no Brasil. Segundo Marinho *et al.* (2014) a construção civil é um setor que tem se tornado fundamental para o crescimento das cidades e isso ocorre pelo fato de executar itens essenciais para a população e para a economia como construções de residências, estradas, indústrias e outras.

Segundo Teixeira e Carvalho (2005) aproximadamente 94% das empresas do setor da construção civil no Brasil são micro ou pequenas empresas, porém são vetores importantes de emprego e renda pois cada empresa emprega até 29 trabalhadores.

Para cada R\$ 1.000,00 investidos na economia, são criadas, aproximadamente, 23 oportunidades de trabalho no setor e deste valor, R\$ 213,45 é direto para remunerações. E para cada 1000 empregos gerados no setor, outras 537,43 vagas de trabalho são criadas de maneira indireta e 517,52 por efeitos induzidos. Outro ponto importante é que para cada R\$ 1,00 gasto no setor, gera R\$ 0,23 centavos de tributos (Teixeira; Carvalho, 2005).

O setor da construção civil representou 5,9% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro em 2019 (ABRAMAT, 2020), interferindo diretamente no desenvolvimento nacional. Deste modo, Vieira e Nogueira (2018) salientam que os fatores que aquecem a construção civil são diversos, destacando o programa minha casa minha vida que foi criado em 2009 com o intuito de diminuir o déficit habitacional brasileiro e diante desse contexto é evidente que o setor é influenciado pelo cenário macroeconômico do País.

4.4 Programas habitacionais

O déficit habitacional é um problema social no Brasil há muito tempo, e se tornou um problema estrutural grave que só é minimizado com os esforços governamentais na promoção do desenvolvimento socioeconômico (Foragi, 2012). E segundo Nishimura, Freitas e Almeida (2018) no decorrer dos anos o Brasil desenvolveu e executou diversos projetos direcionados à política habitacional com o propósito de diminuir o déficit habitacional.

Oliveira (2014) salienta que no Brasil, políticas habitacionais têm origem na década de 60 quando foi criado o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) que buscava diminuir o déficit habitacional brasileiro existente na época decorrente da crise econômica e estimular a mão de obra na construção civil. Por meio do SFH e BNH, órgão central do SFH, o governo promoveu medidas que beneficiaram o setor de habitação e construção civil, em caráter assistencialista, até o momento em que a Caixa Econômica Federal incorporou o BNH.

Entre os anos de 1995 a 1998 o governo brasileiro criou os Programas Pró Moradia, Habitação Brasil, o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e o Programa Carta de Crédito, além de outros programas que existiram até o programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” criado em 2009 com o intuito de dar dinamismo ao crescimento no setor habitacional (Oliveira, 2014).

4.4.1 Programa Minha Casa Minha Vida

Em 7 de julho de 2009 foi promulgada a Lei 11.977 que criou o Programa minha casa minha vida e no seu Art. 1º diz:

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); e II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); (BRASIL, 2009).

O programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) teve origem na tentativa de reestruturação do setor produtivo brasileiro, que havia sido abalado pela crise hipotecária ocorrida no ano de 2007, evitando um possível colapso do setor da construção civil (Klintowitz, 2016). De acordo com Dias e Castelo (2011), o programa foi formado dentro da especificidade de um contexto em que havia a necessidade de reagir contra os impactos desaceleradores da economia causados pela crise mundial e seu objeto de ação era o déficit habitacional.

A questão habitacional é um dos elementos principais da exclusão social no Brasil, segundo a cartilha do Minha Casa Minha Vida (CEF, 2013), o programa visa assistir a necessidade habitacional presente no país, a fim de reduzir o déficit habitacional no Brasil por meio da entrega de um milhão de novas unidades habitacionais na fase inicial (Ramos; Noia, 2015). Presente em diferentes níveis de atuação, o programa atende quase a totalidade do território nacional, são 5.530 dos 5.570 municípios brasileiros (Moreira *et al.*, 2017).

Romagnoli (2012) discorre sobre os benefícios da primeira fase do programa, agrupando-os por nível de assistência, o grupo inicial constitui-se de famílias com renda de até três salários-mínimos, o segundo grupo, até seis salários-mínimos e o grupo 3 é composto das famílias que recebem até dez salários-mínimos. Na segunda fase os valores das faixas de renda foram ajustados, houve um aumento nas metas e escopos e as especificações das unidades habitacionais foram melhorados.

Quadro 1– Faixas de renda mensal do PMCMV em 2020

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO PMCMV	CARACTERÍSTICA
Até R\$ 1.800,00	FAIXA 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$ 2.600,00	FAIXA 1,5	Até R\$ 47.500,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 4.000,00	FAIXA 2	Até R\$ 29.000,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano.
Até R\$ 9.000,00	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional (2020)

Segundo Rolnik *et al.* (2015, p. 130):

O Programa no caso dos empreendimentos da Faixa 1, a demanda é inteiramente indicada pelos governos locais. A construtora é remunerada pela execução do projeto diretamente pelo FAR, não se sujeitando ao risco de inadimplência dos beneficiários e não exercendo qualquer atribuição relacionada à comercialização dos imóveis. As famílias beneficiadas responsabilizam-se por efetuar pagamentos mensais ao longo de um período de dez anos. Os valores pagos pelos beneficiários correspondem a uma parcela muito pequena do custo individual das unidades, cuja produção é quase integralmente subsidiada pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que recebe aportes do Orçamento Geral da União (OGU) para arcar com os custos do programa (Rolnik; *et al.*, 2015, p.130).

Ainda de acordo com Rolnik *et al.* (2015) o “mercado popular”, como é chamado às faixas 2 e 3, se diferencia em muitos aspectos da faixa 1. Para essas faixas a comercialização das unidades fica em responsabilidade das construtoras, portanto os contratos de compra e vende são feitos diretamente com a construtora e o financiamento é disponibilizado pela CAIXA com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), a Caixa ainda garante um seguro de crédito para essas faixas. Na faixa 2 existe o benefício do abatimento parcial da parcela de entrada, benéfico que não consta na faixa 3.

De acordo com Foragi (2012) houve um estímulo da parte do governo para que empresas do ramo da construção civil investissem no mercado, o governo possibilitou planos de crédito corporativo para financiamento, taxas e prazos atrativos e disponibilizou até 100% do empreendimento. Porém a empresa só garante os benefícios passando por uma avaliação jurídica e do risco do crédito da empresa, sendo submetida também por uma avaliação de engenharia para que o crédito seja liberado de acordo com o cronograma do projeto até a conclusão da obra

Meylan (2019) aponta que as críticas feitas ao programa, antes de seu início, com relação a sua desarmonia com a normativa urbanística acabaram se confirmando. O programa permitiu a construção de moradias em locais periféricos, destituídos de infraestrutura urbana, agravando o problema de segregação socioespacial na política urbana do Brasil. Também desprezou alguns dos instrumentos principiologicos do ordenamento jurídico-urbanístico, como os princípios da função social da propriedade e da cidade, diante do descumprimento das ações municipais de uso e ocupação do solo.

4.4.2 Programa Casa Verde e Amarela

Dia 12 de janeiro de 2021 foi instaurado a lei nº 14.118 que estabeleceu o programa casa verde e amarela (PCVA), que substituiu o programa minha casa minha vida, e no Art. 1º da lei diz:

É instituído o Programa Casa Verde e Amarela, com a finalidade de promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural (BRASIL, 2021).

O alvo estipulado era que até o ano de 2024, 1,6 milhão de famílias de baixa renda fossem assistidas com o financiamento habitacional, diminuindo a taxa de juros do Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS) e estimulando alterações no honorário do agente financeiro. O PCVA também atuava com a regularização fundiária, que integra medidas para o meio ambiental, jurídico, social e urbanístico, pois garante a emissão do título que assegura o direito real sobre o lote de famílias com renda mensal de até R\$ 5 mil (BRASIL, 2021).

Quadro 2 – Faixas de renda mensal do PCVA em 2022

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO PCVA	CARACTERÍSTICA
Até R\$ 2.400,00	FAIXA 1	Imóvel com taxa de juros nominal de até 4,75% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 4,25% a.a.
Até R\$ 2.600,00	FAIXA 1,5	A taxa de juros nominal pode chegar até 5,25% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 4,75% a.a.
Até R\$ 3.000,00	FAIXA 2	A taxa de juros nominal pode chegar até 6% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 5,50% a.a.

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO PCVA	CARACTERÍSTICA
Até R\$ 4.000,00	FAIXA 3	A taxa de juros nominal pode chegar até 7% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 6,5% a.a.
Até R\$ 7.000,00	FAIXA 4	Para essas famílias, na aquisição da casa própria, é disponibilizada taxa de juros nominal de 7,66% a.a e, para cotistas do FGTS, taxa de 7,16% a.a.

Fonte: CAIXA (2022)

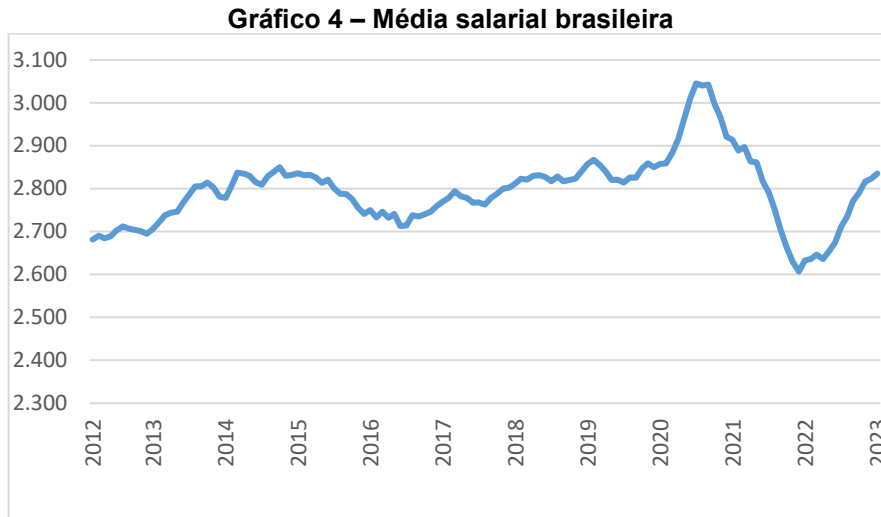
Segundo Marco e Battirola (2021) a meta era de regularizar 2 milhões de residências e proporcionar melhorias em 400 mil até o ano de 2024. As regiões Norte e Nordeste iriam obter diminuição nas taxas em até 0,5 ponto percentual para famílias com renda mensal de até R\$ 2.000,00 e 0,25 para as famílias que ganham até R\$2.600,00. Nestes locais, os juros poderiam atingir 4,25% ao ano para cotistas do FGTS e, nas demais regiões, até 4,5%. Além do financiamento habitacional, o programa contava com a regularização fundiária e melhoria de residências, enfrentando problemas de inadequações, como falta de banheiro, por exemplo.

O programa buscava como meta o estímulo à modernização do ramo da construção e a inovação tecnológica focada na redução dos custos, integrando também microempresas, empresas de pequeno porte, microempreendedores autônomos do setor da construção civil e entidades privadas sem fins lucrativos nas medidas do programa (BRASIL, 2021).

No entanto, em fevereiro de 2023, o presidente da república, Luiz Inácio Lula da Silva, anunciou o encerramento do programa casa verde e amarela e a volta do programa minha casa minha vida (BRASIL, 2023).

4.5 Média Salarial Brasileira

O IBGE calcula a média salarial brasileira mensalmente e por meio destes dados podemos ter uma estimativa da variação salarial do trabalhador brasileiro em função dos anos.



Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua mensal (2023)

No Brasil, os salários tiveram um período de estabilidade de 2018 até o início de 2020, ficando entre R\$2.800 à R\$2.900, após esse momento houve um rápido aumento, na metade de 2020, que resultou em um pico histórico (R\$3.045). Entretanto, em 2021, com a inflação atingindo um dos maiores valores dos últimos 20 anos, os salários caíram e permaneceram em queda até atingir o menor valor dos últimos 10 anos: R\$2.607.

Após essa baixa, houve uma recuperação gradual. Com a diminuição da inflação em 2022, os salários voltaram a subir e retornaram aos níveis do início do período estudado. É importante notar que a relação entre salários e inflação é um aspecto crítico da economia brasileira e pode ser um indicador importante da saúde financeira do país, já que a remuneração dos trabalhadores é um fator crucial para o crescimento econômico e a estabilidade social. No período de 2019 a 2022 o salário médio anual diminuiu 4,02 %, diminuição de R\$ 129,67,00, foi de R\$2.840,00 para R\$2.710,00.

5 METODOLOGIA

A classificação da pesquisa quanto aos seus objetivos, se define em ser descritiva, visto que, está pesquisa se propõe a analisar e comparar variáveis e segundo Gil (2002) pesquisas descritivas também são aquelas que se propõem a encontrar associações entre variáveis.

No início da pesquisa foi feito uma revisão bibliográfica sobre o tema abordado e seus subtemas para uma compreensão maior da inflação no Brasil, dos programas federais de acesso à moradia, do atual poder de compra do brasileiro e a condição atual do setor da construção civil no Brasil.

Em seguida, levantou-se dados sobre os preços dos imóveis no programa minha casa minha vida e da casa verde e amarela no período de 2018 a 2022. Foi analisada as mudanças nos valores com relação à inflação em todo território nacional. Esses dados foram obtidos pelos veículos de informação dos próprios programas e por pesquisas bibliográficas de autores que abordaram o tema.

Foi coletado também o valor da média salarial do trabalhador brasileiro nos anos de 2018 a 2022 e estudado a variação desses números comparando com a variação dos programas do Governo Federal de auxílio à habitação no mesmo período. Como base de pesquisa será utilizado os estudos feitos pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Foi coletado os dados dos programas sociais de acesso à moradia e o rendimento médio mensal real domiciliar per capita, a preços médios do ano, por classes simples de percentual das pessoas em ordem crescente de rendimento no período de 2018 a 2022 no estado de São Paulo. Estes dados foram analisados e comparados para o entendimento do possível impacto da inflação no poder de compra dentro dos programas sociais de acesso à moradia para os habitantes do estado.

Por fim, analisou-se os impactos da inflação e da possível diminuição do poder de compra do brasileiro no setor da construção civil dentro do período proposto utilizando os estudos feitos pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

6 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Neste tópico será apresentado os resultados e discussões dos estudos feitos no Brasil e no estado de São Paulo.

6.1 Faixas de Renda dos Programas de acesso à Moradia

Dentro do período estudado tivemos a presença de dois programas de acesso à habitação, o Programa Minha Casa Minha Vida e o Casa Verde e Amarela e nesses anos tivemos 2 atualizações das faixas de renda.

Tabela 1 – Faixas de renda mensal do PMCMV

	Fase 1 (2009)	Fase 2 (2011)	Fase 3 (2016)	Fase 4 (2017)
Faixa 1	Até R\$ 1.395	Até R\$ 1.600	Até R\$ 1.800	Até R\$ 1.800
Faixa 1,5	Não existia	Não existia	Até R\$ 2.350	Até R\$ 2.350
Faixa 2	Até R\$ 2.790	Até R\$ 3.275	Até R\$ 3.600	Até R\$ 4.000
Faixa 3	Até R\$ 4.650	Até R\$ 5.000	Até R\$ 6.500	Até R\$ 9.000

Fonte: Ministério da Economia - Secretaria Especial de Fazenda (2020)

Começamos o intervalo estudado na fase 4 do programa Minha casa Minha Vida que teve início em 2017 e vinha, como novidade da fase anterior, a faixa 1,5. O governo instituiu essa faixa para alcançar um público que a faixa 1 e 2 não estavam alcançando, pois segundo o ex-vice-presidente de Habitação da Caixa, Nelson Antonio de Souza (2016) “É uma oferta de crédito importante, para uma parte da população que não estava sendo atendida”.

A fase 4 foi instituída em 2017 e neste momento houve um aumento na faixa 2 e 3. A faixa 2 teve um aumento de 11,11%, passando de R\$3.600 para R\$4.000, e a faixa 3 teve um aumento de 38,46%, saindo de R\$6.500 para R\$9.000. As demais faixas permaneceram com o mesmo valor.

Tabela 2 – Faixas de renda mensal do PCVA

Grupo	Janeiro de 2021	Julho de 2022
1	até R\$ 2.000,00	até R\$ 2.400,00
2	até R\$ 4.000,00	até R\$ 4.400,00
3	até R\$ 7.000,00	até R\$ 8.000,00

Fonte: Autoria própria com base no Decreto Nº 10.600 (2021) e na Portaria Nº 2.290 (2022)

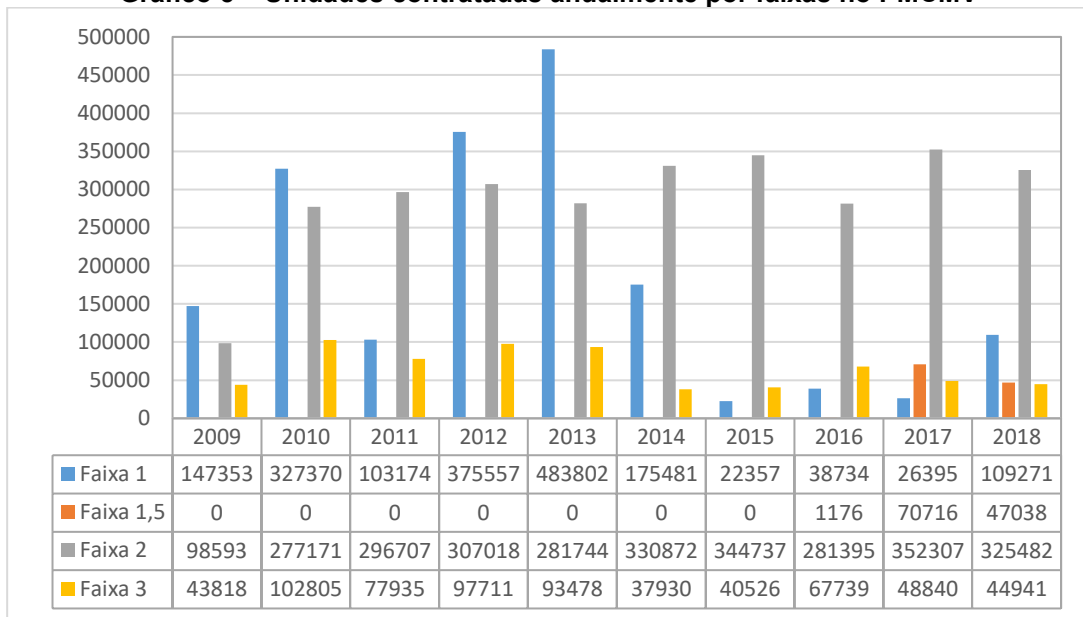
A primeira atualização do intervalo de estudo aconteceu na mudança de programa em 2021 que passou a ser o Casa Verde e Amarela em detrimento ao programa Minha Casa Minha Vida. Neste ponto não só tivemos mudanças de valores

de renda, mas também da estrutura das faixas. A faixa 1,5 é extinta e já não temos mais 4 faixas e sim 3 grupos. Para efeito de comparação a faixa 1 do PMCMV não será utilizada pois os números de contratação no ano de 2019 foram nulos e não existe grupo no PCVA com os benefícios desta faixa. Comparando o grupo 1 do PCVA com a faixa 1,5 do PMCMV, vemos uma diferença de R\$350 o que representa uma diminuição de 14,89%. Para o grupo 2 e faixa 2 não tivemos mudanças na faixa de renda. E entre o grupo 3 e a faixa 3 houve uma queda de 22,22% (R\$2.000).

A última atualização de faixa de renda aconteceu em 2022. Segundo o ex-ministro Daniel Ferreira (2022) a atualização na faixa de renda junto aos juros mais baixos e a ampliação dos subsídios federais promove melhorias ao Programa com a finalidade de auxiliar o acesso das famílias à aquisição da casa própria pois muitos que não se enquadram nas regras e não teriam condições de contratar um financiamento passarão a ter essa oportunidade. Para o grupo 1 e 2 houve uma mudança de R\$ 400, representando um aumento de 20% para o grupo 1 e 10% para o grupo 2. O grupo 3 teve um aumento de R\$ 1.000 que representou um crescimento de 14,29%.

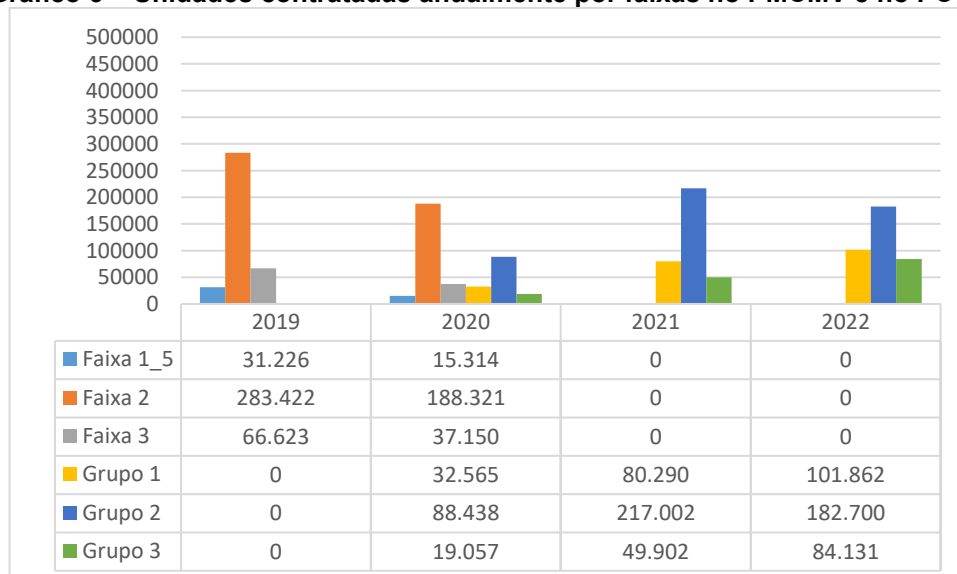
6.2 Unidades vendidas anualmente por faixas dos programas Minha Casa Minha Vida e do Casa Verde e Amarela

O Ministério do Desenvolvimento Regional, por meio da Secretaria Nacional da Habitação montou um relatório em 2019 sobre o programa minha casa minha vida. Dentro deste relatório eles contabilizaram as contratações do programa por faixa de renda e por ano. A partir de 2019 a Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAIC) começou a fazer um controle das contratações dos programas de acesso à moradia do governo federal.

Gráfico 5 – Unidades contratadas anualmente por faixas no PMCMV

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional - Secretaria Nacional de Habitação (2019)

Desde o início do PMCMV a faixa 2 se mostrou estável referente ao número de contratações por ano e isso, da mesma forma, se manteve com o grupo 2 no PCVA. A faixa 2 só perdia em número de contratação para a faixa 1. Isso aconteceu até o ano de 2013 pois no ano de 2014 a faixa 2 passaria a faixa 1 e está, nos anos seguintes, iria perder sua força até que no ano de 2019 culminaria na marca de nenhuma contratação atingida.

Gráfico 6 – Unidades contratadas anualmente por faixas no PMCMV e no PCVA

Fonte: Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAIC) (2023)

Adentrando ao intervalo de tempo estudado e colocando a faixa 2 e grupo 2 em igualdade para análise, vemos que esta faixa de renda teve uma queda contínua

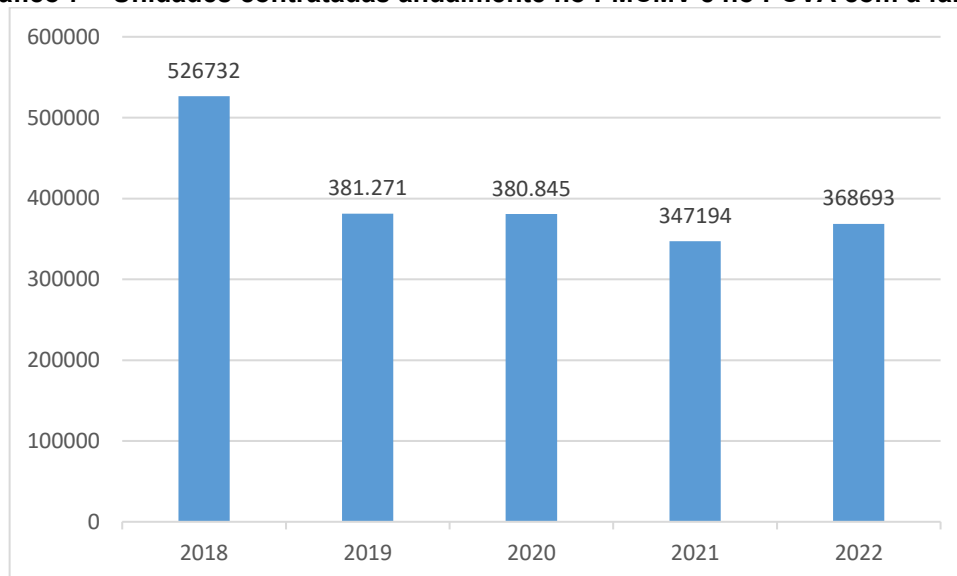
ao decorrer dos anos. Se examinarmos o ano de 2018 e o ano de 2022 vemos que a faixa teve uma diminuição no número de contratações de 43,87%, saindo de 325.482 unidades vendidas para 182.700.

Porém, constatamos que no mesmo período a faixa 1,5, que corresponde ao grupo 1, faixa 3, correspondente ao grupo 3, tiveram um aumento em suas unidades vendidas. A faixa 1,5 teve um crescimento de 116,55% e a faixa 3 aumentou 87,20%. Ao analisarmos essas variações vemos que mesmo com a queda da faixa 2, houve uma distribuição das vendas das unidades para as outras faixas. A diferença em 2018 entre a faixa 1,5 e a faixa 2 era de 278.444 unidades, em 2022 esse número passou para 80.838 unidades, uma queda de 70,98%. A queda da diferença entre unidades vendidas da faixa 3 e faixa 2 nos anos de 2018 e 2022 foi de 64,86%.

6.3 Unidades vendidas anualmente pelos programas Minha Casa Minha Vida e o Casa Verde e Amarela

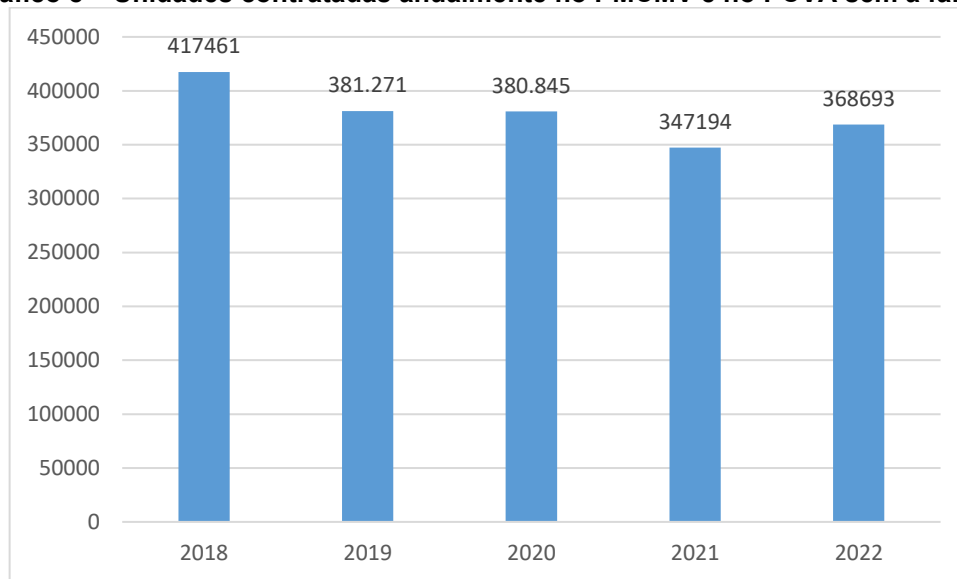
Ao analisarmos o Gráfico 7, de vendas anuais dos programas, vemos uma discrepância muito grande entre o ano de 2018 e o resto do período. Isso acontece pelo fato de que no ano de 2018 a faixa 1 do PMCMV teve 109.271 unidades vendidas e nos demais anos não tivemos vendas dessa faixa.

Gráfico 7 – Unidades contratadas anualmente no PMCMV e no PCVA com a faixa 1



Fonte: ABRAIC (2023) e Ministério do Desenvolvimento Regional - Secretaria Nacional de Habitação (2019)

Para uma análise mais concisa iremos tirar as unidades vendidas da faixa 1 no ano de 2018 pois não se encontra nos outros anos e assim poderemos analisar as faixas que existem em todos os anos.

Gráfico 8 – Unidades contratadas anualmente no PMCMV e no PCVA sem a faixa 1

Fonte: ABRAIC (2023) e Ministério do Desenvolvimento Regional - Secretaria Nacional de Habitação (2019)

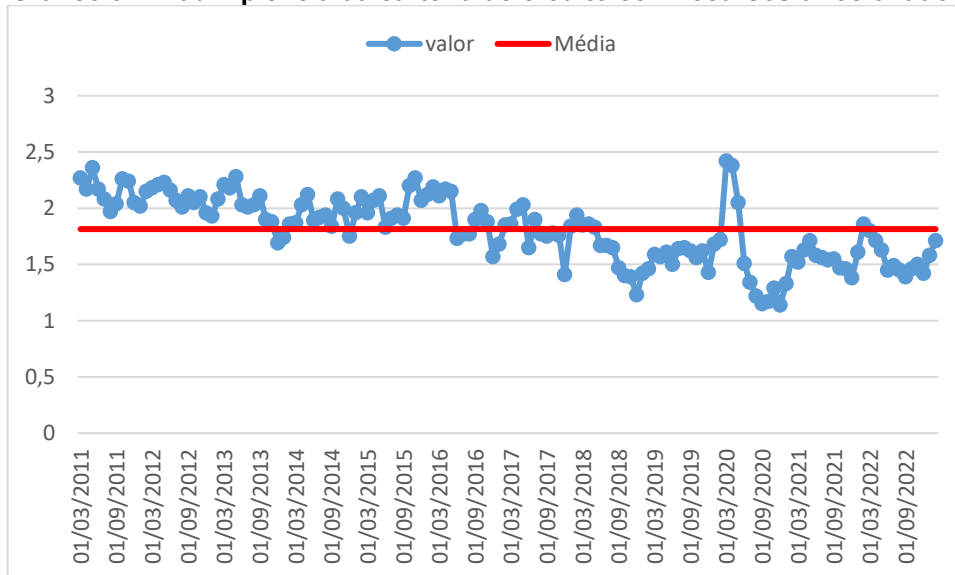
Mesmo com a exclusão da faixa 1, o ano de 2018 ainda continua sendo o ano com mais vendas dentro do período. Pelos números apresentados, podemos ver que a queda abrupta de unidades vendidas da faixa 2 no período estudado não traz um impacto grande para as vendas totais do programa anualmente. Enquanto na faixa 2, no ano de 2018 ao ano de 2022, teve uma diminuição de 43,87%, a queda de unidades totais vendidas por ano, no mesmo período, foi de apenas 11,68%. Esta diferença acontece pelo fato das outras faixas absorverem a diminuição da faixa 2.

Entretanto, é importante salientar que apesar da diluição das vendas nas faixas de renda a diminuição de 11,68% nas vendas anuais dos programas dentro do intervalo de estudo é significativa e mostra uma perda de efetividade. Comparando com estes números com o IPCA, é possível relacionar que a variação das vendas do programa se mostrou semelhante a variação da inflação pois segundo o gráfico 3 e o gráfico 8 de 2018 a 2020, onde a inflação estava evoluindo de forma lenta, o número de vendas também estava diminuindo. Em 2021 que tivemos aumento drástico na inflação os números de vendas foram os mais baixos do período. E com a diminuição da inflação em 2022 os números de vendas voltaram a subir, pois o aumento da inflação culmina no aumento da taxa SELIC que é a base da taxa cobrada nos financiamentos imobiliários.

6.4 Inadimplência - crédito imobiliário direcionado para pessoa física (%)

Segundo o Departamento de estatísticas do Banco Central do Brasil a inadimplência da carteira de crédito com recursos direcionados é o “Percentual da carteira de crédito regulamentado pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) ou vinculados a recursos orçamentários com pelo menos uma parcela com atraso superior a 90 dias. Refere-se aos financiamentos com destinação específica, vinculados à comprovação da aplicação dos recursos voltados para a produção e investimento de médio e longo prazos, tendo como fonte de recursos parte das captações de depósitos à vista e de caderneta de poupança, e fundos e programas públicos.”

Gráfico 9 – Inadimplência da carteira de crédito com recursos direcionados



Fonte: Banco Central do Brasil (2023)

-Conforme o Gráfico 9, de inadimplência de recursos direcionados de 2011 a 2022, a linha média fica em torno de 1,81%. Até 2016, foi constatado que a maioria dos pontos ficaram acima da média. Porém, este cenário muda a partir de 2018 onde somente em pontos específicos os valores passam da média.

Dentro do intervalo proposto ao estudo, somente em três momentos os valores ficam acima da média. O primeiro momento foi no começo de 2018, entretanto os números não chegaram a passar de 2% e logo há uma queda rápida dos números chegando, ainda no final de 2018, à marca de 1,23%. O segundo momento aconteceu em 2020, onde de uma forma repentina, o valor da inadimplência de recursos direcionados chega à marca de 2,42% (este foi o maior valor dentro dos 12 anos). A alta do índice aconteceu pelo fato do Projeto de Lei 658/20 (2020) ter suspenso os

pagamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida por até 90 dias no ano de 2020. Os números elevados se mantêm por um período bem curto e foi seguido por uma diminuição veloz que chega no final de 2020 ao menor valor da série histórica, 1,14%. O último momento dentro do período estudado em que os números passam da média foi em 2022. Contudo o valor que o índice chegou foi apenas 2,53% acima da média dos 12 anos.

6.5 Valor teto dos Imóveis nos programas Minha Casa Minha Vida e o Casa Verde e Amarela

Entramos no nosso intervalo de observação com os valores de teto dos imóveis da Fase 4 do PMCMV. Estes valores foram estabelecidos em fevereiro de 2017 pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS), resolução N° 836. Nesta resolução o conselho criou um limite de enquadramento para famílias com renda mensal de R\$9.000. Com esse novo limite o valor do imóvel pode chegar até à R\$300.000.

Quadro 3 – Limite de valor de venda no PMCMV

FEVEREIRO DE 2017					
RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)				
	Faixas	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	1 e 1,5	144.000	133.000	128.000	128.000
	2 e 3	240.000	215.000	190.000	190.000
	3	300.000	268.000	237.000	237.000
Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento – RIDE de capital.	1 e 1,5	133.000	128.000	122.000	122.000
	2 e 3	230.000	190.000	180.000	180.000
	3	287.000	237.000	225.000	225.000

FEVEREIRO DE 2017					
RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)				
	Faixas	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital.	1 e 1,5	122.000	117.000	112.000	106.000
	2 e 3	180.000	170.000	165.000	160.000
	3	225.000	212.000	206.000	200.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	1 e 1,5	106.000	101.000	96.000	90.000
	2 e 3	145.000	140.000	135.000	130.000
	3	181.000	175.000	168.000	162.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	1 e 1,5	85.000	80.000	80.000	74.000
	2 e 3	110.000	105.000	105.000	100.000
	3	137.000	131.000	131.000	125.000
Demais municípios.	1 e 1,5	74.000	74.000	74.000	74.000
	2 e 3	95.000	95.000	95.000	95.000
	3	118.000	118.000	118.000	118.000

Fonte: Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (2017)

Em novembro de 2018 o CCFGTS fez uma alteração nos limites de valor de venda do PMCMV. Por meio da resolução nº 904, houve uma média de aumento dos valores de 38%, porém a mudança só ocorreu dentro do limite de enquadramento da faixa 2 e 3 e nos recortes territoriais “Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes” e “demais municípios”. O maior aumento aconteceu nos municípios do DF, RJ E SP dentro do recorte territorial de “demais municípios” com 53% de aumento. O menor ocorreu no recorte territorial “Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes” na região centro-oeste, exceto DF com 29% de elevação do valor.

Quadro 4 – Alteração do limite de valor de venda no PMCMV em novembro de 2018

FAIXA 2 e 3				
RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	145.000	140.000	135.000	130.000
Demais municípios.				

Fonte: Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (2018)

Com a troca do PMCMV para o PCVA os Limites de Valores de Venda também mudaram. Em setembro de 2021 o CCFGTS emitiu a resolução Nº 1.008 que estabeleceu as novas diretrizes que não foram apenas nos valores, mas também na estrutura dos limites de enquadramento. A nova resolução colocou dentro de um mesmo grupo as regiões centro-oeste, exceto DF e norte e nordeste. Outra mudança foi que no novo programa só existiria um limite de enquadramento para todas as faixas de renda, no PMCMV tínhamos 3 limites de enquadramento para diferentes faixas.

Comparando o novo limite de enquadramento com o limite da faixa 2 do PMCMV, por ser o que mais se assemelha ao novo limite estabelecido e pela faixa 2 do PMCMV ser a faixa com mais vendas dentro dos programas segundo o gráfico 5, vemos que houve um aumento médio de 9,83% entres os valores antigos e os novos.

Quadro 5 – Limite de valor de venda no PCVA em setembro de 2021

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)		
	DF, RJ E SP	ES, MG, PR, RS e SC	DEMAIS
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	264.000	236.500	209.000

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)		
	DF, RJ E SP	ES, MG, PR, RS e SC	DEMAIS
Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento – RIDE de capital.	253.000	209.000	198.000
Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	198.000	187.000	181.500
Municípios com população maior ou igual a 50 (cinquenta) mil habitantes e menor que 100 mil (cem) habitantes.	166.750	161.000	155.250
Municípios com população maior ou igual a 20 (vinte) mil habitantes e menor que 50 (cinquenta) mil habitantes.	159.500	154.000	148.500
Demais municípios.	145.000	140.000	135.000

Fonte: Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (2021)

Em dezembro de 2022 o CCFGTS fez mais uma alteração nos limites de valores de venda pela resolução Nº 1.061. Esta resolução traz uma elevação média de 4,66% nos valores teto de venda do PCVA, porém não terá influência na análise por acontecer no final do intervalo de estudo.

6.6 Taxa de juros do Programa Minha Casa Minha Vida e do Programa Casa Verde e Amarela

Começamos o período estudado com as taxas de juros das faixas estabelecidas em fevereiro de 2017 pela Caixa Econômica Federal.

Tabela 3 – Taxa de juros do PMCMV em fevereiro de 2017

Faixa	Limite de Renda	Juros
Faixa 1,5	R\$ 2.650	5,00%
Faixa 2	R\$ 2.650	5,50%
Faixa 2	R\$ 3.000	6,00%
Faixa 2	R\$ 4.000	7,00%
Faixa 3	R\$ 7.000	8,16%
Faixa 3	R\$ 9.000	9,16%

Fonte: G1 Economia (2017)

Em outubro de 2020, o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) regulamentou as taxas de juros do Programa Casa Verde e Amarela. Os valores continuaram praticamente os mesmos, só houve uma realocação dos juros do PMCMV para os grupos do PCVA e a remoção da faixa das famílias que obtinham renda de até R\$ 9.000.

Tabela 4 – Taxa de juros do PCVA em outubro de 2020

Grupo	Faixa de Renda	S - SE - CO		N - NE	
		Não Cotista	Cotista	Não Cotista	Cotista
Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	4,75%	4,25%
Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,25%	4,75%	5,00%	4,50%
Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	5,50%	5,00%	5,25%	4,75%
Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	6,00%	5,50%	6,00%	5,50%
Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	7,00%	6,50%	7,00%	6,50%
Grupo 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%	8,16%	7,66%

Fonte: Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (2020)

Em setembro de 2022, o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) promoveu uma alteração na taxa de juros do PCVA. Toda a taxa do grupo 3 foi baixada para a taxa de juros de 7,66%. Esta foi uma redução temporária, foi somente

até 31 de dezembro de 2022. Na tabela 5, mostra que no período estudado houve poucas mudanças na taxa de juros.

Tabela 5 – Taxa de juros do PCVA em setembro de 2022

Grupo	Faixa de Renda	S - SE - CO		N - NE	
		Não Cotista	Cotista	Não Cotista	Cotista
Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	4,75%	4,25%
Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,25%	4,75%	5,00%	4,50%
Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	5,50%	5,00%	5,25%	4,75%
Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	6,00%	5,50%	6,00%	5,50%
Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	7,00%	6,50%	7,00%	6,50%
Grupo 3	R\$ 4.000 a R\$ 8.000	7,66%		7,66%	

Fonte: Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (2022)

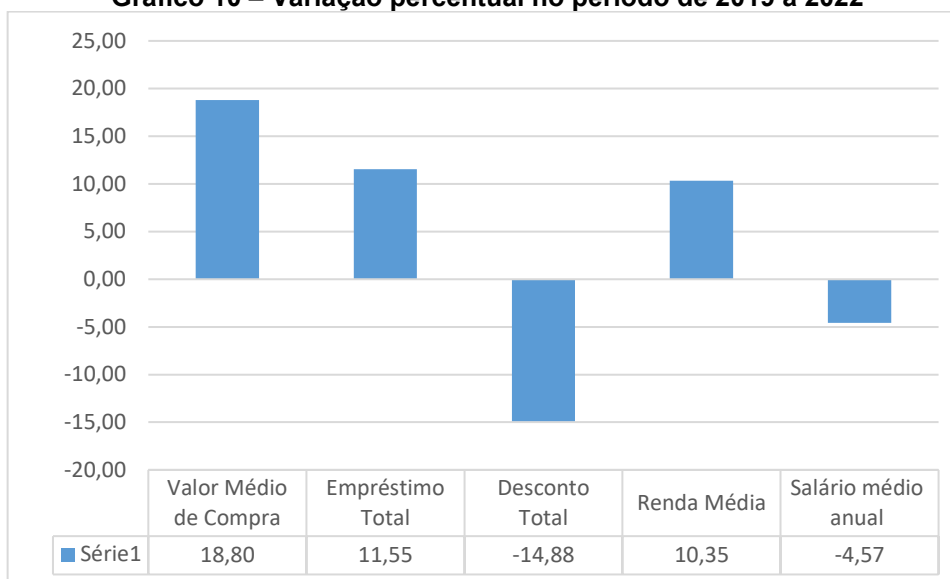
6.7 Valor Médio de Compra, Empréstimo Total, Desconto Total e Renda Média

Dentro do levantamento feito anualmente pela Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAIC) é contabilizado o Valor Médio de Compra, Empréstimo Total, Desconto Total e Renda Média. Porém, esses valores foram aplicados a partir de 2019, pois foi o ano em que a organização iniciou o levantamento, tabela 6 e gráfico 10.

Tabela 6 - Valor Médio de Compra, Empréstimo Total, Desconto Total e Renda Média em Reais

	2019	2020	2021	2022
Valor Médio de Compra	147.270,67	152.475,00	159.362,67	174.957,67
Empréstimo Total	41.172.943.795,00	42.228.098.397,00	39.583.197.671,00	45.927.215.382,00
Desconto Total	8.155.632.415,00	8.279.231.289,00	6.991.232.051,00	6.941.980.811,00
Renda Média	3.137,67	3.161,50	3.216,00	3.462,33

Fonte: ABRAIC (2023)

Gráfico 10 – Variação percentual no período de 2019 a 2022

Fonte: Autoria própria a partir de dados do IBGE (2023) e ABRAIC (2023)

6.8 Valor Médio de Compra

De 2019 a 2022, o valor médio dos imóveis contratados dentro dos programas de acesso à moradia do governo subiu 18,80%, um aumento de R\$ 27.687. Neste período houve um aumento médio anual de 5,55%. Em comparação, o salário médio anual diminuiu 4,57 % no mesmo intervalo, diminuição de R\$ 129,67 como demonstrado no item 4.5 deste trabalho.

6.9 Empréstimo Total

Em relação ao valor total financiado pelos programas do governo de acesso à moradia, entre 2019 e 2022, tivemos um aumento de 13,81%. O aumento anual médio ficou em torno de 3,21%. Vale ressaltar que no ano de 2021, onde o valor da inflação foi o maior e o salário médio brasileiro foi o menor no período de estudo, tivemos uma diminuição de 6,81% em relação ao ano de 2020.

6.10 Desconto Total

O desconto total é o valor do subsídio dado pelos programas do governo de acesso à moradia somados dentro de um ano. Dentro do período de 2019 a 2022, esse valor caiu 14,88% com um queda média anual de 5,88%. No ano de 2021 esse valor diminuiu 18,42% em relação ao ano anterior.

6.11 Renda Média

A renda média é o valor médio anual das rendas das famílias que contrataram os programas do governo de acesso à moradia. Entre 2019 e 2022 esse valor subiu 10,34% com um aumento anual médio de 3,18%. Em 2021 esse valor aumentou 1,69% em relação ao ano anterior, mesmo com a baixa histórica da média salarial que aconteceu dentro deste ano. Em comparação, no mesmo período (2019 a 2022), o valor médio do imóvel subiu 18,80% (demonstrado no item 6.8) e o salário médio anual diminuiu 4,57% (demonstrado no item 4.5).

6.12 Resultados obtidos do impacto da inflação no poder de compra da população dentro dos programas sociais de acesso à moradia

Ao analisar os dados obtidos houve uma mudança no perfil dos compradores dos programas de acesso à moradia pois de acordo com o gráfico a faixa ou grupo 2, que desde o início dos programas teve uma representação majoritária nas vendas, vem diminuindo a cada ano e os grupos 1 e 3 vem aumentando suas vendas. Isso acontece pois segundo o item 4.5 e o item 6.8 os preços dos imóveis subiram e o salário médio diminuiu, dando mais abertura para o grupo 1 que possui subsídio do governo e para o grupo 3 que, por ter tido um aumento na sua faixa de renda segundo o quadro 4, trouxe famílias que antes não tinha acesso ao programa por não se adequarem a renda e agora podem comprar e também por terem a renda mais alta tem condições de financiar os imóveis mesmo com o aumento do valor.

Foi constatado também que houve uma perda do poder de compra da população dentro dos programas pois de 2019 a 2022 o valor do imóvel cresceu 18,80% (demonstrado no item 6.8) e o salário médio anual diminuiu 4,57% (demonstrado no item 4.5), mostrando que a renda das famílias passou a valer menos dentro do período, dificultando o acesso ao financiamento por meio dos programas. Outro ponto que corrobora para essa conclusão é o aumento drástico do IPCA no período, mostrado no item 4.1.2, e a diminuição do salário médio que pode causar um aumento da parcela de renda familiar destinada a itens essenciais causando assim diminuição de recursos que poderiam ser destinados para um financiamento ou a diminuição do acúmulo de renda para uma possível entrada na compra de um imóvel.

Outro ponto analisado foi que mesmo com a diminuição do poder de compra e a diminuição das vendas dos programas sociais não houve aumento da

inadimplência segundo o gráfico 9. A partir de 2018, tivemos os melhores índices de inadimplência dos últimos 10 anos, não levando em consideração o caso excepcional que ocorreu no ano de 2020 explicado no item 6.4 deste trabalho, demonstrando que esse período não trouxe danos graves aos bancos financiadores dos programas.

7 ANÁLISES DO IMPACTO DA INFLAÇÃO NO PODER DE COMPRA DA POPULAÇÃO DENTRO DOS PROGRAMAS SOCIAIS DE ACESSO À MORADIA NO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo fato de o território brasileiro ser extenso e encontrarmos realidades econômicas distintas entre os estados, irá ser apresentado por esse tópico uma análise dos dados do estado de São Paulo, para assim, ser feito uma análise mais concisa dos efeitos da inflação no poder de compra da população dentro dos programas sociais de acesso à moradia. Foi escolhido o estado de São Paulo pelo fato de ser o estado com mais vendas dentro dos programas de acesso à moradia.

7.1 Simulação de financiamento para faixa 1 na cidade de São Paulo

A fim de auxiliar nas análises dos programas sociais de acesso à moradia foi feita uma simulação de financiamento de um imóvel novo na cidade de São Paulo por meio do simulador habitacional da caixa utilizando os parâmetros do Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Imóvel vinculado a Empreendimento. A renda familiar foi estipulada em R\$ 2.400,00 (limite da faixa 1 do programa Casa verde e Amarela), valor do imóvel em R\$200.000,00 e o prazo para o financiamento de 420 meses (prazo máximo do programa).

Tabela 7 – Simulação de financiamento para compra de imóvel no programa social de acesso a moradias do governo federal

Valor do imóvel	R\$ 200.000,00
Prazo máximo	420 meses
Prazo escolhido	420 meses
Cota máxima financiamento	80%
Valor da entrada	R\$ 88.473,05
Subsídio Programa Minha Casa, Minha Vida	R\$ 7.504,00
Valor do financiamento	R\$ 104.022,95
1ª Prestação	R\$ 707,20
Última Prestação	R\$ 248,71

Fonte: Caixa Econômica Federal (2023)

Segundo a CAIXA (2023), o valor da prestação não pode passar de 30% do valor da renda familiar. Então, para uma renda familiar de R\$2.400,00 o valor máximo de prestação são R\$720,00. Dentro da simulação, para esse tipo de faixa e renda, a caixa pediu uma entrada de R\$88.473,00 (44,24% do preço do imóvel). Foi realizado uma simulação para verificar qual o tempo que será necessário para o acúmulo do capital para uma família ter o montante para a entrada no financiamento foi feito uma simulação de investimento com as taxas de juros do CDI (13,15% ao ano) e com aportes mensais de R\$700,00, que representa 30% da renda, valor estipulado pela Caixa para limite máximo para financiamento

Tabela 8 – Simulação de investimento com aporte mensal

Juros ao mês	0,011
Aporte mensal	R\$700,00
Tempo em meses	80
Montante obtido	R\$88.883,22

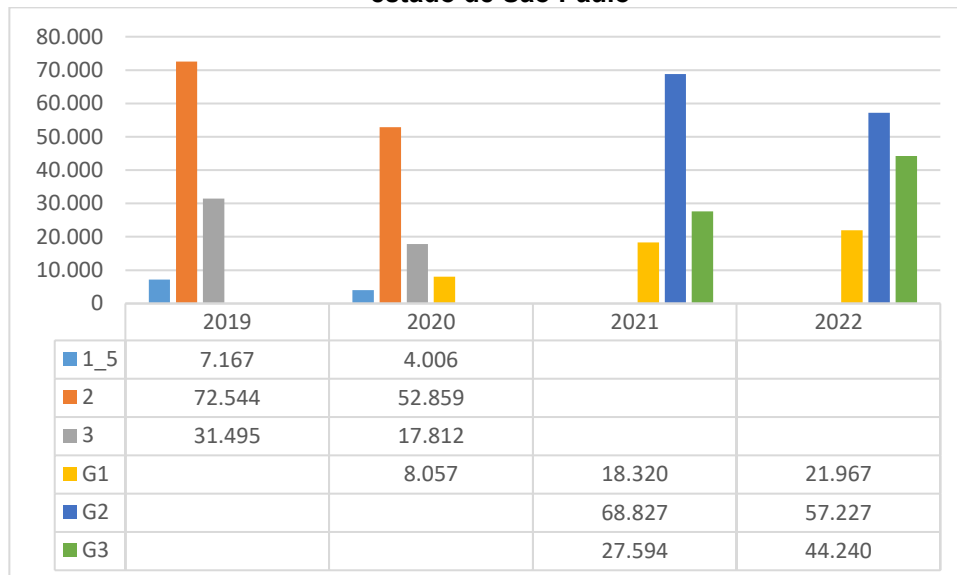
Fonte: Autoria própria (2023)

Ao todo, juntando tempo que a família deveria já estar levantando o montante para a entrada e mais o tempo de financiamento, uma família levaria 500 meses para obter o imóvel próprio.

7.2 Unidades contratadas nos programas de acesso a moradia dentro do período estudado no estado de São Paulo

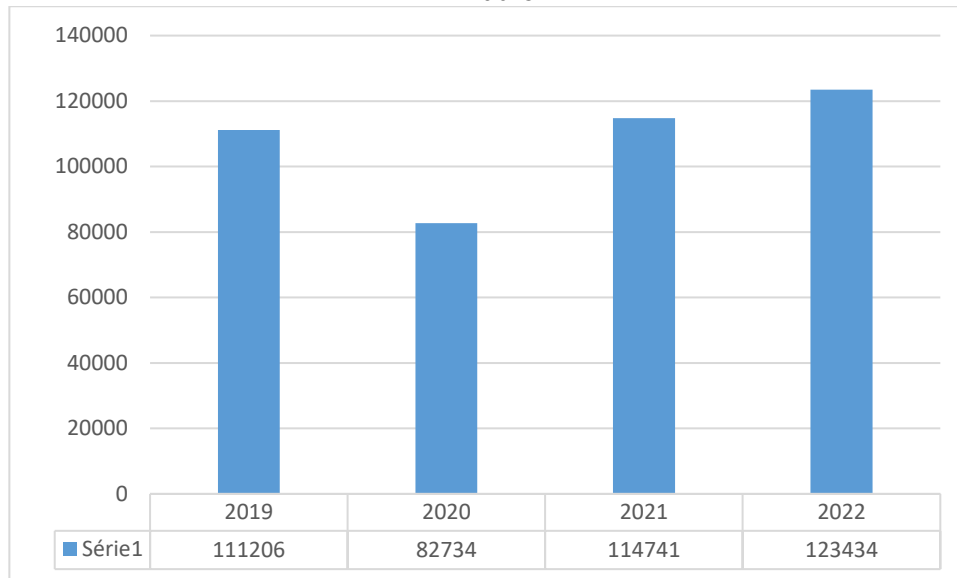
Ao iniciar nossa análise no estado em que tem a maior média de contratações anuais vemos nos gráficos a seguir um cenário positivo referente ao tema em questão. Segundo o gráfico 11 houve um aumento nas contratações dentro do período. Comparando o ano de 2019 com 2021, o número de contratações subiu mais de 3% e quando analisamos 2019 e 2022 o aumento foi de quase 11%. Isso ocorreu mesmo após uma queda repentina no ano de 2020, fato que mostra um aspecto pontual do ano sendo que o período era de crescimento.

Gráfico 11 - Unidades contratadas anualmente por faixas no PMCMV e no PCVA dentro do estado de São Paulo



Fonte: Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAIC) (2023)

Gráfico 12 - Unidades contratadas anualmente no PMCMV e no PCVA dentro do estado de São Paulo



Fonte: Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAIC) (2023)

Quando analisado as contratações dentro do estado por faixa do programa o cenário é praticamente o mesmo. As faixas 1 e 3 com crescimento alto dentro do período, porém com uma queda repentina no ano de 2020. É importante ressaltar que a faixa 2, faixa que dentro da série histórica tem a maior média de contratações segundo o gráfico 5, teve uma queda nas diminuições das vendas mesmo após a queda geral do ano de 2020, essa faixa foi a mais afetada dentro do período estudado.

7.3 Dados sobre as vendas dos programas de acesso à moradia no período estudado

Tabela 9 – Dados sobre as vendas do PMCMV e PCVA no estado de São Paulo

(continua)

	2019	2020	2021	2022
Valor Médio de Compra	R\$ 161.802,00	R\$ 156.221,00	R\$ 173.885,00	R\$ 192.135,00
Empréstimo Total	R\$ 13.517.093.361,00	R\$ 9.834.532.154,00	R\$ 14.499.217.340,00	R\$ 17.284.563.908,00
Empréstimo Médio	R\$ 116.883,00	R\$ 110.559,50	R\$ 123.963,00	R\$ 134.563,33
Desconto Total	R\$ 1.939.137.922,00	R\$ 1.701.833.568,00	R\$ 1.806.778.988,00	R\$ 1.649.513.750,00
Desconto Médio	R\$ 21.242,00	R\$ 25.715,25	R\$ 18.781,33	R\$ 18.370,33

Tabela 9 - Dados sobre as vendas do PMCMV e PCVA no estado de São Paulo

	2019	2020	2021	(conclusão) 2022
Renda Média	R\$ 3.237,67	R\$ 2.835,25	R\$ 3.273,00	R\$ 3.517,00
Taxa de Juros Média	5,96	5,71	6,05	5,87

Fonte: Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAIC) (2023)

Analisando o empréstimo total anual, que mostra o valor investido pelo governo no programa, o cenário se repete. Temos uma diminuição repentina no ano de 2020, diminuição de 27,24%. Esse ponto não reflete uma queda no interesse do governo pelo programa, pois no mesmo ano tivemos o maior valor de desconto médio dentro do intervalo estudado. A queda de 2020 está mais ligada a um problema no cenário financeiro e por consequência uma baixa procura ao programa por parte da população pois diferente da porcentagem alta de diminuição do empréstimo total o valor médio de compra e o empréstimo médio diminuiu somente 3,45% e 5,41% respectivamente.

Do começo do período até o final há um aumento drástico no empréstimo total, item que se refere ao valor emprestado pelo governo para financiamento dos imóveis dos programas. De 2019 a 2022 houve um aumento de 27,87%, porém mesmo com o aumento no número de contratações, 11%, as vendas não seguiram o investimento feito pelo governo. Essa diferença nos remete ao aumento dos preços dos imóveis. Mesmo com uma queda no ano de 2020, o aumento do valor médio de compra é alarmante. De 2019 a 2022 nota-se crescimento de 18,75%. Valor que é o maior entre todos os índices analisados.

7.4 Rendimento médio mensal real domiciliar, a preços médios do ano, por classes simples de percentual das pessoas em ordem crescente de rendimento no período de 2018 a 2022 no estado de São Paulo

Para análise das variações salariais no estado de São Paulo iremos focar nas faixas que estão no limite estabelecido pelos grupos de renda dos programas sociais. A população que está entre os 40 % dos que menos recebem, porém acima dos 30 % que menos recebem, irá servir para o grupo 1 (até R\$ 2.400,00). Dentro dos 40% porém abaixo dos 30% que mais recebem servirá para o grupo 2 (até R\$ 4400,00). E para o grupo 3 (até R\$ 8000,00) irá ser usada como base a população que está dentro dos 20% e abaixo dos 10% que mais recebem no estado.

Tabela 10 – Rendimento médio mensal real domiciliar, a preços médios do ano, por classes simples de percentual das pessoas em ordem crescente de rendimento no estado de São Paulo

	Maior que o P30 até o P40	Maior que o P60 até o P70	Maior que o P80 até o P90
2018	R\$ 2.080,80	R\$ 3.832,48	R\$ 7.314,08
2019	R\$ 2.252,16	R\$ 4.088,16	R\$ 7.395,68
2020	R\$ 2.208,64	R\$ 3.922,24	R\$ 7.270,56
2021	R\$ 2.162,40	R\$ 4.039,20	R\$ 7.398,40
2022	R\$ 2.638,40	R\$ 4.814,40	R\$ 8.978,72

Fonte: IBGE (2023)

Tabela 11 – Variação percentual do rendimento médio mensal real domiciliar, a preços médios do ano, por classes simples de percentual das pessoas em ordem crescente de rendimento no estado de São Paulo

	Maior que o P30 até o P40	Maior que o P60 até o P70	Maior que o P80 até o P90
2018 - 2019	8,235294	6,671398	1,115656
2019 - 2020	-1,93237	-4,05855	-1,6918
2020 - 2021	-2,0936	2,981969	1,758324
2021 - 2022	22,01258	19,19192	21,36029

Fonte: IBGE (2023)

Analisando os dados vemos que do ano 2018 para o 2019 tivemos um aumento bom para o grupo 1 e grupo 2 passando dos 6% nos dois casos, porém com um aumento baixo do grupo 1, de apenas 1,11%. Nos anos 2019 – 2020 e 2020 – 2021 tivemos números bem ruins, em quase todos os casos houve diminuições no valor e quando houve acréscimo não passou de 3%. O ano de 2022 veio para recuperar o retrospecto negativo dos anos anteriores, passando, em todos os grupos, dos 19,19% de aumento. A variação do ano de 2019 para o ano de 2022 foi de 17,15% para o grupo 1, 17,76% para o grupo 2 e 21,40% para o grupo 3.

7.5 Variação da média dos valores dos imóveis vendidos pelos programas de acesso a moradia dentro do período estudado

Como houve um aumento na venda dos imóveis do grupo 3 e uma diminuição das vendas do grupo 2, ao analisar a variação da média do preço dos imóveis podemos errar no entendimento da mudança dos números pois se a média de preço dos

imóveis de todas as faixas subiu isso pode dizer que realmente o preço dos imóveis subiram ou que imóveis de grupos com o valor dos imóveis mais elevados venderam mais. Para resolver essa questão será analisado a variação dos preços dos imóveis de forma separada entre os grupos.

Tabela 12 – Variação percentual da média dos valores dos imóveis vendidos pelos programas de acesso a moradia dentro do período estudado

	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
2019-2020	0,518065364	1,737986604	-1,182416467
2020-2021	13,40262711	6,308517748	4,038217587
2021-2022	16,52300041	8,918866517	7,571344243
2019-2022	32,82471597	17,8024478	10,59200414

Fonte: Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAIC) (2023)

Entre 2019 e 2020 vemos um aumento bem baixo no valor dos imóveis e no grupo 3 vemos uma diminuição no valor dos imóveis. 2020 e 2021 o aumento já cresce consideravelmente passando em todos os grupos dos 4 % e no grupo 1 chegando à 13,4 % de aumento no valor do imóvel. Entre 2021 e 2022 os valores aumentaram ainda mais que o ano anterior passando em todos os casos dos 7,5% e chegando para o grupo 1 nos 16,52%. Analisando o começo e o final do período estudado (2019 a 2022) vemos que o grupo 1 foi muito atingido pelo os aumentos de preços dos imóveis com um aumento de 32,82% e nos outros grupos o aumento foi mais brando, porém significativo com 17,80% para o grupo 2 e 10,59% para o grupo 3.

7.6 Resultados do impacto da inflação no poder de compra da população dentro dos programas sociais de acesso à moradia no estado de São Paulo

Comparando a variação dos preços dos imóveis com a variação salarial no estado de São Paulo podemos concluir que o grupo de pessoas que recebiam até R\$ 2.638,4 tiveram uma drástica perda no seu poder de compra dentro do período estudado, pois em quase todos os anos o aumento do valor dos imóveis foi maior que o aumento salarial.

No ano de 2022 houve uma mudança no cenário quando a variação salarial para o ano anterior foi de 22,01% e o aumento dos imóveis ficou em 16,52%. Entretanto esse dado não reflete a realidade pois nos anos anteriores o salário havia sofrido uma queda brusca no seu valor e quando o valor voltou ao normal em 2022 refletiu um aumento falso, mas quando comparamos o período total, a variação do imóvel fica 15,67 pontos percentuais acima da variação salarial dessa faixa

comprovando a perda no poder de compra. Outro ponto que corrobora para a diminuição do poder de compra é que o IPCA acumulado ficou 7,53 pontos percentuais acima da variação da média salarial dessa faixa.

Para o grupo 2 o cenário é um pouco diferente pois nos dois primeiros anos o valor da variação do imóvel foi maior do que a variação salarial e no ano de 2022 a variação salarial ficou muito acima da variação do preço dos imóveis, porém quando analisamos o período total, vemos que os dois itens tiveram a mesma variação percentual, mostrando que não houve nem um aumento nem uma queda no poder de compra para essa faixa de pessoas que ganham até R\$ 4.500,00.

Já para o grupo 3 o cenário se mostrou favorável. Nos dois primeiros anos a variação dos preços dos imóveis e dos salários ficaram bem próximas e no ano de 2022 a variação do salário ficou quase 14 pontos percentuais acima da variação dos preços dos imóveis e comparando o período total a diferença ainda se mantém a favor da variação com quase 11 pontos percentuais acima dos preços dos imóveis mostrando um aumento no poder de compra de imóveis nos programas sociais para o grupo em questão no estado de São Paulo. Todas essas análises ficam representadas no gráfico 13.

Gráfico 13 – Comparação entre a variação do valor do imóvel e a variação da renda das famílias por faixa de renda



Fonte: ABRAIC (2023) e IBGE (2023)

7.7 Impacto da inflação no setor da construção civil e as relações do setor com os programas de acesso à moradia

Neste tópico será demonstrado os dados do setor da construção civil no Brasil de 2017 a 2021 e analisadas as variações dos números comparando com os dados do INCC e da representatividade do setor no PIB brasileiro no mesmo período.

Tabela 13 – Gastos do setor da construção civil com valores na base de R\$1.000

	Total	Gastos de pessoal	Custos das obras e/ou serviços da construção (Material e serviço)	Custos de incorporações de imóveis construídos por terceiros	Outros custos e despesas
2017	232 257 473	78 426 479	86 600 645	6 886 675	60 343 674
2018	240 519 154	77 929 265	93 738 678	5 926 075	62 925 562
2019	265 952 595	82 780 719	98 634 918	6 813 589	77 723 367
2020	273 329 684	85 852 817	106 182 040	8 259 728	73 035 099
2021	321 464 773	98 606 498	130 670 845	10 092 963	82 094 471

Fonte: IBGE (2023)

Tabela 14 – Valores de receita do setor da construção na base de R\$1.000

	Receita bruta total	Receita líquida	Consumo intermediário	Valor bruto da produção	Valor adicionado (1)	Programas sociais
2017	280 850 052	256 861 537	121 568 986	262 472 633	140 903 648	
2018	291 096 797	267 561 942	124 105 848	258 366 322	134 260 480	
2019	302 477 658	277 736 726	131 222 999	269 274 147	138 051 150	56 150 034
2020	344 955 615	315 336 446	146 237 270	303 854 841	157 617 568	58 069 341
2021	397 166 925	365 290 295	175 189 314	353 120 223	177 930 906	55 329 762

Fonte: IBGE (2023)

Analisando as tabelas 13 e 14 vemos que no ano 2017-2018 o crescimento no valor da receita bruta e nos gastos totais do setor da construção civil ficaram bem próximos, com uma diferença de apenas 0,08 pontos percentuais a favor da receita bruta. No ano 2018-2019 a receita bruta da construção civil teve um baixo crescimento, com apenas 3,76% de aumento, porém em 2019-2020 e 2020-2021 esse crescimento passou dos 12 % nos últimos dois anos. Em comparação os custos e despesas totais tiveram um aumento significativo em 2018-2019 com 9,56%, um aumento bem baixo no ano 2019-2020 (apenas 2,7%) e uma retomada no ano 2020-2021 chegando a quase 15% de aumento. Analisando o período de 2018-2021 vemos um crescimento maior da receita bruta em comparação aos custos totais, 36,44% para a receita bruta e 33,65% para os custos e despesas. Mesmo sendo uma diferença pequena esse resultado pode apontar para um aumento de lucro das empresas do setor, pois a receita cresceu mais que os gastos.

Outro ponto importante a salientar é que os programas sociais tiveram uma evolução bem abaixo dos valores de crescimento da receita bruta. Enquanto a receita

bruta, nos anos 2019-2020 e 2020-2021, cresceu 12,31% e 13,15% respectivamente, as vendas dos programas sociais tiveram um aumento de 3,31% no primeiro ano em questão e uma queda de 4,95% no segundo ano. Isso tem acarretado uma queda na representatividade dos programas sociais nas receitas do setor. Em 2019 a representatividade foi de 18,56%, em 2020 caiu para 16,83% e em 2021 caiu mais uma vez para 13,93%, contribuindo da vez menos para o setor e conseqüentemente para o PIB nacional.

Tabela 15 - INCC

ANO	INCC-DI
2018	3,84
2019	4,15
2020	8,81
2021	13,85
2022	9,28

Fonte: FGV (2023)

Analisando o INCC e comparando com a receita bruta total do setor da construção civil vemos que em 2018 o INCC foi 0,32 pontos percentuais maior que a receita bruta do setor. Em 2019 a vantagem cresceu um pouco mais para o índice que ficou 0,39 pontos percentuais acima do setor. Em 2020 foi um ano atípico dentro do período estudado e a indústria da construção esteve 3,50 pontos percentuais acima do índice nacional e em 2021 o INCC voltou a ficar acima do crescimento da renda bruta do setor da construção civil em 0,70 pontos percentuais. Em quase todos os anos o INCC foi maior que o crescimento da renda bruta do setor da construção civil, porém por conta da diferença elevada que tivemos a favor da renda bruta do setor da construção civil no ano de 2020, o valor acumulado do índice mostra uma vantagem de 2,09 pontos percentuais para a renda bruta do setor da construção civil dentro do período estudado. Esta vantagem se assemelha à vantagem que vista na comparação com os custos do setor da construção civil.

Tabela 16 – Valor adicionado bruto do Brasil

Ano	VA - valores correntes - R\$ 1.000.000	Taxa de crescimento
2018	6.011.150	
2019	6.356.684	5,7
2020	6.594.937	3,7
2021	7.598.866	15,2
2022	8.568.895	12,8

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais (2023)

Tabela 17 – Valor adicionado bruto do setor da construção civil

Ano	VA da Construção Civil -	
	valores correntes -R\$	Taxa de crescimento
	1.000.000	(%)
2018	243.280	
2019	248.643	2,2
2020	267.921	7,8
2021*	250.319	-6,6
2022*	271.578	8,5

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais (2023)

Tabela 18 - Participação (%) no valor adicionado bruto (a preços básicos) - segundo as atividades

Ano	Agropecuária	Indústria		Serviços	
		Total	Construção Civil	Total	Atividades imobiliárias
2018	5,2	21,8	4,0	73,0	9,8
2019	4,9	21,8	3,9	73,3	9,7
2020	6,6	22,5	4,1	70,9	9,9
2021*	8,8	23,6	3,3	67,6	9,2
2022*	7,9	23,9	3,2	68,2	9,0

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais (2023)

Comparando o valor adicional bruto total brasileiro com o valor adicionado bruto do setor da construção civil nos anos de 2018 a 2022 vemos que somente no ano de 2020 o setor da construção teve crescimento maior que o total brasileiro. Neste ano o setor ficou 4,1 pontos percentuais acima do percentual brasileiro, o que não se manteve no restante do período. Nos anos 2019, 2021 e 2022 o valor adicional bruto brasileiro teve crescimento bem superior com uma diferença de 3,5, 21,8 e 4,3 pontos percentuais respectivamente. Essa baixa taxa de crescimento, que não acompanhou o cenário nacional, faz com que a representatividade do setor diminua ao longo dos anos e perca espaço para outros setores. A construção civil saiu de 4,0% do valor bruto do cenário nacional em 2018 para 3,2% em 2022, uma queda de 0,8 pontos percentuais em 5 anos, e viu a agropecuária sair de 5,2% para 7,9%. Outro setor que teve queda na sua representatividade nacional e tem ligação direta com o setor da construção civil foi o das atividades imobiliárias que também teve um decréscimo de 0,8 pontos percentuais no período estudado.

7.8 Resultados do impacto da inflação no setor da construção civil e as relações do setor com os programas de acesso à moradia

Analisando as receitas e os gastos do setor da construção civil vemos um cenário favorável para o setor onde, no período estudado, o crescimento das receitas foi maior que o crescimento nos gastos totais e maior também que o INCC, podendo indicar um possível aumento nos lucros. Porém isso também pode nos mostrar que o setor ao invés de absorver os aumentos elevados de preços dos itens da construção civil mostrados pelo INCC nos anos 2019, 2020 e 2021, teria repassado os aumentos ao consumidor final, assim não tendo um impacto nas suas receitas. Isso traz uma diminuição do poder de compra da população pois os aumentos de preços estão indo diretamente para o consumidor e ao comparar a média salarial brasileira com o INCC dentro do período estudado vemos que enquanto o INCC só nos mostra aumento dos preços da construção a média salarial brasileira tem uma diminuição drástica, reforçando a ideia de diminuição do poder de compra da população brasileira para itens do setor da construção civil.

Foi analisado também que dentro do período estudado a participação do setor da construção civil no PIB brasileiro diminuiu, o setor não conseguiu acompanhar a evolução que o PIB nacional e viu outros setores alavancando a economia do país e ganhando mais representatividade no PIB. Um dos fatores que corroboram para o declínio do setor da construção civil abaixo do PIB brasileiro foi a diminuição de representatividade dos programas sociais de acesso à moradia à receita bruta do setor da construção. Como visto na tabela 17, a evolução na receita dos programas sociais de moradia não tem seguido o crescimento do setor de construção, ajudando pouco assim o desenvolvimento do setor e da economia nacional. Para mudar esse cenário medidas poderiam ser tomadas para baratear as construções que se adequam ao programas facilitando assim a compra da população, alavancando as receitas dos programas sociais de moradia e com isso ajudando o setor da construção civil, pois como vimos no tópico 16.1, a faixa 1 do minha casa minha vida até disponibiliza valores de subsídios altos mas pelo fato do alto valor do imóvel e o limite do financiamento ser 30% da renda, o comprador acaba tendo que dar uma entrada alta para adquirir o imóvel, algo que para os padrões brasileiro de renda é difícil atingir montante necessário para entrada em imóveis pois leva-se muito tempo para acumular o valor necessário além de que segundo o IBGE (2019) as despesas chamadas de essenciais tomam quase a totalidade da renda da família, 72,2% para a

médias totais das famílias brasileiras e 92,6% para famílias que recebem até R\$1.908 mensais.

8 CONCLUSÃO

Segundo os dados analisados no desenvolvimento deste trabalho concluímos que na análise do país no geral, que considera a inflação e a média salarial brasileira, vimos uma perda de poder de compra da população pois comparando o período inteiro tivemos um aumento da inflação e da média dos preços dos imóveis maior do que o da média salarial. Porém, quando analisamos o estado de São Paulo, onde foi feita uma análise de renda pelas faixas dos programas sociais, vimos que a faixa 1 teve uma perda no poder de compra pois a média salarial dessa faixa teve um reajuste abaixo do IPCA e do e do aumento do preço médio dessa faixa. Para as outras faixas (2 e 3) a realidade foi diferente dentro do estado. A faixa 2 no estado de São Paulo teve uma perda insignificante comparando a média de renda da faixa e a média do valor do imóvel, porém quando comparamos a renda com o IPCA, a inflação fica 6,92 pontos percentuais acima da média da renda da faixa. Já na faixa 3, o aumento da média de renda ficou acima do aumento do preço médio da faixa, mas ficou 3,28 pontos percentuais abaixo do IPCA.

Vimos também que, segundo a simulação de financiamento feita no tópico 16.1, as famílias da faixa 1 precisam disponibilizar um valor muito alto para entrada no financiamento, algo que para a realidade dos indivíduos que compõem essa faixa não é tão simples, visto que boa parte da renda das famílias nas faixas de renda do programa é direcionada para gastos básicos não sobrando recursos para acúmulo de capital para entrada na compra de imóveis. Esta dificuldade se intensifica com os aumentos da inflação e diminuição dos salários, mostrados neste trabalho, pois desta forma os gastos básicos retêm cada vez mais uma parcela maior da renda das famílias, diminuindo assim a capacidade de acúmulo de capital para entrada em compra de imóveis e para o financiamento em si.

No item 6.21 deste trabalho foi constatado que a representatividade do setor da construção civil no PIB brasileiro diminuiu no período estudado, mesmo com a variação da renda bruta do setor ficando acima da variação dos gastos totais e acima do INCC, a diminuição no PIB não é bom sinal e mostra que o setor poderia estar crescendo mais sendo que o setor está abaixo do crescimento do país. Um ponto que corrobora para esse cenário é a diminuição da representatividade dos programas sociais de acesso à habitação na renda bruta do setor no período estudado.

Para auxiliar o crescimento da venda dos programas sociais e assim ajudar o setor uma medida importante seria a utilização de métodos construtivos mais baratos pois assim diminuiria o valor do imóvel, conseqüentemente reduziria o valor da entrada mostrado no tópico 16.1, facilitando o financiamento e auxiliando o acesso de mais famílias aos programas, aumentando o número de vendas, e assim aumentando a renda bruta do setor da construção.

REFERÊNCIAS

ABRAIN (Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias). Relatório de Habitação Popular CVA. **Relatório analítico CVA**. 2023. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/powerbi/casa-verde-amarela>. Acesso em: 6 abr. 2023.

ABRAMAT (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção). Indicadores Públicos. **Perfil da cadeia da construção civil**. 2020. Disponível em: <https://abramat.org.br/wp-content/uploads/2022/03/ABRAMAT-Perfil-da-Cadeia-Produtiva-da-Construcao-e-Industria-de-Materiais-2021-Resumo.pdf>. Acesso em: 2 jun. 2022.

BCB (Banco Central do Brasil). Inadimplência da carteira de crédito com recursos direcionados. **Pessoas físicas - financiamento imobiliário total**. Brasília: BCB, 2023.

BRASIL. **Decreto nº 10600, de 14 de janeiro de 2021**. Regulamenta a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela. Brasília: Secretaria Geral, 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/decreto/D10600.htm. Acesso em: 31 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília: Casa Civil, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 1 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Brasília: Secretaria Geral, 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm. Acesso em: 8 jun. 2022.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da construção). **Custo pode desestimular projetos do Casa Verde e Amarela, diz CBIC na CNN**. 24 mai. 2021. Disponível em: https://cbic.org.br/en_US/custos-pode-desestimular-projetos-do-casa-verde-e-amarela-diz-cbic-na-cnn/. Acesso em: 3 jun. 2022.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da construção). INCC. **Materiais e equipamentos sobem 17,68% em 7 meses**. 10 ago. 2021. Disponível em: [https://cbic.org.br/en_US/incc-materiais-e-equipamentos-sobem-1768-em-7-meses/#:~:text=O%20%C3%8Dndice%20Nacional%20de%20Custo,2020%20\(0%2C70%25\)](https://cbic.org.br/en_US/incc-materiais-e-equipamentos-sobem-1768-em-7-meses/#:~:text=O%20%C3%8Dndice%20Nacional%20de%20Custo,2020%20(0%2C70%25)). Acesso em: 27 mai. 2022.

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO. Resolução nº 836, de 6 de fevereiro de 2017. Dá nova redação à Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, que estabelece diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS, e outras providências. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Poder Executivo, Brasília, ano 18, p. 59-60, 15 fev. 2017. Disponível em: <https://central3.to.gov.br/arquivo/405559/>. Acesso em: 5 abr. 2023.

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO. Resolução nº 904, de 13 de novembro de 2018. Altera a Resolução nº 702, de 2012, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Poder Executivo, Brasília, ano 21, p. 200, 19 nov. 2018. Disponível em: <https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=19/11/2018&jornal=515&pagina=200&totalArquivos=227>. Acesso em: 6 abr. 2023.

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO. Resolução nº 1008, de 13 de setembro de 2021. Altera a Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, que estabelece as diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS. **Diário Oficial da União**: Seção 1, Poder Executivo, Brasília, ano 23, p. 252, 15 set. 2021. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-ccfgts-n-1.008-de-13-de-setembro-de-2021-345102567>. Acesso em: 3 abr. 2023.

DA SILVA, C. R. L.; LUIZ, S. **Economia e mercados**: introdução à economia. São Paulo: Editora Saraiva, 2017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547227739/>. Acesso em: 1 jun. 2022.

DIAS, E. C.; CASTELO, A. M. Pesquisa – a construção em perspectiva. **Conjuntura da construção**, São Paulo, v. 9, n. 3, p. 4-8, 2011. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/cc/article/view/23178/21949>. Acesso em: 10 jun. 2022.

FGV (Fundação Getúlio Vargas). **Índice Nacional da Construção Civil**. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br/incc>. Acesso em: 20 set. 2023.

FORAGI, R. **Uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida**. 2012. Trabalho de conclusão de graduação (Graduação em Ciências Econômicas), Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/69963>. Acesso em 28 maio. 2022.

GIL, A. C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 6 ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597012934/>. Acesso em: 01 jun. 2022.

INFOMONEY. Contratações do Casa Verde e Amarela caem pela metade com inflação. **Financiamento imobiliário**. 22 mai. 2022. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/contratacoes-do-casa-verde-e-amarela-caem-pela-metade-com-inflacao/>. Acesso em: 1 jun. 2022.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Rendimento de todas as fontes 2019. **PNAD contínua**. 2019. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101709_informativo.pdf. Acesso em: 2 jun. 2022.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Séries históricas. **Índice nacional de preços ao consumidor amplo**. 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice->

nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=series-historicas. Acesso em: 21 mar. 2023.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Séries históricas. **Pesquisa anual da indústria da construção**. 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/industria/9018-pesquisa-anual-da-industria-da-construcao.html>. Acesso em: 19 set. 2023.

IBGE. Rendimento médio. **Pesquisa nacional por amostra de domicílios contínua**. 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9171-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-mensal.html?=&t=series-historicas>. Acesso em: 28 mar. 2023.

JANONE, L. Inflação derruba poder de compra de 90% das profissões, aponta CNC: levantamento exclusivo obtido pela CNN destaca ocupações que mais sentem a pressão do aumento nos preços. **CNN Brasil**, Rio de Janeiro, 18 mai. 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/inflacao-derruba-poder-de-compra-de-90-das-profissoes-aponta-cnc/>. Acesso em: 8 jun. 2022.

KLINTOWITZ, D. Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista?. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 165-190, abr. 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/WPBGnhjVhxLdzGXGNFTdYRQ/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 1 jun. 2022.

LACERDA, A. C. D. **Economia brasileira**. São Paulo: Editora Saraiva, 2018. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547231798/>. Acesso em: 17 jun. 2022.

LIS, L.; AMARAL, L. Governo amplia Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda de até R\$ 9 mil: antes, podiam participar do programa famílias com renda mensal de até R\$ 6,5 mil. Anúncio foi feito nesta segunda (6) em cerimônia no Palácio do Planalto. **G1 economia**, Brasília, 6 fev. 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/governo-amplia-minha-casa-minha-vida-para-familias-com-renda-de-ate-r-9-mil.ghtml>. Acesso em: 11 abr. 2023.

MARINHO, A. A.; *et al.* Resíduos da indústria da construção civil e o seu processo de reciclagem para a minimização dos impactos ambientais. **Caderno de Graduação - Ciências Exatas e Tecnológicas - UNIT – ALAGOAS**. Maceió, v. 1, n. 1, p. 73–84, mai. 2014. Disponível em: <https://periodicos.set.edu.br/fitsexatas/article/view/1337>. Acesso em: 16 mar. 2021.

MARCO, C. M.; BATTIROLA, A. M. D. Programa habitacional casa verde e amarela: uma análise sobre a importância do debate nas esferas públicas para a construção do espaço público. **Revista de Direito da Cidade**, Joaçaba, v. 13, ed. 4, p. 1855-1887, mar. 2021. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/57055>. Acesso em: 9 jun. 2022.

MATOS, T. Em 5 anos, real perdeu 30% de seu poder de compra: inflação oficial do país aumentou gradativamente entre 2017 e 2022. Famílias parecem sentir mais porque relação entre salários e preços está mais apertada. **G1 economia**, São Paulo, 4 mai. 2022. Disponível em:

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2022/05/04/em-5-anos-real-perdeu-quase-30percent-de-seu-poder-de-compra.ghtml>. Acesso em: 29 maio 2022.

MELLO, L. C. B. B. **Modernização das pequenas e médias empresas de Construção Civil**: impactos dos programas de melhoria da gestão da qualidade. 2007. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Programa de Pós Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2007.

MEYLAN, A. A. política de habitação social no Brasil: as inflexões da política habitacional pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. **R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, v. 5, ed. 8, p. 77-97, jun. 2019. Disponível em: <http://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/622/382>. Acesso em: 1 jun. 2022.

BRASIL. Ministério da economia. Secretaria Especial de Fazenda. **Relatório de Avaliação**: programa minha casa minha vida. [Brasília]: [ME], 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>. Acesso em: 4 abr. 2023.

BRASIL. Ministério da integração e do desenvolvimento regional. **Casa Verde e Amarela atualiza faixas de renda e reduz juros para financiamento de imóveis**: Subsídios federais também foram ampliados, contribuindo com a redução do valor de entrada das famílias. [Brasília]: [MIDR], 22 jul. 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/ultimas-noticias/casa-verde-e-amarela-atualiza-faixas-de-renda-e-reduz-juros-para-financiamento-de-imoveis>. Acesso em: 8 abr. 2023.

BRASIL. Ministério da integração e do desenvolvimento regional. **MDR regulamenta novas regras e juros para financiamentos habitacionais do Programa Casa Verde e Amarela**: Mudanças garantirão a redução nos juros para crédito imobiliário no Norte e Nordeste. [Brasília]: [MIDR], 9 out. 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/mdr-regulamenta-novas-regras-e-juros-para-financiamentos-habitacionais-do-programa-casa-verde-e-amarela>. Acesso em: 10 abr. 2023.

BRASIL. Ministério do desenvolvimento regional. Secretaria Nacional de Habitação. **PORTARIA nº 2.290, de 14 de julho de 2022**. Brasília, DF: Ministério do desenvolvimento regional, 15 jul. 2022. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-2.290-de-14-de-julho-de-2022-415431016>. Acesso em: 5 abr. 2023.

BRASIL. Ministério do desenvolvimento regional. Secretaria Nacional de Habitação. **DESDOBRAMENTOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV) PARA OS PRÓXIMOS 4 ANOS**. [Brasília]: [MIDR], 22 mai. 2019. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento/download/03d54508-aa3a-4fd4-8fc5-de89cbd526e0>. Acesso em: 7 abr. 2023.

NOGAMI, O.; PASSOS, C. R. M. **Princípios de Economia**. São Paulo: Cengage Learning Brasil, 2016. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522124930/>. Acesso em: 17 jun. 2022.

NISHIMURA, F.; FREITAS, C. E.; ALMEIDA, R. Impacto do Financiamento Habitacional Sobre o Mercado de Trabalho na Construção Civil. **Revista Brasileira de Economia**, [S. l.], v. 72, n. 4, p. 497-514, dez. 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.5935/0034-7140.20180024>. Acesso em 27 maio. 2022.

OLIVEIRA, O. J. Sistemas da qualidade na indústria da construção civil do Brasil. **Pensamento & Realidade**, [S. l.], v. 8, n. 1, p. 27-47, ago. 2001. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/pensamentorealidade/article/view/8534/6338>. Acesso em 24 maio. 2022.

OLIVEIRA, V. F. **Os sentidos da casa própria**: condomínios horizontais populares fechados e novas práticas espaciais em Presidente Prudente e São Carlos. 2014. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2014. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/6sfk9/04>. Acesso em 25 maio. 2022.

RAMOS, J. S.; NOIA, A. C. A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida. **Desenvolvimento em Questão**, [S. l.], v. 14, n. 33, p. 65–105, jul. 2015. Disponível em: <https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/3194>. Acesso em 4 jun. 2022.

REIS, T. **Entenda o que são os índices de inflação**. São Paulo: Suno, 13 dez. 2018. Disponível em: <https://www.suno.com.br/artigos/poder-de-compra/>. Acesso em: 28 maio 2022.

ROLNIK, R.; et al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, v. 17. n. 33, p. 127-154, mai. 2015. Disponível em: Acesso em 3 jun. 2021.

ROMAGNOLI, A. J. **O Programa Minha Casa, Minha Vida na política habitacional brasileira**: continuidades, inovações e retrocessos. 2012. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de São Carlos, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/bitstream/handle/ufscar/1003/4655.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em 5 jun. 2021.

SENNA, J.J. Sucesso no combate à inflação não depende apenas da firmeza das ações do Banco Central. **FGV IBRE**, [S. l.], 25 maio 2022. Disponível em: <https://blogdoibre.fgv.br/posts/sucesso-no-combate-inflacao-nao-depender-apenas-da-firmeza-das-acoes-do-banco-central>. Acesso em: 2 jun. 2022.

SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil). Setor de construção civil prevê aumento de 4% em 2021, apesar de inflação alta. **Notícias**. 15 set. 2021. Disponível em: <https://sinduscon-nortepr.com.br/noticia/15-09-2021/setor-de-construcao-civil-preve-aumento-de-4--em-2021--apesar-de-inflacao-alta>. Acesso em: 1 jun. 2022.

TEIXEIRA, E. **Economia monetária**: A macroeconomia no contexto monetário. São Paulo: Saraiva, 2002.

TEIXEIRA, L. P.; CARVALHO, F. M. A. A construção civil como instrumento do desenvolvimento da economia brasileira. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 109, p. 09-26, dez. 2005. Disponível em: <https://ipardes.emnuvens.com.br/revistaparanaense/article/view/138>. Acesso em 24 maio. 2022.

UOL. **Entenda o que são os índices de inflação**. 22 dez. 2019. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2019/12/22/o-que-sao-indices-de-inflacao.htm>. Acesso em: 27 maio 2022.

VASCONCELLOS, M. A. S. D.; GARCIA, M. E. **Fundamentos de economia**. 6. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553131747/>. Acesso em: 2 jun. 2022.

VASCONCELLOS, M. A. S. **Fundamentos de Economia**. São Paulo, SP: Saraiva Educação S.A., 2017.

VIEIRA, B. A.; NOGUEIRA, L. Construção civil: crescimento versus custos de produção civil. **Revista Eletrônica Sistemas & Gestão**, [S. l.], v. 13, n. 3, 2018. Disponível em: <https://www.revistasg.uff.br/sg/article/view/1419>. Acesso em 25 maio. 2022.