

## FINANCIAMENTO HABITACIONAL POPULAR: COMO OS RECURSOS DO FTGS ESTÃO SENDO UTILIZADOS

M.F.Moro, L.C.Alves, A.L.W.Amorin, S.A.Flores, A.D.Weise

1 Universidade Federal de Santa Maria, 97105-900, Santa Maria – RS, Brasil

[\\*morosmi@hotmail.com](mailto:*morosmi@hotmail.com)

Artigo submetido em 14/07/2016 e aceito em 29/08/2016

### RESUMO

Com o intuito de atender ao déficit habitacional, desenvolveram-se programas habitacionais populares para famílias de baixa renda. No Brasil, este tipo de programa diferencia-se do restante do mundo, já que aqui os programas se direcionam para aquisição dos imóveis, contrariamente do restante do mundo onde o foco é em um baixo aluguel para as famílias de baixa renda. Dentro deste contexto, este tipo de programa no Brasil, também tem sido utilizado como ferramenta contra efeito de crises

econômicas. Tendo por base tais aspectos, o presente artigo visa identificar como os recursos do FGTS estão sendo utilizados no que tange o financiamento habitacional. Para realizar esta análise estudou-se o direcionamento dos recursos do FGTS para habitação popular no Brasil. Demonstrando assim, um claro crescimento nesta modalidade, e também uma troca de preferência após o ano de 2009, de imóveis usados por imóveis novos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Programas habitacionais; Recursos do FGTS; Mercado imobiliário brasileiro.

## POPULAR HOUSING FINANCE: HOW THE FGTS FUNDS ARE BEING USED

### ABSTRACT

In order to meet the housing shortage, was created popular housing programs for low-income families. In Brazil, these programs differs from the rest of the world, since here the programs are directed to the acquisition of real estate, unlike the rest of the world where the focus is lower rents for low-income families. In the context, this type of program has also been used as a tool against

economic crises. Based on these aspects, this article aims to identify how the FGTS funds are being used regarding the housing finance. To perform this analysis was studied the targeting of FGTS funds for social housing in Brazil, thus demonstrating, a convincing growth in this modality and also an exchange preferably after the year 2009, of used real estates to new ones.

**KEYWORDS:** Housing programs; FGTS funds; Brazilian Real Estate.

## 1. INTRODUÇÃO

O processo de desenvolvimento urbano é regido pela complexidade que existe em seu sistema, sendo que não são claras quais variáveis intervêm em seu processo, nem são precisas suas relações, tanto de causa como de efeito. Dentro deste sistema, sabe-se que são as políticas urbanas que direcionam o desenvolvimento urbano (LEÓN, 2013).

Dados do último censo demográfico realizado em 2010 demonstraram que no Brasil o déficit habitacional está em 6,490 milhões de unidades, correspondendo a 12,1% dos domicílios (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013). Estes dados denotam a necessidade de desenvolvimento de políticas públicas em prol da moradia que o país necessita.

Para Gomes, Royer e Pereira (2013) uma forma de reduzir o déficit habitacional seria a reestruturação da arquitetura financeira do sistema, optando-se pela adoção de um modelo capaz de estabelecer uma relação sistêmica entre o mercado de capitais e o mercado imobiliário, liberando o mercado de crédito imobiliário e abrindo de espaço para investidores privados.

Stephens (2003) relata em seu estudo, o mercado imobiliário em países financeiramente desregulados tende a ser mais volátil, com booms dos preços de habitação especulativos. Corroborando, Sandhu (2013) aborda que a dificuldade do acesso ao crédito ainda é uma realidade presente para as classes mais baixas da sociedade, apesar da criação de instituições financeiras autossustentáveis capazes de cederem empréstimos de longo prazo, ainda as classes mais baixas dependem de mecanismos informais de crédito.

Neste sentido, Valença (2014) aborda que em países economicamente desenvolvidos, assim como em alguns que estão em desenvolvimento, os sistemas de provisão habitacional têm como um de seus pilares a locação social. O autor relata que por vários motivos, é de interesse geral que os sistemas habitacionais sejam mistos, incluindo programas públicos e privados, visando à promoção da casa própria, mas também a locação social e a locação para mercado. No Brasil, não há esta política, podendo ser este um dos fatores que contribuem para o déficit habitacional (VALENÇA, 2014).

A utilização dos recursos dos chamados fundos parafiscais, o SBPE e o FGTS, Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, deve ser assim um ponto importante do debate sobre o assunto. Em especial o investimento do FGTS, fundo que historicamente tem conseguido atingir parte da renda média e parte da baixa renda no crédito habitacional e é responsável por importantes investimentos em infraestrutura urbana, deve ocupar um papel central na análise e pesquisas sobre o tema do financiamento público da infraestrutura urbana (ROYER, 2016; KLINTOWITZ, 2016).

Tendo por base tais aspectos, o presente artigo visa identificar como os recursos do FGTS estão sendo utilizados no que tange o financiamento habitacional. Visando abordar os aspectos que direcionam o sistema habitacional no Brasil, no referencial teórico faz-se um breve resgate histórico sobre a habitação popular, a política habitacional no Brasil e posteriormente explana-se sobre o financiamento habitacional e o FGTS. Posteriormente, apresenta-se o conjunto de procedimentos metodológicos utilizados para realização da pesquisa, logo após os resultados e as conclusões obtidas.

## 2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

### 2.1 Habitação Popular

Fraguito (2009) explica que, o processo de urbanização e acesso a habitação é um processo de cunho social político e econômico, e que se mal administrado gera dissonâncias e segregação social. O que também é defendido por Vizuet e Gonzalez (2011) que explicitam a falta de recursos financeiros das famílias que vivem em habitações populares. Desta maneira, Johnson e Swanton (2014) esclarecem que *Social Housing* é na verdade um conceito que engloba um grande número de modelos e casa que são financiadas por meio políticas governamentais.

No mesmo contexto, nota-se na maioria do mundo, que este acesso a habitações populares se dá por meio das chamadas *Social Housing* que basicamente são imóveis geridos pelo governo, ou ONG's, e em raras vezes empresas privadas, que disponibilizam imóveis com um baixo aluguel para famílias de baixa renda (PREECE; WARD, 2012). Complementar a isto, Nieboer e Gruis (2014) explicam que na Europa, muitas das instituições dentro deste modelo, apresentaram um maior foco em seu objetivo, o qual é, dar acesso a moradia a famílias de baixa renda, não dando mais atenção aos seus lucros, criando assim organizações não sustentáveis financeiramente.

Sendo assim, no Brasil o acesso à habitação popular deu-se principalmente pela análise do déficit habitacional nacional, fazendo com que o governo fomenta-se este tipo de habitação nos últimos anos (SAVELLI, 2013; OLIVEIRA; PEDLOWSKI, 2012). Neste contexto, ressalta-se que por estar ávidos a encontrar locais para estas famílias, a estrutura da região onde foram implementados muitos destes empreendimentos não são adequados, inclusive com falta de saneamento básico e áreas de grande dificuldade de acesso (OLIVEIRA; PEDLOWSKI, 2012).

O que cria uma inversão de valores na busca por saciar o déficit habitacional brasileiro, já que Gonçalves (1998) define déficit habitacional como imóveis com más condições de habitação, assim como o excesso de famílias por imóvel. Além destes fatores, o processo de acesso à habitação popular no Brasil possui uma grande diferença em relação aos outros países. Isto se deve porque as políticas governamentais de fomento a habitação visam à aquisição do imóvel por meio de tomada de recursos em instituições financeiras governamentais (OLIVEIRA; PEDLOWSKI, 2012).

Este histórico teve seu início na criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), que já tinha como escopo diminuir o déficit habitacional, por sua vez o BNH foi dissolvido durante a turbulência econômica da década de 80, até chegar aos atuais programas governamentais de habitação popular, como o Programa Minha Casa Minha Vida (FLEURY, 2007; BARROS et al., 2009).

### 2.2 Política Habitacional no Brasil

A Fundação da Casa Popular foi à primeira política nacional de habitação institucionalizada pelo governo, criada em 1946, porém mostrou-se ineficaz devido à escassez de recursos e as regras de financiamento da época, comprometendo assim o seu desempenho, que acabou restrito a alguns estados e com produção insignificante (AZEVEDO, 1988; BRASIL, 2004).

O grande marco da política habitacional do país foi a criação do Banco Nacional de Habitação. Segundo Medeiros (2014), o BNH foi criado em 1964 com finalidade de realizar operações de crédito e gerenciar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS). Foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, tendo em vista que gerenciava o FGTS e também pela formulação e implementação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro de Saneamento (SFS). O BNH também foi o propulsor de

políticas públicas de incentivo a moradia própria, além de atuar em outras áreas do desenvolvimento urbano. Foi extinto em 1986 por decreto presidencial (MEDEIROS, 2014).

Com a extinção do BNH, suas atribuições ficaram sob competência da Caixa Econômica Federal, onde a área de habitação ficava vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o qual tinha incumbência de gerenciar as políticas habitacionais, de saneamento básico, de desenvolvimento urbano e do meio ambiente (FLEURY et al., 2007; BRASIL, 2004).

Posteriormente, em 1987 o MDU passa a ser Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente (MHU), acumulando além das competências anteriores à gestão de políticas de transportes urbanos e a incorporação da Caixa Econômica Federal. Um ano após, em 1988, novas alterações são feitas, onde se criou o Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social (MBES), continuando com a função da gestão da política habitacional (BRASIL, 2004).

A partir de 1988, com a nova Constituição e a reforma do Estado, novas mudanças ocorrem, passando ser competência dos Estados e Municípios a gestão dos programas sociais, dos quais a habitação está incluída. Continuando a evolução do sistema habitacional no Brasil, em 1989 é extinto o MBES e criada a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC). Com isso, as atividades do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e a Caixa Econômica Federal (CEF) ficam vinculadas ao Ministério da Fazenda (BRASIL, 2004, FERNANDES, 2009).

O novo modelo institucional, onde os Estados e Municípios tinham autonomia para utilização dos recursos do FGTS, acarretou em um uso superior aos recursos disponíveis, afetando a expansão do financiamento habitacional, ocasionando sua suspensão temporária, ficando na dependência da liberação de recursos pela União (BRASIL, 2004).

Já em 1995, nova reforma é realizada no setor, onde é extinto o Ministério do Bem-Estar Social e é criada a Secretaria de Política Urbana (SEPURB) a qual fica responsável por formular e implementar a Política Nacional de Habitação (BRASIL, 2004).

Contudo, tal secretaria não obteve o êxito almejado e o setor habitacional continuou sem a devida atenção. Contudo, em 2003 foi criado o Ministério das Cidades o qual tem a incumbência de gerir a Política de Desenvolvimento Urbano, a qual contempla a Política Setorial de Habitação (BRASIL, 2004).

A partir de então, passa-se a se ver a política de habitação em um modelo integrado de desenvolvimento urbano, o qual contempla o direito a infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, tudo visando garantir o direito a cidade (OLIVEIRA; PEDLOWSKI, 2012). Com isso, realizaram-se diversas conferências, culminando na Conferência Nacional das Cidades, a qual teve como resultado a criação do Conselho das Cidades a aprovação das diretrizes da nova Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (BRASIL, 2004). Com estas reformulações, a Política Nacional de habitação passa a ter como objetivo “promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo, assim, para a inclusão social” (BRASIL, 2004, p. 29).

Como instrumento da Política Nacional de Habitação, foi criado o Sistema Nacional de Habitação, tendo como diretriz possibilitar o alcance dos princípios, objetivos e diretrizes da Política, estabelecendo condições para suprir o déficit habitacional (BRASIL, 2004). O Sistema Nacional de Habitação chega a construir em torno de 500 mil moradias com recursos do FGTS e dos programas Ação Imediata para a Habitação (PAIH), Programa de Habitação Popular (PROHAP), Programa Empresário Popular (PEP) e Cooperativa (FERNANDES; RIBEIRO, 2011).

### 2.3 Financiamento habitacional e o FGTS

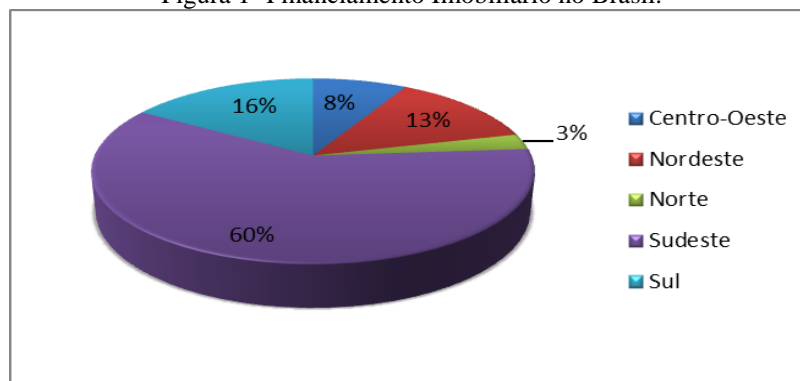
Segundo dados da Un-Habitat (2014), no ano de 2030, 40% da população do mundo vai precisar de habitação adequada e acesso a infraestrutura e serviços. Contudo, especialmente em países em desenvolvimento, a oferta algumas vezes é limitada por sistemas inadequados de governança. São estimadas que na América Latina e no Caribe as necessidades habitacionais estejam entre 42 milhões e 52 milhões de domicílios respectivamente (UN-HABITAT, 2014).

No Brasil, a situação não é diferente, vários meios estão sendo utilizados para tentar minimizar o déficit habitacional. Um dos recursos utilizados para o financiamento habitacional é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. Este fundo foi criado em 1967, tendo como objetivos garantir ao trabalhador acumular um pecúlio concernente ao tempo de serviço em uma ou mais empresas; constituir um fundo de recursos para o financiamento de programas de habitação popular, de saneamento básico e de infraestrutura urbana; além de assegurar os meios de pagamento de possíveis indenizações de tempo de serviço ao trabalhador pelas empresas (LIMA; SOBRINHO, 2010).

Uma das formas legais para utilização do FGTS é para aquisição de imóvel residencial. Para tal, existem programas específicos dentro da política do FGTS, as políticas são: carta de crédito individual, programa de carta de crédito associativo; programa de apoio à produção de habitações; e pró-moradia (LIMA; SOBRINHO, 2010).

A carta de crédito individual visa conceder financiamentos a pessoas físicas adquirentes de habitações com renda mensal até R\$1.812,00. Já o programa de carta de crédito associativo disponibiliza financiamentos a pessoas físicas adquirentes de habitações desde que estejam agrupadas em condomínio ou por sindicatos, cooperativas, associações, entre outros. Por outro lado, o programa de apoio à produção de habitações destina recursos às pessoas jurídicas para a produção de empreendimentos habitacionais voltados à população-alvo do FGTS. E, por fim, o pró-moradia objetiva apoiar o poder público para o desenvolvimento de ações integradas com outras políticas setoriais voltadas à disponibilização de soluções habitacionais (LIMA; SOBRINHO, 2010). Sobre a utilização dos recursos do FGTS, na Figura 1, pode-se visualizar a participação de cada região no financiamento imobiliário do país.

Figura 1- Financiamento Imobiliário no Brasil.



Fonte: Banco Central (2014).

Em números totais, o Sudeste do Brasil representa a região que mais realizou financiamento imobiliário (aquisição e construção de imóvel) no Brasil em Setembro de 2014 (dados mais atualizados do Banco Central) tendo como recursos o SFH (Sistema Financeiro de Habitação). A

partir da exposição dos conceitos e utilização do FGTS, apresenta-se a seguir a metodologia utilizada neste estudo.

### 3. MATERIAIS E MÉTODOS

Neste tópico, é apresentado o conjunto de procedimentos adotados para se chegar ao resultado da pesquisa, o qual é definido como metodologia. Quanto à classificação, este estudo é exploratório e descritivo, pois se pesquisou como estão sendo utilizados os recursos do FGTS e foi descrito em quais áreas está mais recorrente o seu uso.

Os dados analisados foram retirados do site da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, os quais constam como os recursos do FGTS foram utilizados de 2000 a 2013. Desta forma, para este estudo, selecionou-se o indicador Habitação Popular para análise. No decorrer dos anos, observou-se alterações nas nomenclaturas e formas de utilizar o FGTS com finalidade na habitação popular, então para este artigo utilizou-se as variáveis que estavam presentes em todos os anos. A divisão da Habitação Popular selecionada para este estudo é composta pelas variáveis dispostas no Quadro 1.

**Quadro 1 – Habitação Popular e seus programas.**

<b>Programa</b>	<b>Modalidade</b>
Carta de Crédito - Associativa Cohab	Produção de Unidades Habitacionais Cohab
Carta de Crédito - Associativa Entidades	Produção de Unidades Habitacionais - Ae
Carta de Crédito – Individual	Ampliação
Carta de Crédito – Individual	Aquisição De Terreno e Construção
Carta de Crédito – Individual	Cesta de Material de Construção
Carta de Crédito – Individual	Construção
Carta de Crédito – Individual	Imóvel Novo
Carta de Crédito – Individual	Imóvel Usado

Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados coletados no CBIC.

Para obtenção dos resultados, foi feita análise descritiva dos dados, fazendo-se uso das medidas de tendência central e de dispersão para verificar quais as modalidades foram as mais utilizadas para obtenção de financiamento habitacional com os recursos do FGTS. Também utilizou-se os dados para verificar o percentual de participação de cada modalidade no total dos financiamentos realizados.

### 4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A utilização dos recursos do FGTS é dividida por área (habitação popular, saneamento básico, infraestrutura urbana e operações diversas), por programas e por modalidades. Para este estudo, como mencionado anteriormente selecionou-se a área da habitação popular. Esta área é subdividida em diversos programas, os quais sofreram ao longo dos 13 anos pesquisados alterações em sua nomenclatura, novos programas entrantes, bem como extinção de alguns deles. Tendo em vista estas alterações, selecionou-se um grupo de programas que se mantiveram estáveis durante os anos pesquisados, os quais foram apresentados na metodologia.

Inicia-se a apresentação dos resultados pela análise descritiva. Pode observar na Tabela 1 as médias e os desvios-padrão por ano referente a utilização dos recursos do FGTS para a habitação

popular. Nota-se que houve uma visível ascensão dos recursos empregados para o financiamento de habitações populares e que a média dos recursos utilizados está cada vez mais elevada.

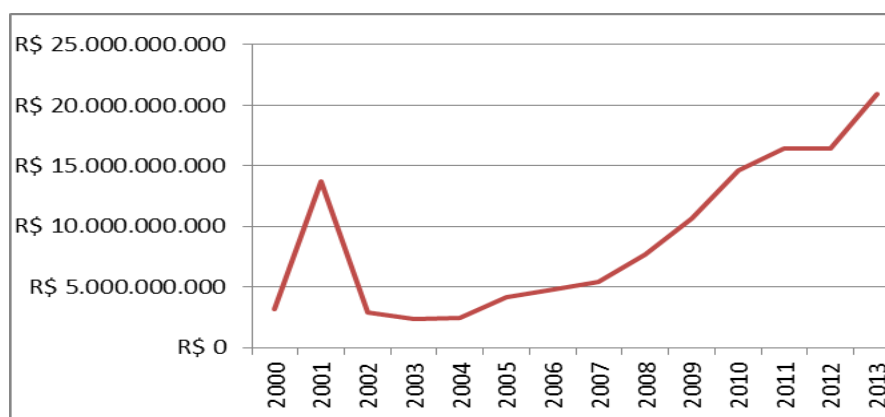
Tabela 1 – Análise descritiva da utilização dos recursos do FGTS para habitação popular.

Ano	Média	Desvio-padrão Médio
2013	R\$ 2.616.480.147	R\$ 3.192.157.160,05
2012	R\$ 2.054.764.147	R\$ 2.492.461.386,31
2011	R\$ 2.055.541.927	R\$ 2.514.581.898,88
2010	R\$ 1.825.403.895	R\$ 2.214.334.066,50
2009	R\$ 1.330.847.130	R\$ 1.445.280.480,25
2008	R\$ 960.716.804	R\$ 990.056.472,09
2007	R\$ 673.738.102	R\$ 589.831.072,47
2006	R\$ 601.171.204	R\$ 630.415.485,00
2005	R\$ 518.691.573	R\$ 488.793.495,28
2004	R\$ 311.364.413	R\$ 262.354.964,00
2003	R\$ 296.332.403	R\$ 259.247.400,13
2002	R\$ 357.370.493	R\$ 341.902.351,69
2001	R\$ 1.719.245.871	R\$ 2.676.575.035,81
2000	R\$ 393.518.779	R\$ 406.429.322,75
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 15.715.186.885</b>	<b>R\$ 16.933.921.821,97</b>

Esta evolução pode ser visualizada na Figura 2, onde fica evidente o crescimento nos últimos anos dos financiamentos realizados com a utilização dos recursos do FGTS. A historicidade desta evolução pode estar atrelada a questões econômicas do país durante o período em estudo. Observa-se que no ano 2001 houve um pico na utilização dos recursos do FGTS, tendo uma brusca queda no ano seguinte.

Neste período, o governo do Presidente Fernando Henrique Cardoso buscava recursos para estabilizar a relação dívida/PIB, dentre elas a utilização de mecanismos de crédito, período onde houve o pico na utilização dos recursos do FGTS. No entanto, estas políticas não foram suficientes para a redução da dívida externa, o que não permitiu o país a reduzir os juros. Neste momento houve a queda brusca da utilização dos recursos do FGTS. Já no ano de 2004, observa-se que se inicia um processo gradativo de ascensão da utilização dos recursos do FGTS. Neste período, como resultado da troca de governo, novas políticas públicas foram instauradas, as quais podem ter contribuído para este crescimento.

Figura 2 - Total dos recursos do FGTS empregados na habitação popular.

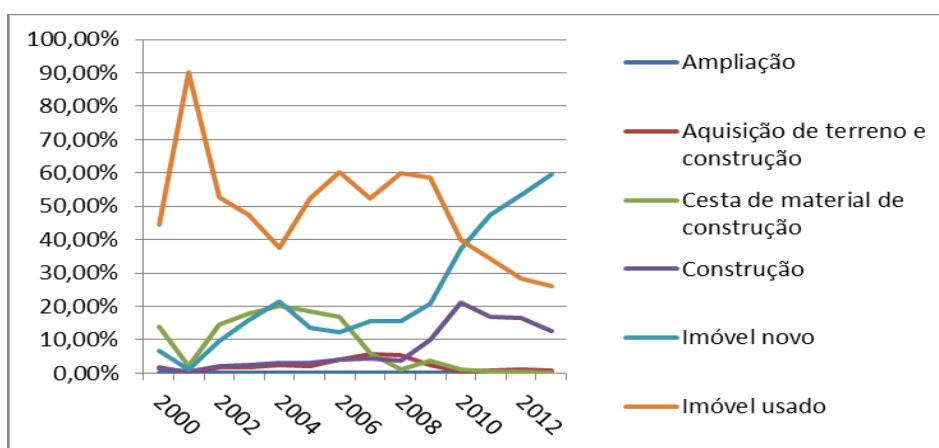


Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos dados do CBIC (2014).

Além do visível crescimento na utilização dos recursos do FTGS nos últimos anos, outra característica pode ser observada a partir dos dados, o programa mais utilizado para financiamentos é a Carta de Crédito Individual. Este programa é dividido em seis modalidades, as quais sofreram alterações de preferência no decorrer do período em análise. Nota-se que até meados do ano de 2009 era perceptível a preferência por financiamentos de imóveis usados, contudo a partir do ano de 2010 já é possível visualizar alterações nesta preferência, sendo que no ano de 2011 a preferência passa a ser por financiamentos de imóveis novos.

Levando em consideração a participação elevada do programa Carta de Crédito Individual no total dos financiamentos, vamos levantar algumas características específicas de suas modalidades. Para tanto, demonstra-se na Figura 3 o comportamento de suas modalidades dentro do período estudado.

Figura 3 – Distribuição dos recursos do FGTS empregados em carta de crédito individual.



Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos dados do CBIC (2014).

Nota-se a partir da visualização do gráfico de linhas na Figura 3, que as modalidades com maior participação percentual de financiamentos dentro do programa de Carta de Crédito Individual são os financiamentos de Imóveis Novos e Imóveis Usados. Observa-se também que os financiamentos com o uso dos recursos do FGTS nos anos 2000 tinham clara preferência pela modalidade imóvel usado. Contudo, observa-se nos anos seguintes que esta modalidade seguiu para uma situação de oscilação e a partir de meados de 2008/2009 tem declinado a preferência sobre esta modalidade de financiamento.

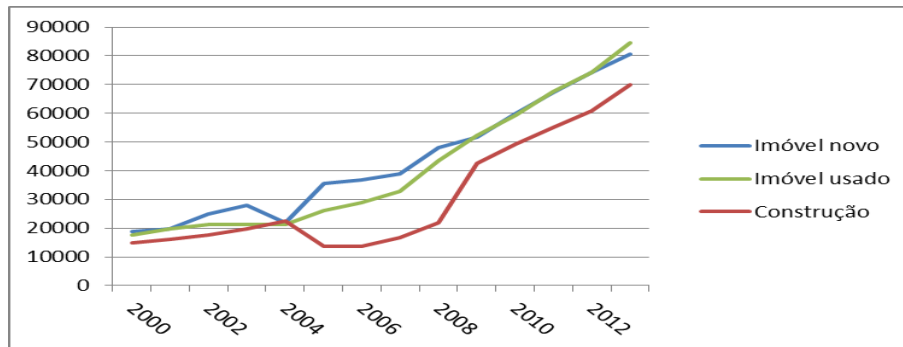
Com a redução da procura por financiamentos na modalidade imóvel usado, outra modalidade ascendeu neste período, como pode ser visualizado no gráfico apresentado anteriormente. A modalidade imóvel novo tem se mostrado em uma situação crescente, onde se observa que esta se deu aproximadamente no mesmo ponto em que a modalidade imóvel usado decresceu.

Esta alteração na preferência por imóveis novos em detrimento dos usados pode ter, como uma das justificativas, o momento econômico vivenciado pelo país neste período. Entre 2009 e 2010, o país buscava medidas para que não fosse atingido pela crise mundial que se instaurava. Dentre tais medidas, pode-se observar que a facilidade de crédito foi uma destas ações, bem como a redução na taxa de juros. Neste período, foi criado também o Programa Minha Casa Minha Vida que visava facilitar o acesso à habitação a famílias com renda bruta até R\$5.000,00. Desta forma, com o acesso facilitado a moradias e ao crédito também pode ter influenciado na mudança de comportamento no âmbito dos financiamentos em habitação popular.



Para melhor entendimento do comportamento dos financiamentos nas modalidades imóvel novo, imóvel usado e construção, apresenta-se a evolução do preço médio por unidade na Figura 4. Observa-se que o preço médio dos financiamentos realizados se comparados os dois extremos, nas três modalidades nota-se o preço médio cresceu no decorrer dos anos.

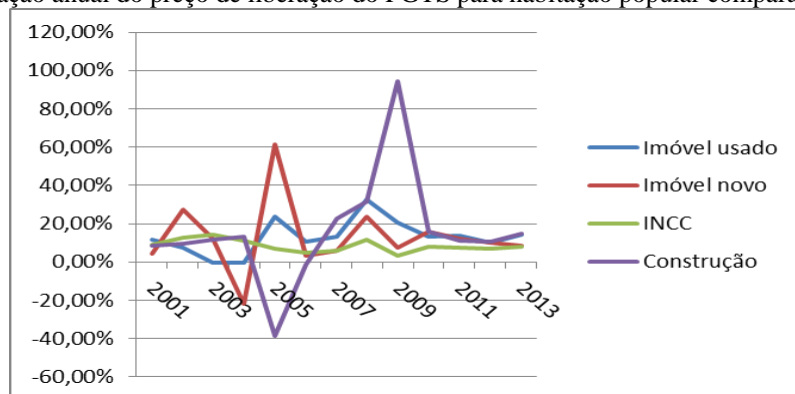
Figura 4 - Evolução do preço médio por unidade liberada com recursos do FGTS para habitação popular.



Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos dados do CBIC (2014).

Após a verificação de que o preço médio de financiamento com recursos do FGTS nas modalidades citadas anteriormente cresceram nos últimos anos, verificou-se qual foi a variação anual do preço médio comparando-se com o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC). Pode-se observar na Figura 5 que o INCC manteve-se relativamente estável no decorrer dos anos, com pequenas variações. Em contraponto, o preço médio das modalidades de financiamento em estudo apresentaram variações significativas dentro deste período.

Figura 5 - Variação anual do preço de liberação do FGTS para habitação popular comparando com o INCC



Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos dados do CBIC (2014).

Nota-se que há um contraponto entre o preço médio do financiamento do imóvel novo e o preço médio do financiamento da construção. É possível visualizar que quando o preço médio do financiamento do imóvel novo sobe o preço médio do financiamento da construção cai, e está lógica ocorre basicamente em todo o período. O preço médio do financiamento do imóvel usado manteve-se mais estável quando comparado às demais modalidades.

## 5. CONCLUSÃO

Em termos de financiamento habitacional com a utilização dos recursos do FGTS no indicador habitação popular o programa de carta de crédito individual foi o que mais se destacou em termos de valores de financiamentos concedidos.

Observou-se que neste programa de financiamento as modalidades de financiamento de imóveis novos e de imóveis usados foram as que mais cederam financiamentos no decorrer dos anos. Além disso, pode-se observar claramente nos gráficos apresentados a mudança no comportamento dos tipos de financiamentos do programa de crédito individual. No qual acredita-se que se deu devido a inserção do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual facilitou o acesso a moradias a parte da população com recursos limitados.

Também se pode notar que o preço médio dos financiamentos cedidos também aumentou no decorrer dos anos, o qual pode estar refletindo a valorização dos imóveis neste período. Além disso, outro fator interessante foi em relação à variação do preço médio dos financiamentos nas modalidades de financiamento de imóveis novos, imóveis usados e construção comparando com o INCC.

Nesta análise foi possível verificar que os preços médios de financiamentos entre imóveis novos e imóveis usados são inversamente proporcionais, ou seja, quando há o aumento de financiamentos de imóveis novos, a uma redução no financiamento de imóveis usados e vice-versa. Sendo assim, neste estudo foi observado que para atender o déficit habitacional o governo brasileiro utiliza programas de habitação popular, assim como, utiliza destes programas como ferramentas para combater crises, fomentando o crédito imobiliário, com o objetivo de desenvolver as empresas do setor, e também a economia em geral.

## 6. REFERENCIAS

- AZEVEDO, S. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1946-1986): Criação, trajetória e extinção do BNH. *Revista de Administração Pública*. v.22, n. 4, p. 107-119, 1988.
- BANCO CENTRAL. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/FIS/SFH/PORT/est2014/09/SFHFANANC.asp>>. Acesso em: Fev. de 2015.
- BARROS, J. R. M. *Uma avaliação do mercado imobiliário no Brasil*. ABECIP, São Paulo, 2009.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional municipal no Brasil*. Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2013.
- FERNANDES, D.; RIBEIRO, V. A questão habitacional no Brasil: da criação do BNH ao programa minha casa minha vida. *Anais... XIV Encontro Nacional Anpur*. Maio, 2011. Rio de Janeiro.
- FLEURY, C. E. D. *O tempo do crédito imobiliário*. ABECIP, São Paulo, 2007.
- FRAGUITO, J. G. *Políticas de habitação: Implementação e avaliação de programas de habitação na cidade do Porto*. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, 2009.
- GOMES, V. A.; ROYER, L. O.; PEREIRA, A. L. S. Mercado de capitais e mercado imobiliário: a crescente importância dos títulos de base imobiliária. *Anais...XVI Encontro Nacionais da ANPUR*, 2013.
- GONÇALVES, R. G. O déficit habitacional brasileiro: um mapeamento por Unidades da Federação e por níveis de renda domiciliar. Brasília e Rio de Janeiro, Texto para discussão nº 559, Ipea, abril de 1998.
- JOHNSON, L. SWANTON, S. *Encyclopedia of quality of life and well-being research: Social housing*. 2014.
- KLINTOWITZ, D. Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista. *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 35, 2016.
- LEÓN, S. A. Indicadores de terceira generación para cuantificar la sustentabilidade urbana. Avances o estancamiento? *EURE*. v. 39, n.118, p.173-198, Set/ 2013.
- LIMA, J. R. C.; SOBRINHO, E. H. C. FGTS: Relatório de gestão. Disponível em: <[http://downloads.caixa.gov.br/arquivos/fgts/relatoriogestao/Relatorio de Gestao do FGTS 2000.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/arquivos/fgts/relatoriogestao/Relatorio%20de%20Gestao%20do%20FGTS%202000.pdf)>. Acesso em: Fev. 2016.

- MEDEIROS, S. R. F. Q. *BNH: outras perspectivas*. Disponível em: <<http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/Artigos%20REVISADOS/BNH,%20outra%20pespectiva.pdf>>. Acesso em: Fev. 2017.
- NIEBOER, N. GRUIS, V. Shifiting back-changing organizational strategies in Ducth social housing. *Journal of housing and built environment*. v.29, n.1 p. 1-13. 2014.
- OLVEIRA, J. C. P. PEDLOWSKI, M. A. Estado e programas municipais de habitação popular em Campos de Goytacazes (RJ). *Análise Social*. v.47 n.3, 2012.
- PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO. Ministério das Cidades. Novembro, 2004. Disponível em: <[http://www.sst.sc.gov.br/arquivos/id\\_submenu/230/politicanacionalhabitacao.pdf](http://www.sst.sc.gov.br/arquivos/id_submenu/230/politicanacionalhabitacao.pdf)>. Acesso em: Mar. 2016.
- PREECE, D. WARD, C. Union leadership in UK social housing. *Leadership & Organization Development Journal*. v. 33 n. 8 p. 763-778. 2012.
- ROYER, L. O. O FGTS e o mercado de títulos de base imobiliária: relações e tendências. *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 35, 2016.
- VALENÇA, M. M. Alternativa de provisão habitacional no Brasil e no Mundo. *Mercador*, Fortaleza, v. 13, n. 3, p. 7-23, 2014.
- VIZUET, G. I. GONZÁLEZ, C. R. D. Desafíos de los programas de vivienda sustentable em México. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*. v.4 n.7 . p. 60-74. 2011.
- STEPHENS, M. Globalization and housing finance systems in advanced and transition economies. *URBAN STUDIES*, v. 40, n. 5-6, 1011-1026, 2003.
- SANDHU, K. Formal housing finance outreach and the urban poor in India. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, v. 6, n. 3, p. 269-283, 2013.
- SAVELLI, A. M. Reflexões sobre o mercado imobiliário residencial para 2013. *Anais... 13ª Conferência Internacional da LARES*. São Paulo. Setembro de 2013.
- UN-HABITAT - United Nations Human Settelements Programme. *Housing & Slum Upgrading*. Disponível em: <<http://unhabitat.org/urban-themes/housing-slum-upgrading/>>. Acesso em: Fev. 2016.