

## **DESAJUSTES E CONTRADIÇÕES CONJUNTURAIS E ESTRUTURAIS NA PRODUÇÃO DA MORADIA POPULAR NO BRASIL**

### **CONJUNCTURAL AND STRUCTURAL MISADJUSTMENTS AND CONTRADICTIONS IN THE PRODUCTION OF SOCIAL HOUSING IN BRAZIL**

Juliana Cavalini Lendimuth<sup>1</sup>

#### **Resumo**

Este artigo apresenta um escopo sobre a provisão de moradia popular, sob o enfoque das políticas públicas e a consequente contribuição dessas políticas para a consolidação de uma estrutura urbana caracterizada por profundas desigualdades, considerando, por um lado, a necessidade de superação do problema da demanda habitacional nas metrópoles brasileiras, e, por outro, a necessidade de superação dos limites impostos às demais dimensões da questão habitacional como, por exemplo, os custos da habitação para o morador, saber para quem essa habitação é produzida e qual é a garantia de habitabilidade que se tem dado na produção da moradia popular. Para isso, a partir de fontes bibliográficas e dados coletados diretamente em processos de projeto na Caixa Econômica Federal, foram apresentados os custos de um empreendimento produzido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), como referência de uma produção massiva e extensiva, modelo este permanente nas políticas habitacionais brasileira.

**Palavras-chave:** Habitação pública, Programas habitacionais, Espoliação, Custo de obra.

#### **Abstract**

This article presents a scope of the provision of affordable housing, from the perspective of public policies and the consequent contribution of these policies to the consolidation of an urban structure characterized by profound inequalities, considering, on the one hand, the need to overcome the problem of housing demand in Brazilian metropolises, and, on the other, the need to overcome the limits imposed on other dimensions of the housing issue, such as, for example, the costs of housing for the resident, knowing for whom this housing is produced and what is the guarantee of habitability that has been given in the production of affordable housing. To this end, based on bibliographic sources and data collected directly in design processes at Caixa Econômica Federal, the costs of a project produced by the Minha Casa Minha Vida (MCMV) Program were presented, as a reference for massive and extensive production, a permanent model in Brazilian housing policies.

**Keywords:** Public housing, Housing programs, Spoliation, Construction costs.

---

<sup>1</sup> Instituto de Arquitetura e Urbanismo IAUUSP – São Carlos, <https://orcid.org/0000-0002-6269-7785>,  
arq.julianacavalini@hotmail.com

## 1. INTRODUÇÃO

De alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar, assim como vestir e alimentar, é uma das necessidades básicas do indivíduo. Historicamente mudam as características da habitação, no entanto é sempre preciso morar (Rodrigues, 1990).

A citação acima apresentada, relata a necessidade básica de todo ser humano: o de habitar.

Atualmente, a produção de moradia digna para a população de baixa renda, no Brasil, é configurada como um dos grandes desafios a ser superado. Em todas as metrópoles brasileiras a demanda habitacional atinge proporções crescentes, no entanto, na última década, observa-se que o governo federal concentrou suas políticas habitacionais apenas nas questões da construção imobiliária, negligenciando as questões urbanísticas e fundiárias. Trata-se, segundo Santo (2014), de uma negligência deliberada, pois ela coincide com os interesses do empresariado, tanto por responder ao problema da moradia popular e levar à redução do custo da mão de obra, quanto por preservar vazios urbanos, valorizando os investimentos públicos e privados feitos nas adjacências das cidades.

Para Filho & Souza (2015), devido à concorrência acirrada entre as construtoras nos últimos dez anos, o mercado forçou a redução no valor final do produto acabado da moradia, porém, para isso, foi necessária a profissionalização do ramo e a busca de novos métodos construtivos mais rápidos e com uma redução de custos para a consequente manutenção de margem de lucro razoável mínima, no entanto, problemas decorrentes da falta de qualidade dessas construções no que diz respeito à segurança, infraestrutura básica, lazer e qualidade na construção ficaram evidentes.

Marx (1996) chama a atenção para o fato de que o crescimento urbano garante um processo geral de valorização, que representa um objeto e um meio de acumulação e investimento. Enquanto isso, a população é direcionada para áreas inadequadas e distantes, tendo que arcar com o custo social que isso implica. Já os contribuintes, esses arcam com o custo financeiro da extensão da infraestrutura urbana, quando essa população (das áreas periféricas) reivindica serviços públicos e equipamentos urbanos para melhorar sua qualidade de vida e valorizar suas propriedades. Diante de tais fatos, observa-se que o setor habitacional tem sido usado para amenizar uma crise do capital, sem que a população mais pobre seja efetivamente incluída.

Neste sentido, propõe-se aqui um ensaio sobre a provisão de moradia popular, sob o enfoque das políticas públicas e a consequente contribuição dessas políticas para a consolidação de uma estrutura urbana caracterizada por profundas desigualdades considerando, por um lado, a necessidade de superação do problema da demanda habitacional nas metrópoles brasileiras, e, por outro, a necessidade de superação dos limites impostos às demais dimensões da questão habitacional como, por exemplo, os custos da habitação para o morador.

## **2. MATERIAIS E MÉTODOS**

O trabalho foi desenvolvido com bases bibliográficas e dados obtidos em processos de projeto da Caixa Econômica Federal.

## **3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

### **3.1 DESAJUSTES NO MERCADO DE MORADIA POPULAR NO BRASIL**

Ao falar de política habitacional no Brasil, tal como (Bonduki, 2004; Rolnik, 1997; Maricato, 2014, entre outros) e o modo com que ao longo de mais de cem anos tem-se buscado solucionar o problema da habitação no país, é preciso conhecer, através de números, a dimensão desse problema, pois ao estudar os programas habitacionais, introduz-se a problemática sobre a qual eles foram criados: a existência de um déficit habitacional.

De acordo com Miglioli (2016), o déficit habitacional representa o número de moradias que se precisa construir para que a demanda por habitações seja atendida, ou seja, pressupõe-se que haja maior demanda do que oferta de moradias. Esse conceito reflete o número de pessoas que não possui moradia ou possui moradia inadequada.

Dados divulgados pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2010), baseados no IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) apontam um déficit habitacional brasileiro de 6.186.503 milhões.

Quanto à concentração desse déficit, ela se manifesta nas faixas de renda de 0 a 3 salários mínimos, não deixando dúvida sobre quem mais precisa de moradia e expondo a necessidade da ação pública para superação dessa condição.

A segunda discussão das necessidades habitacionais, refere-se aos indicadores calculados para avaliação da inadequação dos domicílios. São considerados inadequados os domicílios que não oferecem condições satisfatórias de habitabilidade. A inadequação é composta por três componentes: carência de infraestrutura urbana, ausência de banheiro exclusivo e adensamento excessivo de domicílios próprios (FJP, 2010).

Nota-se que, ao longo de décadas, as administrações municipais no Brasil não conseguiram se estruturar suficientemente para responder aos problemas de moradia da população mais pobre, apesar das medidas realizadas nos últimos anos para garantir o atendimento dos setores atingidos pelo déficit habitacional. Por este motivo, a questão aqui é saber quais são os custos reais dessa produção, pois sabe-se que o preço repassado à população para que todos possam ter acesso a tal mercadoria, não é um preço justo.

Cabe destacar que existe diferença conceitual entre preço e custo. Custo é todo dispêndio no qual uma empresa ou indivíduo incorre para gerar um bem ou serviço. Entram nessa conta os valores gastos com mão de obra, matéria-prima, instalações, juros bancários, entre outros, e preço é aquele valor efetivamente pago pelo cliente ou consumidor para adquirir determinado bem ou serviço. Ao contrário do que imaginam algumas pessoas, o preço viável é determinado pelo mercado e é o sinalizador mais importante da relação de oferta e demanda.

Para Silva (2016), na prática dos empreendimentos habitacionais, a operação produtiva está muitas vezes associada às operações financeiras e especulativas. Como não interessa aos empresários do setor a origem direta ou indireta do lucro (na produção, circulação, financiamento ou especulação), há uma busca por níveis extraordinários de lucratividade, que compensam, do ponto de vista do capital, os riscos do problema fundiário e, sobretudo, da demanda.

Pelas teorias até hoje desenvolvidas, o problema habitacional reflete um desajuste do mercado de moradias o qual é atribuído à complexidade de sua produção. No entanto, a existência de uma parcela da população sem moradia envolve mais do que um problema produtivo; fosse a habitação apenas um direito, a responsabilidade e as medidas para provê-la poderiam ser solucionadas apenas com a intervenção estatal, entretanto fosse ela somente uma mercadoria, o setor privado daria conta de atender a demanda existente

apenas através do mercado (Villaça, 1986); o grande problema é que ela é tratada como mercadoria enquanto é um direito essencial para a sobrevivência do trabalhador.

Além da complexidade da produção desta mercadoria especial, a provisão da habitação envolve outras questões. Certamente, Marx (1996) e Harvey (1980) diriam que uma delas é a necessidade de garantir o acesso do trabalhador a essa moradia ao menor custo possível, sem deixar de garantir a extração de mais-valia ao capitalista, mas, para isso, é preciso envolver o Estado, que é o responsável por garantir que a parcela excluída do mercado de moradias tenha acesso e, de forma a não comprometer a mais-valia, o Estado pode intervir de duas formas: através de políticas de subsídio, ou seja, transformando o dinheiro dos contribuintes em capital produtivo, ou atuando apenas na regulamentação do mercado habitacional, de maneira a tentar incluir via mercado (ou excluir de vez) aqueles que não conseguem ascender a uma moradia.

Reconhece-se que, ao longo da história da produção habitacional no Brasil, a solução preferível foi a segunda, pois mesmo reconhecendo que o mercado habitacional não consegue resolver o déficit habitacional, a burguesia evitou comprometer os gastos estatais, criando artifícios para regulamentar o mercado.

No entanto, se a moradia é um bem de primeira necessidade e uma mercadoria fundamental ao capitalismo, porque ela carrega um preço tão elevado?

Para Maricato (1979, 1997, 1998 e 2014), a questão sobre a determinação do preço da moradia resvala sobre os elementos que compõem o preço da mercadoria, e o mais importante deles é a terra, a localização da moradia na cidade, pois resulta de sua localização o acesso à infraestrutura urbana e, principalmente, a mobilidade para acessar os serviços, locais de trabalho, etc.; e o que determina a localização da habitação é o resultado de uma teia de interesses sobre a cidade.

A discussão do problema habitacional deve, portanto, abranger o tema das cidades, o que é fundamental para a compreensão do capitalismo, uma vez que a cidade capitalista e, conseqüentemente, a divisão do espaço sob o domínio do modo de produção capitalista, implica em uma organização específica do espaço para cada um dos elementos do processo de circulação de capital (Lefebvre, 1972). Neste aspecto, tem-se também os conflitos de classes que se refletem nos conflitos por espaço, pois as diferentes frações do capital e da força de trabalho têm interesses opostos dentro do mesmo território.

Para Harvey (1980) é a concentração do excedente que dita a forma de organização social e econômica, e sobre a qual se sobrepõe a organização do espaço urbano. O espaço urbano, portanto, é indispensável para a reprodução do capitalismo, pois é através dele que se promove uma acumulação primitiva, permanente, a qual Harvey denomina de “acumulação por espoliação” (tão criticada por Kowarick, 1980) e que consiste na incessante reconstrução do meio urbano como estratégia de valorização do capital, envolvendo processos de desapropriação ou expulsão, principalmente sobre a população mais pobre.

Por fim, os desajustes e contradições na produção capitalista da moradia popular não é apenas conjuntural, mas também estrutural.

### **3.2 A REPRODUÇÃO DA ESPOLIAÇÃO**

A proposta de avaliar o desempenho de uma política habitacional brasileira significa inserir-se no debate sobre a condição de urbanização do país. Nesse aspecto, a teoria da urbanização, no discurso marxista, oferece um referencial para avaliação dos processos que originam o tipo de ocupação urbana no Brasil, pois, associam-no às características de reprodução do capitalismo periférico. A partir disso, realizou-se uma breve retrospectiva de como a discussão sobre o urbanismo periférico (brasileiro) chegou até a vertente sobre a qual se apoia este artigo.

Primeiramente, é importante ressaltar que o próprio Karl Marx não se debruçou sobre a problemática do urbano, porém, com sua teoria da renda da terra, deixou pistas sob as quais outros intelectuais a desenvolveram.

A discussão ficou por muito tempo restrita à condição dos países centrais e foi apresentada na América Latina, principalmente por Castells (1983) que a inseriu no debate como uma extensão do problema da reprodução social da força de trabalho.

Ao comparar o tipo de urbanização de nossas cidades, com cidades dos países centrais, Castells (1983) percebeu que, nos países periféricos, a urbanização acelerada e concentrada não corresponde a uma base produtiva equivalente, o que resulta na sua incapacidade de absorver os trabalhadores, gerando um descompasso entre a urbanização e a proletarização. A “massa” não-proletarizada é vista como uma nova categoria - os marginalizados - capazes de gerar uma cultura própria e se reproduzirem em condições

distintas do setor formal, e é sobre a discussão do marginal que a problemática do urbano se desenvolve na tradição marxista.

No que tange à industrialização/tecnologia na produção habitacional, para Oliveira (1982), a industrialização no Brasil foi desenvolvida a partir da garantia de existência de uma mão-de-obra barata, pautada no empobrecimento da condição de vida dos trabalhadores, resultado da negação do Estado em assumir parcela do custo de reprodução deste trabalhador, em função de repassar o excedente para a classe média concluir seu processo modernizador. Como consequência, discorre Miglioli (2016) ainda sobre a crítica de Oliveira (1982), a reprodução dessa classe trabalhadora é feita através de uma economia de subsistência que resulta num tipo de habitação precária, em outras palavras, sem habitabilidade e urbanidade.

O conceito de habitabilidade significa um conjunto de condições que permite que uma pessoa ou família possa viver com dignidade. Isso significa falar das condições da casa enquanto imóvel isolado. Essas condições devem ser de segurança, acessibilidade, espaço interno adequado às funções que as famílias exercem, à quantidade de pessoas que habitam, conforto ambiental, mas, além disso, há um conjunto de condições que cercam a moradia que são as infraestruturas, a mobilidade, a acessibilidade, a presença dos equipamentos, comércio e serviços (escolas, hospitais, postos de saúde, creches, etc.) e os espaços de lazer que são necessários para o convívio das pessoas nesses lugares, sobretudo quando se trata de baixa renda, pois esse contingente tem maior dificuldade de pagar por um espaço de lazer. Esse conjunto de situações é o que chamamos de urbanidade. Então, o que hoje se reconhece é que não basta uma pessoa ter uma casa, mas deve-se considerar o conjunto que cerca essa moradia, que proporciona, ou não, qualidade do habitar.

Existe outra crítica feita por Kowarick (1980) o qual diz que o crescimento econômico e a pobreza são dois elementos inerentes ao capitalismo subdesenvolvido e não marginais a ele e, portanto, a desigualdade urbana é vista como um reflexo da distribuição desigual entre as diversas classes da riqueza socialmente criada. Neste contexto, a solução ao problema estaria unicamente na organização e reivindicação popular e não poderia, portanto, ser resolvido através do mercado (Miglioli, 2016).

Kowarick (1980) traz a essa discussão o conceito de espoliação urbana, que significa “o processo violento pelo qual a população pobre é submetida para que se realizem os

ganhos de capitais”. Sobre esse contexto, Marx chama a atenção para a presença e, principalmente, a ausência do Estado que representa papel fundamental para garantir a reprodução da espoliação, e é nesse debate que surge o olhar crítico para a cidade marginal.

Pode-se voltar em Marx (1968) e Harvey (2013) para entender, a partir da lógica da cidade, o custo e o valor da habitação.

Para Marx (1968), essa lógica é condicionada pela diferença entre o preço da mercadoria e seu valor, sendo este determinado pelo trabalho incorporado e aquele pela concorrência, originando um preço médio. A diferença entre o custo real e o preço médio se dá na forma de um excedente que, além da mais-valia, remunera os proprietários do terreno onde foi construída e também as construtoras. Sendo assim, Miglioli (2016) entende que o condicionante último do valor absoluto é a propriedade privada da terra que, por disputar o excedente com a mais-valia, é um problema aos interesses da burguesia.

Outra questão é que, através da cidade e seus valores de uso complexos, é possível aumentar a produtividade do capital, no entanto, esses valores de uso não estão distribuídos de forma homogênea pelo espaço e é o acesso diferenciado a essas localizações que permitem o surgimento do lucro extraordinário.

Para Miglioli (2016), além da localização, o fato da construção encontrar-se descontínua no espaço, invalida a produção em larga escala, com isso, a probabilidade de inovações se reduz, o que somado com a dispersão dos capitais e com as próprias características do processo de trabalho, impedem a produção a custos menores. Segundo Ribeiro (1997), isso resulta em um alto valor relativo quando comparado com o poder de compra da população de baixa renda.

Entretanto, é importante deixar evidente que a produção de moradia social não significa a solução dos problemas habitacionais, tampouco a melhoria das condições físicas destes espaços. É a partir dessa chave que realizou-se a crítica sobre a habitabilidade e a urbanidade na ação do Programa MCMV, se existem ou não e se essa habitabilidade e urbanidade, além das condições que promovem a qualidade do morar, também estão relacionadas à capacidade de acesso integral à moradia; além disso, entender o custo desta mercadoria é fundamental para criar estratégias de ação e ampliação da produção habitacional popular no país.



## **4. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

### **4.1 A PRODUÇÃO E OS CUSTOS DA HABITAÇÃO POPULAR BRASILEIRA, NA ÚLTIMA DÉCADA**

Poderia apresentar neste trabalho os custos de projetos executados por meio de diversos programas habitacionais brasileiros, tais como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) que reabilita edifícios abandonados no centro da cidade e os destina à habitação social, contribuindo também para a requalificação dos centros históricos e centros urbanos que se encontram deteriorados, o Programa de Autoconstrução, por entender que hoje, este programa é uma forma incorporada, aceita e desejada pela população de baixa renda para obtenção da moradia, porém, o resultado dessa iniciativa (autoconstrução) na maioria dos casos é precário, resultado da urgência imposta pela economia e pela inexistência de apoio técnico na produção da habitação (embora exista uma satisfação do usuário com a moradia autoconstruída), pois, em sua maioria, são moradias que atendem às necessidades e desejos dos moradores e são compatível com os recursos disponíveis e com a renda a ser comprometida com a construção.

Neste artigo, será apresentada uma análise dos custos de habitações promovidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), considerando que este é o programa de maior atuação e visibilidade na promoção habitacional popular, na última década, no Brasil. O empreendimento estudado está situado na cidade de Porto Alegre/RS.

### **4.2 O Programa e as cifras do MCMV**

No ano de 2009, o Governo Federal instituiu a Lei Federal n.º 11.977, onde criava o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). O programa tinha como objetivo principal diminuir o déficit habitacional e criar formas de melhor viabilização de produção, aquisição e reforma de unidades habitacionais para famílias com renda bruta mensal de até 10 salários mínimos.

Para Baravelli (2014), uma crítica desde o primeiro momento ao programa MCMV é a de que ele é um programa habitacional apenas de forma secundária. Seu objetivo primário é capitalizar a construção civil como setor produtivo e sua natureza é a de programa de desenvolvimento econômico. Para o autor, o foco do PMCMV foi, desde o primeiro

momento, a produção e não o produto habitacional, o que abre margem para questionar a habitabilidade e a urbanidade dos empreendimentos promovidos pelo Programa.

Os valores máximos para a aquisição das unidades habitacionais e os limites de valores para concessão de financiamento habitacional para o programa MCMV em Porto Alegre/RS, apresentados nas tabelas 1 e 2, revela-nos a diferença do capital que circula nessas duas esferas.

Região da unidade habitacional	Valor máximo de aquisição
Região Metropolitana de Porto Alegre, Curitiba e Florianópolis	R\$ 64 mil

**Tabela 1**- Valor máximo de aquisição da unidade habitacional. Fonte: Portaria MCidades 168/2013 apud Filho & Souza (2015)

Valor Venal	Localização
Até 170.000,00	Municípios com população igual ou superior a 1.000 (um milhão de habitantes).
	Municípios-sede de capitais estaduais, exceto o Distrito Federal, Rio de Janeiro e São Paulo.

**Tabela 2** - Enquadramento de valor dos imóveis para o PMCMV. Fonte: Adaptado de Caixa Econômica Federal (2013) apud Filho & Souza (2015)

Existe também o incentivo direto do governo federal às famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, sob a forma de subsídio para a compra do imóvel.

Como formas de predeterminar e antecipar a informação de custos dos produtos habitacionais para controle e tomada de decisões tem-se, de acordo com Machado e Souza (2006), o que chamam de custo-padrão e o custo-meta.

O custo-padrão é elaborado por um conjunto de setores que envolvem desde o planejamento até a fabricação propriamente dita e tem como base as informações de consumo de matérias-primas, mão-de-obra, materiais secundários e outros custos para cada produto elaborado. Representa, para fins da gestão organizacional, as opções e políticas adotadas pela empresa quanto aos meios e formas de realizar suas operações de produção. Já, o custo-meta, é um processo de planejamento de lucros, preços e custos, que parte do preço de venda para chegar ao custo. O custo-meta é uma parte do planejamento estratégico do lucro, pois considera a concorrência e as necessidades do cliente. Em contrapartida, o custo-padrão é um instrumento de controle no nível operacional interno (MACHADO & SOUZA, 2006).

Dessa forma, optou-se neste trabalho por apresentar uma análise do custo-padrão como parâmetro de projeção dos custos envolvidos na construção das unidades habitacionais vinculadas ao programa MCMV, conforme a tabela 3.

Para Filho & Souza (2015), o item de custos com infraestrutura, apresentado na tabela, é de grande importância neste tipo de empreendimento, pois engloba necessidades básicas do ser humano que são exigidas pelo governo federal e por seus agentes de políticas públicas junto às empresas da construção civil.

<b>Custo com infraestrutura</b>	
Os custos com infraestrutura se relacionam com o que for necessário para a disponibilização de rede de esgoto, rede de água potável, rede de drenagem, de pavimentação de ruas, calçadas, paisagismo, terraplenagem, energia elétrica e iluminação pública como um todo.	
<b>Custo com habitação</b>	
<b>Custo de Complementos</b>	Os custos com complementos são relativos aos containers, de canteiros de obras, de instalações provisórias, de transporte de equipamentos, etc.
<b>Custo do material</b>	Os custos com material são relativos às microestacas, às esquadrias e aos materiais necessários para a construção das unidades habitacionais, geralmente mensurados em unidades.
<b>Custo da mão de obra</b>	Os custos com mão de obra são relativos aos produtos que sejam negociados sem o seu valor de instalação ou elaboração. Para tanto, há a cobrança de valor adicional, geralmente mensurado em horas trabalhadas.
<b>Custos indiretos e Administração da Obra</b>	
Os custos indiretos e de administração da obra são considerados pela construtora como as despesas operacionais, as despesas administrativas e as despesas para comercialização.	

**Tabela 3** – Detalhamento nos custos envolvidos na construção de unidades habitacionais do PMCMV. Fonte: Filho & Souza (2015)

Geralmente, as construtoras realizam a aquisição de terrenos sob duas formas: compram um terreno em local que pressupõe de grande valorização, para construir nos próximos anos, ou negocia junto ao vendedor do terreno a cessão deste mesmo em troca de unidades a serem construídas. Essa última forma de negociação faz com que a empresa construtora não necessite se descapitalizar através da aquisição do terreno à vista ou a prazo (FILHO & SOUZA, 2015).

Já, os custos com a habitação são relacionados àqueles que envolvem a construção da unidade habitacional no tocante à sua estrutura construtiva, sendo esta extremamente importante na consideração dos custos envolvidos, pois, por exemplo, a falta de controle de estoques ou a má qualidade de materiais poderá proporcionar prejuízos à empresa construtora (PEYERL, 2007).

Os custos indiretos e os custo com a administração da obra são importantes, pois são custos que, se desconsiderados, comprometem o resultado operacional do empreendimento.

A tabela 4 apresenta os valores totais necessários para a construção das unidades habitacionais configuradas com 30 m<sup>2</sup> e 40m<sup>2</sup>.

Descrição	Custos diretos (R\$)	Valores totais (R\$)
CASA - 1 DORM 30,00 m <sup>2</sup>	40.905,69	-
CASA - 2 DORM 40,00 m <sup>2</sup>	48.961,21	-
<b>TOTAL</b>		12.035.663,34

**Tabela 4** – Predeterminação dos custos para a construção das unidades habitacionais. Fonte: Filho & Souza (2015)

Os custos com a infraestrutura para cada tipo de unidade apresentaram os seguintes valores: Para as unidades com 30m<sup>2</sup> foram gastos R\$ 28.607,60 mil reais e para as unidades com 40m<sup>2</sup>, R\$ 55.943,75 mil, perfazendo um total de R\$ 84.551,85 mil reais investidos.

As despesas administrativas custaram R\$ 10.000,00 por unidade habitacional.

A Tabela 5 evidencia os custos diretos e indiretos deste empreendimento. Os custos indiretos compreendem entre 15% (dois dormitórios) e 17% (um dormitório) do custo total.

Descrição	2 dormitórios	1 dormitório
Custos diretos	R\$ 6.487.010,58	R\$ 3.684.601,55
Custos indiretos - complementos	R\$ 1.056.325,88	R\$ 723.173,49
Custos indiretos - infraestrutura	50.498,43	34.053,42
Custos indiretos - totais	R\$ 1.106.824,31	R\$ 757.226,91
Custo total	R\$ 7.593.834,89	R\$ 4.441.828,46
Custo médio total unitário	R\$ 57.529,05	R\$ 49.353,65

**Tabela 5** – Custos de produção. Fonte: Filho & Souza (2015)

De acordo com os dados descritos por Filho & Souza (2015) e apresentados de forma bastante resumida neste trabalho, o resultado operacional do empreendimento demonstrou que, com base nos preços de venda de R\$ 95 mil para 132 unidades de dois

dormitórios e R\$ 83 mil para as 90 unidades de um dormitório, têm-se uma receita bruta de vendas de R\$ 20.010.000 e uma margem de lucro em torno de 22%, o que implica um retorno financeiro para a empresa que está executando as obras.

Por meio da utilização do custo padrão, Filho & Souza (2015) verificaram que os custos diretos de construção das unidades giraram em torno 85% e, desse total 66,25% se referem à material e 33,75% à mão de obra. Para tanto, faz-se necessário controle rigoroso quanto ao material de obra, para evitar desperdícios, pois este item, se não bem administrado e controlado, pode aumentar o valor da construção. No mesmo sentido, há também a necessidade de que o andamento das obras seja fiscalizado, para que os prazos não sejam extrapolados e o custo de mão de obra não aumente.

Em suma, são inúmeros critérios que determinam o preço de uma moradia e o custo empregado em sua produção.

O exemplo apresentado trata de uma análise bastante resumida da ação do PMCMV que continua reproduzindo o mesmo modelo de investimento, produção e acesso à moradia popular que, há mais de cem anos no Brasil, tem demonstrado ser capaz de produzir apenas habitação como alojamento, com um investimento baixo e um preço de venda alto.

Com a visão dos valores apresentados, levantam-se algumas questões: Os custos investidos nos empreendimentos do PMCMV garantem a habitabilidade dessas residências, ou seja, produzem espaços adequados e proporcionais ao tamanho das famílias? Empregam materiais adequados ao conforto ambiental das residências? Os empreendimentos estão localizados em áreas consolidadas, servidas de infraestrutura urbana, áreas de lazer, comércio e serviços?

Todas essas questões justificam os custos de um empreendimento, no entanto, para responder a todas elas, seriam necessários outros artigos.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este artigo apresentou discussões que envolvem a determinação do custo de produção de uma moradia popular, ressaltando que existem muitos outros critérios que complementam o orçamento desta produção, tanto em relação ao que é investido, quanto em relação ao que é cobrado.

Dentre os fatores determinantes para esse cálculo, existe uma dificuldade produtiva, além do mercado de crédito e financeiro, como a predominância de categorias pré-capitalistas no mercado habitacional. A inter-relação entre elas cria uma rede de interesses sobre a cidade, os quais se realizam a depender dos interesses de cada grupo e características da sociedade. No entanto, dentre todos esses fatores, é possível perceber uma semelhança - a de afastar o trabalhador da possibilidade de uma moradia própria, pois o problema da habitação social no Brasil ficou definitivamente compreendido como o problema de moradia dos pobres.

É lastimável que, como cita Maricato (2009), “o foco nas carências habitacionais e nos *déficits* de moradia tem sido a forma predominante dos órgãos públicos tratarem a questão da habitação”, pois o problema habitacional não pode cair no reducionismo dos custos de construção, como foi no século passado, aproveitando as economias da escala dos grandes conjuntos com tecnologias de pré-fabricação.

O problema consiste em encarar a habitação e a terra que a sustenta em um bem acessível àqueles grupos sociais impossibilitados de se enquadrar no livre jogo da oferta e demanda, ou seja, impossibilitados de desenvolver um sistema de bens independentes do mercado.

A moradia, assim como a saúde, são necessidades básicas de todo ser humano, não apenas de trabalhadores assalariados que recebem acima de três salários mínimos. Chamo a atenção para este fato, pois o Programa MCMV tem destinado a maior parte da sua produção habitacional à essa parcela da população, enquanto os trabalhadores com salários abaixo de 3 salários mínimos (que são a maioria no país), continuam excluídos dos programas e o que se produz é insuficiente para essa categoria de demanda social.

Outro aspecto a ser destacado é quanto à qualidade das habitações. O tamanho, em geral, não é adequado à configuração familiar, os materiais empregados, em geral, são de má qualidade, fazendo com que os imóveis apresentem problemas constantes.

Os dados apresentados para este empreendimento evidencia que a preocupação do Programa é economizar o máximo possível, sem se preocupar com a qualidade da produção, pois, como apresentado nas tabelas, o valor destinado para a produção de cada unidade habitacional é de 64 mil reais, no entanto, em nenhuma tipologia (1 ou 2 dormitórios) foi empregado este valor. Ambas receberam investimento abaixo do estimado (49.353,65 mil e

57.529,05 mil reais, respectivamente). A questão aqui é: o dinheiro (que já estava destinado) não poderia ser complementado para aumentar a habitabilidade dessa produção? Certamente que sim, no entanto, essa não é a lógica do capital.

Portanto, entende-se que o PMCMV segue a lógica neoliberal capitalista.

O que nós, arquitetos e urbanistas desejamos, é a transformação das cidades, onde a moradia seja de fato considerada e vivenciada como um direito humano, com a garantia de um padrão minimamente adequado de habitação ao alcance de todos. Na sociedade contemporânea, isso significa o cumprimento de um conjunto de requisitos: infraestrutura, conforto ambiental, salubridade, acesso ao trabalho, à educação, saúde, lazer, custo compatível com a renda, segurança da posse, ou seja, habitabilidade e urbanidade garantidas.

Por fim, para minimizar a situação crítica em que a maioria das grandes cidades brasileiras se encontram, é necessário uma série de rompimentos, a começar pela aparente “naturalidade” com que a desigualdade e o descaso com os menos favorecidos são tratados. O direito à cidade, à cidadania, à moradia digna, infraestrutura, bem localizada e a função social da propriedade posta em prática devem ser mais que boas intenções registradas nas diretrizes das políticas e dos programas habitacionais públicos, tais direitos devem ser efetivos.

## REFERÊNCIAS

BARAVELLI, José Eduardo. Trabalho e Tecnologia no programa MCMV. Tese (doutorado). Universidade de São Paulo FAUUSP, 2014.

BONDUKI, Nabil G. Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

FARAH, Marta Ferreira Santos. Processo de trabalho na construção habitacional: tradição e mudança. São Paulo. Annablume, 1996.

FILHO, Claudio Stern da Cunha & SOUZA, Ângela Rozane Leal de. Análise dos Custos Envolvidos na Construção de Unidades Habitacionais Vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): Estudo de um Empreendimento Imobiliário na Região Metropolitana da Capital do Estado do Rio Grande do Sul. Pensar Contábil, Rio de Janeiro, v. XVII, n. 62, p. 34 - 44, jan./abr. 2015.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil, 2010. Relatório disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/>

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec. 1980.

\_\_\_\_\_. Para entender O capital. Tradução de Rubens Enderle. São Paulo, SP : Boitempo , 2013.

IBGE. Censo Demográfico 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>

KAPP, Silke; BALTAZAR DOS SANTOS, Ana Paula; VELLOSO, Rita de Cássia Lucena. Morar de Outras Maneiras: Pontos de Partida para uma Investigação da Produção Habitacional. Topos Revista de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v. 4, p. 34-42, 2006.

KOWARICK, Lúcio. A espoliação urbana. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1980.

LEFEBRE, Henri. O pensamento marxista e a cidade. Lisboa: Ed. Ulisseia, 1972.

MARICATO, Erminia et al. Cidades rebeldes. São Paulo: Boitempo/Carta Maior, 2013.

MARICATO, E. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, Alfa-Ômega, 1979.

\_\_\_\_\_. Enfrentando desafios. São Paulo: FAUUSP, 1997.

\_\_\_\_\_. Habitação e cidade. 7. ed. São Paulo: Atual, 1998.

\_\_\_\_\_. O Impasse da Política Urbana no Brasil. Petrópolis, RJ. Vozes, 2014.

MARTINS, Juliana Cavalini. HABITAÇÃO SOCIAL EM CENTROS URBANOS CONSOLIDADOS: ANÁLISE DIALÓGICA DESDE O PERCURSO DO PROJETO AO USO SOCIAL: SÃO PAULO (BRASIL) E ROMA (ITÁLIA). Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, FAAC, Bauru, 2016.

MARX, Karl. (1968). O capital: Crítica da economia política. v.1. São Paulo: Editora Nova Cultural, 1996.

MIGLIOLI, Aline Marcondes. Os impactos do programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida”: uma análise dos casos de São Paulo e Recife. Dissertação (Mestrado) Faculdade de Ciências e Letras Campus de Araraquara – SP. UNESP, 2016.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. (2011). Déficit habitacional no Brasil 2008. Brasília, Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. Elaboração: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. Espaço & Debates. São Paulo: Neru, n. I, v. 16, p.36-54, 1982.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROLNIK, Raquel. A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp, 1997.

\_\_\_\_\_. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo, 2015.

SANTO, T. E. Reflexões acerca da questão da habitação social em Salvador. Rede, 2014.

SCHMIDT, Benício, V. FARRET, Ricardo, L. A questão urbana no Brasil. Rio de Janeiro: Editora Jorge Zahar, 1986.

SILVA, Rodrigo Arlindo dos Santos, BARRETO Mariana & PEREIRA Anete Marília. A FINANCEIRIZAÇÃO DE POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL. V Congresso em desenvolvimento social. Estado, meio ambiente e desenvolvimento, 2016.

VILLAÇA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo: Global Editora, 1986.