



**V CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
VI SEMINÁRIO NACIONAL DE TERROTÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
V CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

(Eixo Direito à Cidade)

FINANCEIRIZAÇÃO E O ACESSO A MORADIA

Juliana Thaisa Rodrigues Pacheco¹

Luiz Alexandre Gonçalves Cunha²

Resumo: O artigo aborda a temática da financeirização da moradia e seu impacto no acesso à habitação digna, com foco no programa Casa Fácil do Governo do Estado do Paraná. A análise reflete sobre a transformação da moradia em um ativo financeiro, priorizando lucros e especulação imobiliária em detrimento da função social da moradia. Por meio de uma pesquisa bibliográfica e documental, o estudo investiga as implicações da financeirização na moradia e no acesso a políticas habitacionais, com destaque para o programa federal Casa Verde e Amarela em Ponta Grossa.

Palavras-chave: Financeirização da moradia, políticas públicas habitacionais, acesso à moradia

Abstract: The article addresses the issue of the financialization of housing and its impact on access to decent housing, focusing on the “Casa Fácil” program from the State of Paraná Government. The analysis reflects on the transformation of housing into a financial asset, prioritizing profits and real estate speculation to the detriment of the social function of housing. Through bibliographical and documentary research, the study investigates the implications of financialization on housing and access to housing policies, with emphasis on the federal program “Casa Verde e Amarela” in Ponta Grossa.

Keywords: Financialization of housing, public housing policies, access to housing

¹ Geógrafa, Docente do curso de Geografia na Unicentro, doutora e mestre em Ciências Sociais Aplicadas (UEPG) e Doutoranda em Geografia (UEPG), julianathaisa@hotmail.com.

² Geógrafo, Docente do curso de Geografia na UEPG, mestre em História do Brasil (UFPR), doutor em Ciências Sociais (UFRRJ), cunhageo@uepg.br.



1. INTRODUÇÃO

A moradia prevista como direito fundamental na Constituição Federal de 1988 brasileira, como direito à moradia, encontra-se cada vez mais inacessível via mercado para a grande parcela da população. No contexto é alarmante que mesmo com as políticas habitacionais desenvolvidas ao longo das últimas décadas por programas como o Programa Minha Casa Minha Vida e o Programa Casa Verde Amarela não conseguiram reduzir o déficit habitacional

Mesmo com investimento expressivo na área habitacional o Brasil conta com a constante permanência de um déficit habitacional elevado, segundo a fundação João Pinheiro (2018) o Brasil tem 6,4 milhões de famílias com necessidades habitacionais em contrapartida tem-se 7,9 milhões de imóveis vazios, 80% localizados no perímetro urbano, 6,9 milhões possuem condições para a ocupação e um milhão encontra-se em construção ou reforma.

A ONU (2019) estima que 1,8 bilhão de pessoas carecem de uma moradia adequada no âmbito global, e que mais de 1 bilhão de pessoas vivem em assentamentos informais. Anualmente 15 milhões pessoas são despejadas a força e aproximadamente 150 milhões de pessoas sejam desabrigadas.

Com o aumento das desigualdades socioeconômicas, a financeirização em larga escala de moradias e os insustentáveis sistemas habitacionais que consideram a moradia como uma mercadoria, fazem dessa crise habitacional mundial complexa e diferente de qualquer outro período de crise. (ONU, 2019)

No cenário em que a financeirização da moradia, transforma a habitação em um ativo financeiro, com a priorização de lucros e especulação imobiliária em detrimento de muitas vezes da função social da moradia.

Este artigo tem como objetivo refletir sobre os processos de financeirização da moradia e suas implicações no acesso à moradia digna no contexto brasileiro, com foco no programa Casa Fácil do Governo do Estado do Paraná. O estudo se concentrará na modalidade de financiamento com subsídios do programa federal Casa Verde e Amarela no município de Ponta Grossa

A metodologia adotada neste estudo foi fundamentada na pesquisa bibliográfica e documental fornecendo o embasamento teórico que proporcionará uma reflexão acerca da Financeirização e do acesso a moradia. Este artigo é fruto de algumas reflexões presentes na tese de doutorado intitulada “A Ambiguidade do direito à moradia e da Política Habitacional No Brasil: Uma análise crítica ao Programa Minha Casa Minha Vida” defendida no Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais Aplicadas da UEPG, a pesquisa contou com o financiamento da CAPES.



2. DESENVOLVIMENTO

A financeirização da moradia é o processo no qual a moradia torna-se produto de consumo e o momento da valorização contratual e hipotecária, o acesso a moradia nesse sentido se faz através de crédito imobiliário/ hipotecário em uma sociedade capitalista e democrática. A financeirização da moradia é uma ação recorrente em países que compõe a União Europeia, Estados Unidos da América, Brasil, entre outros. Compondo o embate constante entre o valor de uso e o valor de troca da moradia.

Rolnik (2015) em seu livro “Guerra dos lugares” dedicou espaço de discussão sobre a financeirização e como esse contexto influenciou as políticas habitacionais e fez como que a habitação se tornasse foco na financeirização e na aplicação dos capitais, interligando a moradia e o complexo financeiro imobiliário.

Na Europa e na América do Norte quando os reformadores sociais (*social reformers*) identificaram a condição de pobreza na maioria da população urbana, os governos começaram a adotar medidas de assistência habitacional e prover habitações. Estima-se que, no período de 1945 e 1981, o Reino Unido e a Irlanda do Norte produziram 5,5 milhões de unidades habitacionais. (Rolnik, 2015)

No período pós-guerra, principalmente entre 1950 e 1960, a oferta pública de habitação compôs os eixos de uma política de bem-estar social na Europa, política essa que garantiu o desenvolvimento econômico de décadas, através no fornecimento de capital e trabalho. (Rolnik, 2015)

Considerando a provisão de habitação social, Rolnik (2015) classifica os países europeus em três grupos: 1) Espanha, Grécia e Portugal – nesses países prevaleceu a autoconstrução e autopromoção da moradia, sendo quase inexistente a produção de um estoque público ou semipúblico de habitação social; 2) Alemanha, Bélgica, Itália e Irlanda – a produção de habitação social não se caracteriza como significativa; 3) Áustria, Dinamarca, Finlândia, Holanda, França, Reino Unido, Suécia, República Tcheca e Polônia – se destacam com estoque habitacional social ainda hoje, sendo que juntos representam quase 80% de toda moradia social produzida na Europa. O estoque público ou semipúblico é normalmente destinado a locação, e em alguns países a habitação é ofertada em forma de financiamento.

A produção de estoques públicos de moradia na Europa se deu principalmente no final da década de 1960 e início de 1970, quando as condições político-econômicas que motivaram o seu início começam a desmanchar-se. Com a crise econômica e financeira inicia-se um período de recessão econômica, a qual repensa o papel do Estado de provedor de habitação para facilitador, com um novo objetivo de abrir espaço e apoiar o crescimento do mercado privado. (Rolnik, 2015), ideia reforçada pelo Banco Mundial no documento



“*Housing: Enabling Markets to Work*”, 1993, em que “os governos devem ser incentivados a adotar políticas para permitir que o mercado habitacional possa funcionar [...] e evitar distorcê-lo.” (Rolnik, 2015, p.36)

“Esse novo papel consiste na criação de condições, instituições e modelos de regulação destinados a promover sistemas financeiros habitacionais que viabilizem a compra da casa própria.” (Rolnik, 2015, p.37)

A estratégia de alguns países foi a venda dos estoques públicos de habitação sociais a seus moradores, com o intuito de reduzir o gasto público e conseqüentemente aumentar a propriedade privada. Esse processo foi baseado na ideia de que a propriedade pública estaria ligada a estigmatização, pobreza e marginalidade. A venda desse estoque habitacional dá-se de diversas formas: venda direta para seus moradores – política do direito de compra; transferência desses imóveis a organizações sem fins lucrativos; em alguns casos para empresas privadas; ou políticas que facilitaram a constituição de um mercado de compra de moradias e reformas na legislação de locação. A maior parte dos países propiciou a mercantilização da moradia através de incentivos fiscais e subsídios, favorecendo a compra da casa própria. (Rolnik, 2015)

Fenômeno esse que ocorreu nos países ex-socialistas e comunistas ao longo da década de 1990, período marcado por políticas de privatização da habitação pública, através de programas de direito de compra, resultaram na quase completa erradicação do estoque habitacional público.

Mesmo onde a privatização do estoque público não ocorreu de forma drástica, a transferência ideológica da responsabilidade por promover habitação para o mercado foi hegemônica, e o paradigma da “casa própria” transformou-se em modelo praticamente único de política habitacional. Esse processo eclipsou outras formas de posse bem estabelecidas, tais como habitação para aluguel (pública e privada) e algumas formas de propriedade cooperativa e coletiva. (Rolnik, 2015, p.38)

Sob a atual perspectiva, houve um aumento significativo de proprietários privados, na Alemanha e Suíça cerca de 83,2% são proprietários, sendo que na Espanha e Irlanda esse percentual é de 81,4%. “O uso da casa própria como estoque de riqueza, sua valorização ao longo do tempo e possibilidade de monetização funcionaram na prática como substituto potencial dos sistemas públicos de pensão e aposentadoria.” (Rolnik, 2015, p.38)

Desta forma, a condição para que a moradia suprisse esse papel de investimento se fez necessário o aumento contínuo do preço dos imóveis. Estima-se que na Irlanda o preço médio para aquisição de um imóvel, entre 1997 e 2004, subiu 187%, seguido pela Espanha 149%, Reino Unido 139% e 65% nos Estados Unidos. A elevação dos preços gera maior riqueza para seus proprietários. (Rolnik, 2015)

Com o avanço do financiamento imobiliário para aquisição da casa própria e da ascensão do mercado global de capitais respalda-se o endividamento privado, efetivando a conexão entre vida privada dos indivíduos e o processo global de extração de renda e



especulação. Impactando na dimensão vivida, surgem indivíduos com vidas hipotecadas ou uma geração de endividados, que muitas vezes sujeitam a própria vida ao serviço da dívida como reflexo da centralização dos fluxos de capital sobre os imóveis residenciais. (ROLNIK, 2015)

Com a aquisição da moradia, o trabalhador adquire uma dívida, a qual exigirá a venda de sua força de trabalho a longo prazo para a efetivação do pagamento. “Contudo, o montante que paga, em longo prazo, serviria para adquirir não uma, mas duas, três, quatro ou mais casas, a depender da taxa de juros e lucros do capitalista que acompanha a especulação do mercado imobiliário.” (Suave, et al. 2019, p.130)

No Brasil o fenômeno de financeirização da moradia e do solo urbano se intensificam nas décadas de 1980 e 1990 e no novo milênio, num contexto de redemocratização política, estagnação econômica e retomada do desenvolvimento. Período que abrange a construção do Estado de Direitos, no qual o acesso à moradia adequada e o direito à cidade constituem como peças importantes, não obstante o país avança a agenda neoliberal e integrasse a hegemonia dos circuitos globalizados do capital e das finanças. (Rolnik, 2015)

Com o objetivo da retomada econômica e de superar as décadas de estagnação ou recessão o PIB brasileiro cresceu a uma taxa anual de 3,27% no período de 1999 a 2009, houve também política de reajuste nominal no salário-mínimo de 155%, intensificando assim a política econômica de expansão do mercado interno. Políticas sociais são implementadas e direcionadas às famílias em situação de vulnerabilidade, como por exemplo programas de transferência de renda, como o bolsa família e ações sociais direcionadas ao empreendedorismo. Ampliando assim a renda média das famílias situadas na base da pirâmide social. (Rolnik, 2015)

Os bancos e os fundos públicos são fundamentais no processo de provisão de crédito e recursos dos investimentos públicos e privados, nesse sentido podemos citar dois programas – o Programa de Aceleração do crescimento (PAC) que promoveu investimentos nas áreas de saneamento, infraestrutura, urbanização e o Programa Minha Casa Minha Vida que ampliou os subsídios públicos destinados à construção de novas unidades habitacionais. Estima-se que no período de 2003 e 2009 os financiamentos à pessoa física quadruplicou, o financiamento para habitação era 25,7 bilhões em 2004 passou para 80 bilhões em 2009. (Rolnik, 2015)

“A expansão e a maior disponibilidade de subsídios públicos ao crédito para a produção habitacional, associados ao crescimento da economia, têm provocado um dos maiores ciclos de crescimento do setor imobiliário nas cidades” (Rolnik, 2015, p.265) Criando o que a autora define como a “nova geografia da pobreza” pois destina lugares aos pobres no espaço urbano num contexto heterogêneo e complexo.



As autoras Eloy; Costa; Rossetto (2013) destacam a importância dos subsídios para o acesso à moradia no Brasil, pensar a política habitacional para além de pronta resposta ao déficit, como as políticas habitacionais irão enfrentar as novas demandas demográficas, a construção de novas unidades e a reposição de unidades habitacionais obsoletas ou inadequadas.

O subsídio habitacional torna-se estratégia fundamental na política habitacional, pois sem esse subsídio estima-se que quase a totalidade do déficit acumulado e parte da futura projeção permaneceriam sem acesso à moradia digna. O subsídio amplia a demanda potencial de famílias com capacidade financeira de adquirir um imóvel via crédito imobiliário. (Eloy; Costa; Rossetto, 2013)

No estudo de Eloy; Costa; Rossetto (2013) apresentam-se 3 possíveis cenários de acesso ao crédito imobiliário com base nos dados apresentados na PNAD 2011 e no cálculo da renda mensal das famílias brasileiras pelo INPC 2013, para essa simulação utilizaram-se as características de todas as famílias brasileiras e não apenas as que compõe o déficit habitacional. As autoras consideraram os seguintes parâmetros: taxa de juro; comprometimento de renda familiar; valor do subsídio direto ou indireto; MIP (morte ou invalidez permanente); DFI (danos físicos ao imóvel); taxa administrativa e prazo de financiamento. Parâmetros esses que serão dispostos na Tabela 1 a seguir conforme a modalidade de financiamento com ou sem a presença de subsídios.

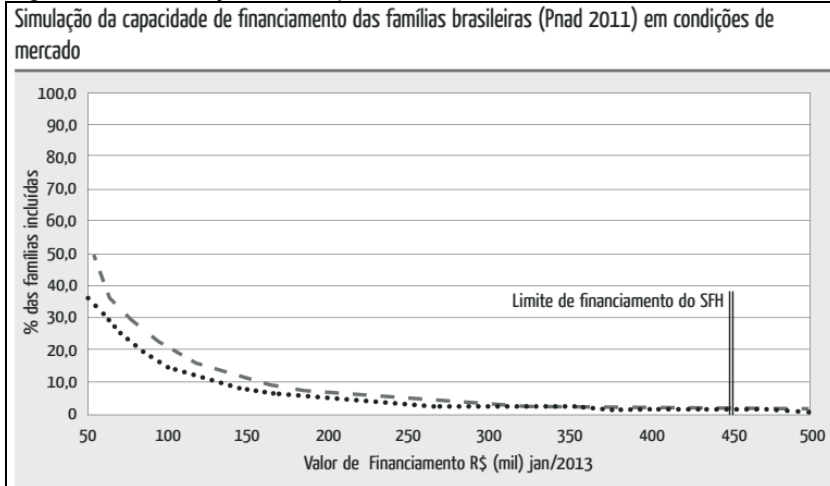
Tabela 1 – Parâmetros referentes a simulação de financiamento pelo Mercado, FGTS e PMCMV

	Simulação 1 MERCADO	Simulação 2 FGTS com taxa de 7,16% unificada, sem os subsídios da Resolução 460	Simulação 3 PMCMV
Taxa de juros anual efetiva	10,2%	7,4%	de 5,116% a 7,4%
Comprometimento de Renda Familiar	30%	30%	30%
Subsídios indiretos	ZERO	redução de taxas de juros	redução da taxa de juros
Subsídios diretos	ZERO	ZERO	decrecendo de R\$ 25mil para rendas de até R\$ 1.600,00 para R\$ 2.113,00 para rendas de até R\$ 3.275,00
MIP	0,033% sobre o VF/Saldo devedor	0,033% sobre o VF/Saldo devedor	ZERO
DFI	0,007% sobre o valor da garantia	0,007% sobre o valor da garantia	ZERO
Taxa de Administração	R\$ 25,00 acrescida à prestação mensal	R\$ 25,00 acrescida à prestação mensal	ZERO
Prazo	360 meses	360 meses	360 meses

Fonte: Eloy; Costa; Rossetto, 2013 (Adaptado)



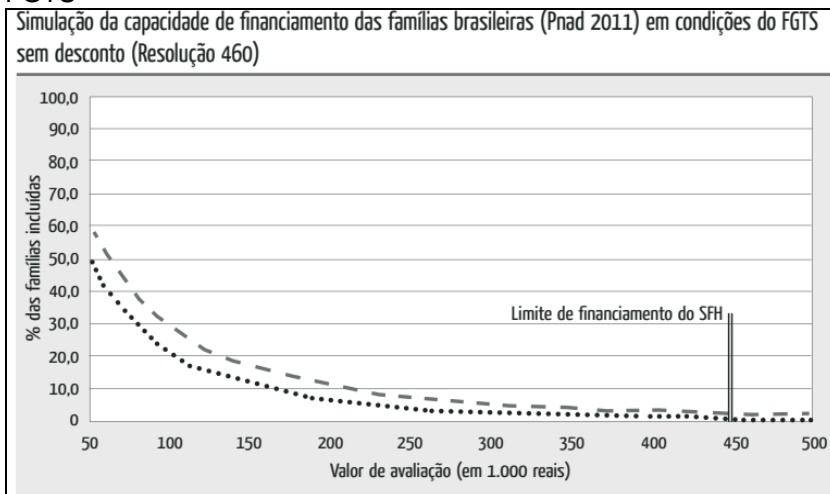
Figura 1 – Simulação 1 – capacidade de financiamento via mercado



Fonte: Eloy; Costa; Rossetto, 2013.

50 mil pelo Sistema Price, para financiamentos de R\$ 100 mil esse percentual reduz para cerca de 21,2% das famílias. Ressaltando que seria necessário a capacidade prévia de poupar das famílias, pois seria necessário completar o valor do financiamento. Quanto mais elevada a taxa de juros menor é a estimativa de famílias aptas a arcar com os referidos financiamentos. (Eloy; Costa; Rossetto, 2013)

Figura 2 – Simulação 2 – Capacidade de financiamento condições FGTS



Fonte: Eloy; Costa; Rossetto, 2013.

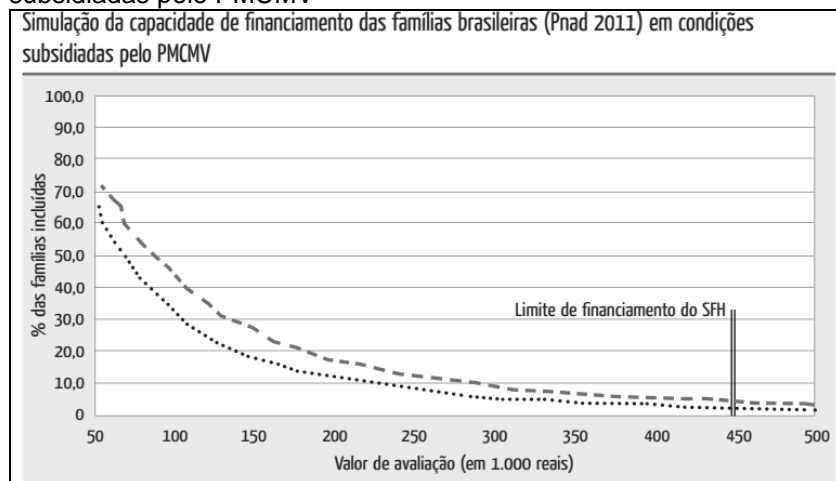
de até R\$ 100 mil. “Não obstante, a maior inclusão obtida em relação às condições estritas de mercado, ainda muitas famílias ficam impossibilitadas de adquirir financiamentos que lhes permitam adquirir um imóvel no Brasil.” (Eloy; Costa; Rossetto, 2013, p. 342)

A Figura 1 apresenta a realidade da capacidade de compra das famílias brasileiras na primeira simulação, condição estrita de mercado, com taxa de juros de 10,2% e sem subsídios demonstra que apenas 48,5% das famílias conseguem financiar um valor de R\$

No próximo cenário representado pela Figura 2 na qual a taxa de juros do FGTS seria de 7,4% a.a, porém ainda sem a possibilidade de subsídios diretos, há um claro aumento de famílias aptas a financiar R\$ 50 mil, 58,4% das famílias e 33% das famílias poderiam acessar financiamentos



Figura 3 – Simulação 3 – Capacidade de financiamento condições subsidiadas pelo PMCMV



Fonte: Eloy; Costa; Rossetto, 2013.

desse programa. Nesse cenário o percentual de famílias sobe para 72,7% pra um financiamento de R\$ 50 mil e quase 43,4% num financiamento de R\$100 mil.

Os subsídios indiretos incluem a redução dos juros, além da cobertura da taxa administrativa, do MIP e do DPI. “Dessa simulação é possível observar que mesmo em condições tão facilitadas, um percentual significativo de famílias – 26,3% – ainda não consegue contrair um financiamento de 50 mil reais para pagar em 30 anos.” (Eloy; Costa; Rossetto, 2013, p. 342)

O que fica claro nos apontamentos feitos pelas autoras Eloy; Costa; Rossetto (2013) que mesmo com o financiamento subsidiado, seja subsídios diretos ou indiretos, ainda não é capaz de solucionar a questão habitacional na realidade brasileira, esse tipo de ação não deve ser a única forma de acesso à moradia.

Isso significa, como já admitia o Planhab, que abaixo de determinada faixa de renda, estimada em torno de dois salários-mínimos, variando conforme a composição familiar e o estágio da vida, o acesso à moradia por meio da aquisição financiada, mesmo subsidiada, é inviável. O subsídio exclusivamente atrelado ao financiamento não é capaz de promover a universalização do acesso. (Eloy; Costa; Rossetto, 2013, p. 342)

Rolnik (2015) ressalta que mesmo com os avanços do Estatuto da Cidade e da extensão do direito à cidade, a cidade urbana ainda se desenvolve nos moldes de um modelo predatório, patrimonialista e discriminatório, que acentua a atual crise urbana.

A construção dos Conjuntos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida demandou terra urbana, ampliaram o poder de compra dos agentes imobiliários, capitalizando o crédito de investimento imobiliário e a alta dos preços das propriedades imobiliárias. Mesmo com o investimento na Política Habitacional através do PMCMV no período de 2003 a 2016, no qual 3,6 milhões de famílias foram beneficiadas, esse processo desencadeou a ampliação do capital. (Bastos, 2012)

Já na simulação 3, realizada pelas autoras Eloy; Costa; Rossetto (2013), representada pela Figura 3 a qual se destina a compreender a capacidade de financiamento das famílias brasileiras no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida e os subsídios originários



A ampliação do capital e a busca por terra urbanizada, expandiu atividades especulativas sob as terras urbanas, gerando disparada nos preços da terra urbanizada e das construções, encarecendo a vida urbana e ao menos tempo remunerando os capitalistas. (Bastos, 2012)

Conforme Bastos (2018) o efeito da ampliação do sistema de crédito é seguido pelo aumento dos preços imobiliários, desenvolvendo assim outros embates sociais pelo espaço, como a segregação, a periferização, a verticalização, ônus a infraestrutura pública.

Na análise do autor Arcary (2011) o PMCMV foi gestado na premissa da financeirização da economia capitalista, que contribuiu para o endividamento dos trabalhadores, do setor público e empresarial, impulsionado pelos capitais destinados ao setor produtivo.

Nesse sentido, o maior beneficiado com esse tipo de “programa social” é o próprio capitalista, que tem uma legislação favorável para explorar o trabalhador no ramo da construção civil com a extração direta da mais-valia, e depois com a venda do imóvel/mercadoria com base na relação crédito/juros que se valoriza ficticiamente. Em suma, os ganhos dos capitalistas ocorrem não somente pela exploração do tempo de trabalho empreendido, mas também pelas especulações do mercado imobiliário no contexto do capital financeiro. (Suave, et al. 2019, p.130)

Esse padrão estabelecido consolida a desigualdade, a elevação dos preços das terras, constitui cidades fragmentadas e moradias em áreas com baixa infraestrutura. Estudar a dinâmica urbana brasileira requer uma análise profunda, que deve abarcar o contexto histórico em que as cidades brasileiras se desenvolveram, as questões políticas, econômicas e sociais, considerando o papel e os interesses privados da construção do espaço urbano e a imposição da economia global. Considerando o produto histórico relacionado ao processo de exclusão socioespacial.

3. RESULTADOS

O Estado do Paraná, é composto por 399 municípios, e apresenta a quinta maior economia do Brasil, sua população corresponde a 5% da população nacional. Apresenta uma economia com perfil agroindustrial, com destaque para a produção de grãos (soja, milho, trigo), produção de óleos vegetais, proteína animal, especialmente (carnes de aves) e laticínios. Possui um parque industrial diversificado que produz bens duráveis (automóveis, tratores, caminhões, máquinas e equipamentos) e bens de consumo não duráveis, além de insumos como: petroquímicos, madeira, papel e celulose. O Estado está entre os dez principais exportadores do país. O Paraná se destaca ainda pela malha rodoferroviária, ocupando a terceira posição entre os estados com a maior malha rodoviária, além de dois portos marítimos e 104 aeroportos. (IPARDES, 2022)



Para compreender o grau de desenvolvimento urbano do estado, em cinco décadas a população do estado se tornou uma população predominantemente urbana, sendo que a maior concentração está nas regiões metropolitanas do estado. O Grau de urbanização do estado é de 85,33% (IBGE, 2010) e atualmente possui uma população de quase 12 milhões de habitantes.

A produção habitacional do Paraná é de responsabilidade da Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR, sociedade de economia mista, com sua sede em Curitiba e treze escritórios regionais distribuídos pelo território paranaense.

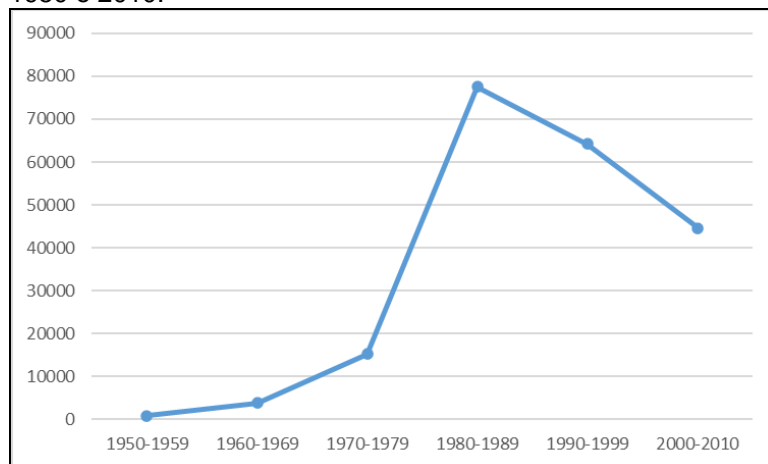
Em termos históricos, em 1950 o Paraná cria a Caixa de Habitação Popular do Estado do Paraná, e iniciam-se no estado as primeiras intervenções no setor habitacional, em 15 anos de atuação, a Caixa de Habitação construiu 994 casas em 16 empreendimentos. (PEHIS-PR, 2012)

Em 1965 com a criação do SFH/BNH no âmbito federal, o Paraná cria as COHAB's do Paraná COHAPAR; COHAPAR-CT; COHAPAR-PG (incorporadas pela COHAPAR) e a COHAB-LD, começando uma nova etapa para a provisão de moradia popular. No período de 1950 a 1990 o estado do Paraná produziu 152.180 unidades habitacionais. (PEHIS-PR, 2012)

As COHAB's atuaram como agentes financeiros e técnicos no desenvolvimento dos programas habitacionais, considerando que vários municípios paranaenses não possuíam equipes técnicas direcionadas a habitação e nem estrutura adequada. (PEHIS-PR, 2012)

O estado do Paraná desenvolveu diversos programas habitacionais, na Figura 4 podemos analisar o aumento significativo a partir da década de 1980, período de maior atuação, permanecendo significativa a produção até 2010.

Figura 4 – Produção Habitacional do Paraná por década, entre 1950 e 2010.



Fonte: PEHIS-PR, 2012.

Notas: Org. Juliana Pacheco.

A produção habitacional do Estado do Paraná totalizou 60.563 ações (construção + regularização) no período de 2016 a 2019, já no período anterior, de 2010 a 2015, o Paraná totalizou 133.937 ações (construção + regularização), em ambos os períodos a COHAPAR foi responsável por 27% dessa produção. (PARANÁ, 2019)



Elencamos os programas desenvolvidos pelo Paraná a seguir, segundo PEHIS-PR (2012): **Programa Convencional** – foi o principal programa desde a criação das COHAB's no Paraná, utilizava recursos do FGTS, através do Banco Nacional de Habitação e depois pela Caixa Econômica Federal, atendia famílias com renda até 5 SM. Caracterizado pelos grandes Conjuntos Habitacionais, as UH variavam de 27 m² a 47m², localizados fora da malha urbana; **Autoconstrução/Autogestão, Moradias Diversificadas; Mutirão** – o programa possibilitou o acesso a moradia para as famílias com renda inferior a 3 SM, contava com a participação popular na construção das moradias, atuação no período de 1984 a 1990; **Casa da Família** – implementado em 1992, destinava-se a produção e comercialização de habitações com preço acessível, destinadas as famílias de baixa renda. Tendo como Fonte de recursos o Tesouro do Estado. No período de 4 anos foram executadas 38.000 UH. Contou também com outras modalidades: Casa da Família (caução); Casa da Família (alienação fiduciária); Casa da Família Indígena; Casa da Família Rural; **Casa Feliz** – programa que incorporou a Autoconstrução/ autogestão e moradia diversificadas; **Paraná Solidariedade** – Programa de Desfavelamento, modelo autogestão, **Casa do Pescador** – famílias das comunidades, faixa salarial até 1SM, recursos do Tesouro Estadual; **Comunidades Quilombolas** – famílias das comunidades, faixa salarial até 1SM, recursos do Tesouro Estadual; **Direito de Morar** – regularização Fundiária; **Casa do Zelador** – Destinadas aos zeladores das escolas estaduais; **PAC/Projeto Prioritário de Investimento e PAC/FNHIS** – a partir de 2007 concentrou a atuação da COHAPAR tendo como foco a Região Metropolitana de Curitiba: 1) Piraquara contou com regularização fundiária (8.087 famílias), recuperação ambiental, construção de 803 UH, Infraestrutura Urbana; 2) Colombo contou com regularização fundiária (371 famílias), recuperação ambiental, construção de 508 UH, Infraestrutura Urbana; 3) Campo Magro regularização fundiária (42 famílias), recuperação ambiental, construção de 388 UH, Infraestrutura Urbana; e 4) Pinhais: regularização fundiária 906 famílias), recuperação ambiental, construção de 747 UH, Infraestrutura Urbana. Foi ainda responsável pela execução de 561 UH nos anos de 2007 e 2008 em 16 municípios do Paraná; **Morar Bem Paraná Urbano e Rural** – início em 2011, implementado através do PMCMV; **Programa MCMV; Programa Casa Fácil** - nova modalidade realizada pelo governo do estado.

O programa promovido pelo governo do estado do Paraná denominado Casa Fácil Paraná, instituído pela Lei nº 20.394 de dezembro de 2020, é o novo programa de enfrentamento do déficit habitacional da esfera estadual.

O programa objetiva a viabilização de construção de casas para famílias com rendimento mensal inferior a dez salários-mínimos, priorizando as famílias de menor renda. O programa contempla as modalidades de: Financiamento; Valor de Entrada; Viver Mais; Morar Legal; Vida Nova e Escritura Direta, apresentados no Quadro 1.



Quadro 1 - Modalidades do Programa Casa Fácil - Paraná

Modalidades	
Financiamento	<ul style="list-style-type: none">• Imóveis financiados diretamente pela COHAPAR• Sem cobrança no valor de entrada• Condições facilitadas de pagamento
Valor de Entrada	<ul style="list-style-type: none">• Concessão de subsídio de R\$ 15 mil por família• Financiamento do Governo Federal
Viver Mais	<ul style="list-style-type: none">• Conjuntos habitacionais destinados a Idosos• Via Aluguel Social – 15% do S.M.
Morar Legal	<ul style="list-style-type: none">• Regularização e documentação de imóveis urbanos• Emissão de títulos de propriedade
Vida Nova	<ul style="list-style-type: none">• Construção de casas, obras de urbanização, regularização fundiária e ofertas de serviços públicos em assentamentos precários.
Escritura direta	<ul style="list-style-type: none">• Emissão de escrituras para mutuários da COHAPAR com custos reduzidos e condições facilitadas de pagamento.

Fonte: COHAPAR, 2022.

Em áreas urbanas o programa tem os seguintes segmentos de público: famílias em situação de vulnerabilidade social; situação de risco; famílias que não possuem moradia própria; residem em moradia inadequada; idosos e servidores públicos.

O programa é desenvolvido pela Companhia de Habitação do Paraná, que financia diretamente as unidades habitacionais para famílias com renda entre um a seis salários mínimos, sem a cobrança de valor de entrada e prestações em até 360 meses. Prevê que as áreas destinadas a esses empreendimentos serão doadas pelo município ou de propriedade da própria COHAPAR.

Na Modalidade Financiamento, em consulta ao mapa interativo da COHAPAR, em 11 de julho de 2022, 45 municípios foram contemplados com o Programa Casa Fácil, totalizando 1.896 unidades habitacionais até a data referida, para o município de Ponta Grossa apresenta a execução de um Conjunto habitacional com 20 unidades habitacional,

Tabela 2 (COHAPAR, 2022).

Tabela 2 – Programa Casa Fácil – Município de Ponta Grossa

Modalidade	Quantidade de Unidades Habitacionais
Financiamento	20
Valor de Entrada	3.706
Viver Mais	40

Fonte: COHAPAR, 2022.

Notas: Org. Juliana Pacheco.

Outra modalidade seria a Casa Fácil Paraná – Valor de Entrada, que visa o atendimento para as famílias pela modalidade de financiamento habitacional, com a possibilidade de recebimento de subsídios, descontos e subvenções parciais. E ainda participar da Modalidade do Programa Casa Verde Amarela.



Nessa modalidade temos a ação de quatro atores envolvidos na provisão de moradias: Estado (Federal e Estadual); Construtoras; Prefeituras; Cidadão.

As prefeituras disponibilizam terrenos para a produção de empreendimento habitacional, após essa etapa a COHAPAR realiza o chamamento destinado às construtoras, que apresentam seus projetos. Após a aprovação dos projetos há a divulgação dos empreendimentos habilitados aos pretendentes cadastrados junto a COHAPAR. (COHAPAR, 2022)

Nessa modalidade a esfera estadual fornece subsídios de até 15 mil reais como valor de entrada e através do financiamento junto à Caixa Econômica Federal as famílias ainda poderão receber algum tipo de benefício junto ao Programa Casa Verde Amarela, podendo ser valor subsidiado, taxas de juros reduzidas dependendo do grupo que a família se enquadre.

No município de Ponta Grossa identificamos no site da COHAPAR, em 11 de julho de 2022, 16 empreendimentos, totalizando 3.706 unidades habitacionais. O que nos desperta a atenção é o valor cobrado pelo metro quadrado nessa modalidade, chegando a R\$ 8.908, o menor valor por unidade habitacional é de R\$ 128 mil e o de maior valor é de R\$ 209 mil, são unidades habitacionais em sua grande maioria verticais com metragem variando entre 23 m² e 62m², conforme apresentado na Tabela 8.

Tabela 3 – Programa Casa Fácil – Modalidade Valor de entrada - Ponta Grossa

Empreendimento	Nº de U.H.	M²	Valor (R\$1.000)	PCVA (R\$1.000)	Casa Fácil (R\$1.000)	Valor do M² (R\$)
Tulipa	145	44,58 -62,32	157	Subsídio	15	3.521,76
Vista Santa Paula	260	23,46 - 53,09	209	Subsídio	15	8.908,78
Vista Uvaranas	147	23,46 - 62,45	209	Subsídio	15	8.908,78
Treviso	28	56,13	165	47.5	15	2.939,60
Fácil Residence	46	52,71	172	23.200	15	3.263,14
Campos Provence	142	*	131.9	Subsídio	15	*
Vitace Sabará	368	35,43 -58,72	135	22.3	15	3.810,33
Jardim das Flores	161	45,1 - 49	128	Subsídio	15	2.838,14
Jardim das Araucárias	288	45	135.5	29	15	3.011,11
Campobello Garden	265	47,52	140	47.5	15	2.946,13
Inova Uvaranas	302	48 - 62	150	Subsídio	15	3.125,00
Vitace Up	208	35 - 46	128	Subsídio	15	3.657,14
Viva Princesa Uvaranas	266	44 - 57	153	Subsídio	15	3.477,27
Porto Colibri	440	47,52 - 59,47	131	47.5	15	2.756,73
Bem Viver Uvaranas	408	48,64	*	Subsídio	15	*
Porto Carvalho	232	61,09	*	*	*	*



Fonte: COHAPAR, 2022.

Notas: Org. Pacheco. (*) Valor não Disponível.

Em alguns empreendimentos podemos verificar o valor máximo que uma família pode receber de subsídio do PCVA, por exemplo o empreendimento Porto Colibri consta o valor máximo de R\$ 47.500 mil + R\$ 15.000 mil (Programa Casa Fácil) totalizando R\$62.500. Esse empreendimento as unidades habitacionais são a partir de R\$ 131.000 – caso a família fosse contemplada com o valor total dos subsídios teria que arcar ainda com R\$68.500 em financiamento (juros previstos no PCVA). Considerando que esse empreendimento possui o menor valor do m² em comparação aos demais.

Se compararmos o empreendimento Porto Colibri localizado no bairro Chapada com o empreendimento Jardim Boreal (PMCMV) localizado na mesma região da cidade, com metragem similar, nota-se que somente com o valor do subsídio do PCVA já cobriria o valor da unidade habitacional do Programa MCMV, e ainda teria o aporte financeiro do Governo estadual de R\$15.000.

Tabela 4 – Comparativo Programa Casa Fácil e PMCMV

Programa	Empreendimento	U.H	Valor
Programa Casa Fácil e PCVA	Porto Colibri	440	131.000,00
PMCMV	Conjunto Habitacional Jardim Boreal	365	43.313,10

Fonte: COHAPAR, 2022, CAIXA, 2018.

Notas: Org. Pacheco.

Nos deparamos com as discussões sobre a financeirização da moradia, interesses privados e as ambiguidades em torno da moradia e das políticas habitacionais.

O PCVA e o Programa Casa Fácil merecem uma análise aprofundada sobre as formas de provisão de moradia as famílias, esse item foi trabalhado com o intuito de demonstrar as ações atuais do Governo do Estado do Paraná e as parcerias com o Governo Federal, período pós PMCMV e

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da complexidade da financeirização da moradia e suas repercussões no acesso à habitação digna, é evidente a necessidade de repensar as políticas habitacionais vigentes. A transformação da moradia em mercadoria tem gerado desafios significativos, como a priorização de interesses econômicos em detrimento do direito fundamental à moradia. Nesse contexto, é fundamental que tanto o Estado quanto a sociedade civil atuem de forma colaborativa para promover políticas habitacionais mais inclusivas e eficazes, que priorizem o bem-estar social e a garantia do direito à moradia.

A reflexão proposta neste estudo destaca a importância de se repensar o papel da moradia na sociedade contemporânea e de se buscar soluções para enfrentar os desafios



da crise habitacional. A pesquisa realizada contribui para ampliar o debate sobre a relação entre financeirização, acesso à moradia e políticas públicas, visando a construção de um cenário equitativo para todos os indivíduos.

5. REFERÊNCIAS

ARCARY, V. **Um reformismo quase sem reformas** – Uma crítica marxista do Governo Lula em defesa da Revolução Brasileira. São Paulo: Instituto José Luís e Rosa Sundermann, 2011.

BASTOS, Rodrigo Dantas. **Economia Política do Imobiliário: O programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana**. 2012. 113 f. Dissertação - Mestrado em Sociologia - Instituto de Filosofia e Ciência Humanas, Unicamp, Campinas, 2012

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Empreendimentos Minha Casa Minha Vida. 2018**. Brasil: CEF, 2018.

COHAPAR. **Programa Casa Fácil Paraná**. Paraná, 2022. Disponível em: <<https://www.cohapar.pr.gov.br/Pagina/Programa-Casa-Facil-Parana>>. Acesso em: 11 jul. 2022.

ELOY, C. M; COSTA, F.; ROSSETTO, R. Direito à moradia no Brasil: A política de subsídios habitacionais. In: FONSECA, A; FAGNANI, E. (orgs.) **Políticas Sociais, Desenvolvimento e Cidadania: Educação, seguridade social, infraestrutura e transição demográfica**. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2013. V.2, p. 337-368.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Dados Déficit habitacional (2009 – 2018)**. Belo Horizonte: 2020. Disponível em: <<http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em: 02 fev. 2021.

IBGE. **IBGE divulga as estimativas da população dos municípios para 2019**. Rio de Janeiro: Agência IBGE Notícias, 2019.

IPARDES. **Paraná em Números**. Curitiba: IPARDES, 2022

ONU. **Directrices para la Aplicación del Derecho a una Vivienda Adecuada**. Nova Iorque: Consejo de Derechos Humanos, 2019. Disponível em: <<https://undocs.org/es/A/HRC/43/43>> Acesso em: 20 mai. 2020

PARANÁ. **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná. Resumo 2019**. Curitiba, Governo do Estado, 2019

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1º ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

SUAVE, A. M.; FAERMANN, L. A.; SANTOS, K. H. Conflitos urbanos: A financeirização da moradia e a violência do Estado em desocupações dos movimentos dos sem-teto. **Revista Humanidades e Inovações**. Palmas, v.6, n. 17, 2019.