

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

CAMPUS JUIZ DE FORA

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA

CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

YURI LOPES COURI

**O papel do crédito imobiliário no desenvolvimento habitacional
brasileiro**

JUIZ DE FORA

2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

CAMPUS JUIZ DE FORA

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA

CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

YURI LOPES COURI

**O papel do crédito imobiliário no desenvolvimento habitacional
brasileiro**

Monografia apresentada ao curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Ângelo Cardoso Pereira

JUIZ DE FORA

2025

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Couri, Yuri Lopes.

O papel do crédito imobiliário no desenvolvimento habitacional brasileiro / Yuri Lopes Couri. -- 2025.

37 p.

Orientador: Ângelo Cardoso Pereira

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Economia, 2025.

1. Mercado imobiliário. 2. Crédito imobiliário. 3. Programa Minha Casa, Minha Vida. 4. Habitação. 5. Financiamento habitacional. I. Pereira, Ângelo Cardoso, orient. II. Título.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
REITORIA - FACECON - Depto. de Economia

ATA DE APROVAÇÃO DE MONOGRAFIA II (MONO B)

Ao Presidente da Comissão Coordenadora de Monografias

Na data de **20/02/2025**, a Banca Examinadora, composta pelos professores

1 - **ÂNGELO CARDOSO PEREIRA** - orientador(a); e

2 - **CLÁUDIO ROBERTO FÓFFANO VASCONCELOS**,

reuniu-se para avaliar a monografia do acadêmico **Yuri Lopes Couri**, intitulada: **O papel do crédito imobiliário no desenvolvimento habitacional brasileiro**.

Após primeira avaliação, resolveu a Banca sugerir alterações ao texto apresentado, conforme relatório sintético anexo.

Na data de **21/02/2025**, voltou a Banca a reunir-se, avaliando novamente a monografia apresentada, após introduzidas as alterações propostas, resolvendo **APROVAR** a referida monografia.



Documento assinado eletronicamente por **Angelo Cardoso Pereira, Professor(a)**, em 20/02/2025, às 17:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Claudio Roberto Foffano Vasconcelos, Diretor(a)**, em 22/02/2025, às 07:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **2258920** e o código CRC **7FD164F8**.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, ressalto que a conclusão do curso não é uma conquista somente minha. Muito pelo contrário, tenho muito a agradecer a todas as pessoas que me apoiaram e me fizeram chegar até aqui.

A minha mãe, agradeço por tudo, sem você, nada disso seria possível. Muito além de tempo e dinheiro investidos, sou muito grato por sempre ter me apoiado e me dado força em todos os momentos. Sei que você sempre fez tudo que pôde por mim e espero que você possa se sentir realizada com o homem que me tornei. Muito obrigado por tudo mãe! Eu te amo!

Ao meu irmão, que sempre foi uma motivação para eu me tornar uma pessoa melhor. Muito obrigado por tudo irmão! Espero que logo mais possa ser você passando por essa fase! Eu te amo!

A meu pai, que, onde quer que esteja, sei que está me dando força para superar meus desafios. Espero que você possa estar orgulhoso com essa conquista, afinal, ela também é sua. Muito obrigado por tudo que fez por mim! Eu te amo!

A minha namorada, Luísa, que me motiva e me apoia todos os dias a correr atrás dos meus sonhos. Você foi fundamental nessa etapa, tornando esse caminho mais leve e divertido, com muito amor e carinho. Muitas vezes fui para a faculdade feliz só por saber que iria te ver! E saiba que você ainda está me devendo um cafezinho na FACED... Muito obrigado por tudo meu amor! Eu te amo!

A todos os meus amigos, que me acompanharam nesse ciclo e tornaram esse caminho mais divertido. Muito obrigado!

A minha família, em geral, que sempre esteve ao meu lado! Obrigado!

A todos os meus professores, desde a educação infantil, que participaram da minha construção educacional, em especial ao professor Ângelo pela orientação no presente trabalho. Muito obrigado a todos!

À Deus, pela oportunidade de viver e de estar com pessoas tão especiais ao meu redor! Muito obrigado!

"A casa é a máquina de habitar." – Le Corbusier

RESUMO

O crédito imobiliário possui um papel fundamental no desenvolvimento econômico e social do Brasil, garantindo o acesso à moradia para milhões de brasileiros. No entanto, até meados da década de 1960, o acesso ao crédito para habitação era extremamente restrito. Somente a partir da criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em 1964, é que políticas públicas de incentivo ao crédito imobiliário começaram a ser implantadas no país. Esse estudo tem como objetivo analisar a evolução do crédito imobiliário no Brasil, considerando as principais políticas habitacionais propostas ao longo dos anos, com destaque para a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, em 2009. A pesquisa, de caráter qualitativo, baseia-se em uma revisão bibliográfica, visando extrair críticas e considerações importantes sobre o tema. Percebe-se que, apesar dos avanços no crédito imobiliário, o setor enfrenta desafios por conta da escassez de recursos do FGTS e do SBPE. Portanto, conclui-se que é necessário buscar alternativas sustentáveis para a captação desses recursos, visando garantir estabilidade ao mercado imobiliário brasileiro e, principalmente, ampliar o acesso à moradia para a população.

Palavras-chaves: Crédito imobiliário; Programa Minha Casa, Minha Vida; Mercado imobiliário e financiamento.

ABSTRACT

Real estate credit plays a fundamental role in the economic and social development of Brazil, guaranteeing access to housing for millions of Brazilians. However, until the mid-1960s, access to housing credit was extremely restricted. It was only after the creation of the Sistema Financeiro de Habitação (SFH), in 1964, that public policies to encourage real estate credit began to be implemented in the country. This study aims to analyze the evolution of real estate credit in Brazil, considering the main housing policies proposed over the years, with emphasis on the creation of the Minha Casa, Minha Vida Program, in 2009. The qualitative research is based on a bibliographical review, aiming to extract important criticisms and considerations on the topic. It is clear that, despite advances in real estate credit, the sector faces challenges due to the scarcity of resources from the FGTS and SBPE. Therefore, it is concluded that it is necessary to seek sustainable alternatives to capture these resources, aiming to guarantee stability to the Brazilian real estate market and, mainly, to expand access to housing for the population.

Keywords: Real estate credit; Minha Casa, Minha Vida Program; Real estate market and financing.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	Error! Bookmark not defined.
2. O MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.....	11
2.1. Contextualização do mercado imobiliário	14
3. O INÍCIO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO SÉCULO XXI.....	19
3.1. A criação do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI	22
4. O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA	25
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	33
6. REFERÊNCIAS.....	Error! Bookmark not defined.5

1. Introdução

O crédito imobiliário possui um papel fundamental no desenvolvimento econômico e social do Brasil, uma vez que é a principal ferramenta para a aquisição de um imóvel, podendo ser concedido por meio de instituições financeiras federais ou privadas. Além de viabilizar o acesso à moradia para a população, o crédito imobiliário também movimentou diversos setores da economia, gerando empregos e estimulando investimentos. Desse modo, os investimentos para fomentar esse crédito são essenciais para o desenvolvimento e manutenção do mercado imobiliário, além de favorecer o setor de construção civil do país.

Até meados da década de 2000, o crédito imobiliário era majoritariamente fornecido por bancos privados, que estabeleciam regras e restrições rígidas para o acesso aos financiamentos habitacionais. Esse cenário começou a mudar com o fortalecimento da atuação de bancos públicos, especialmente da Caixa Econômica Federal, que passou a liderar o mercado de crédito habitacional brasileiro.

O crédito imobiliário no Brasil hoje é fornecido por dois sistemas complementares: o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). O SFH tem como objetivo facilitar e garantir o acesso a financiamentos bancários para construção e aquisição de imóveis próprios. Por outro lado, o SFI integra o mercado imobiliário ao mercado de capitais, abrangendo o financiamento imobiliário de maneira ampla.

A criação do SFH foi um marco para a história do crédito imobiliário no Brasil, uma vez que somente a partir desse sistema, começaram a surgir políticas públicas habitacionais voltadas para a população de baixa e média renda. Os recursos para esse crédito foram viabilizados principalmente por meio do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi o principal projeto habitacional brasileiro da história recente, sendo responsável por proporcionar, por meio de incentivos ao crédito imobiliário, a aquisição do primeiro imóvel para milhões

de brasileiros. Criado em 2009, o programa passou por reformulações em diferentes governos, mas manteve sua proposta de facilitar o acesso à moradia para famílias de média e baixa renda. O programa ainda continua ativo, apesar de apresentar algumas modificações importantes.

Contudo, o crédito imobiliário vem enfrentando dificuldades nos últimos anos, tanto para o MCMV, quanto para o sistema de crédito ao público geral, devido à dificuldade de captação de recursos para esses financiamentos, provenientes das cadernetas de poupança e do FGTS.

A Caixa Econômica Federal é o principal credor imobiliário do Brasil. Segundo dados publicados pela instituição financeira, ela lidera esse mercado, sendo responsável por 68% do crédito imobiliário fornecido. Além disso, a Caixa forneceu até outubro de 2024, mais de 185 bilhões de reais em crédito imobiliário com recursos do SBPE e do FGTS, correspondendo a mais de 680 mil unidades financiadas nesse período. (CAIXA, 2024)

Porém, ainda em outubro de 2024, a Caixa Econômica Federal em conjunto com o Governo Federal, realizou cortes nos investimentos para o crédito imobiliário, aumentando as restrições e regras para as aprovações dos financiamentos para imóveis considerados usados. Dentre as principais mudanças, destacam-se o aumento da taxa de juros e a redução do percentual financiado para esses imóveis.

Em um comunicado publicado em 02/12/2024, a instituição ressalta:

A CAIXA estuda constantemente medidas que visam ampliar o atendimento da demanda de financiamentos habitacionais, inclusive participando de discussões junto ao mercado e Governo, com o objetivo de buscar novas soluções que permitam expansão do crédito imobiliário no país, não somente pela CAIXA, mas também pelos demais agentes do mercado. (CAIXA, 2024)

Logo após as mudanças nas regras de financiamento da Caixa, os bancos privados aproveitaram a oportunidade para absorver essa nova demanda habitacional da população e, de modo geral, passaram a elevar gradualmente suas taxas de juros.

Nesse sentido, desde então, a população brasileira vem enfrentando dificuldades na obtenção de crédito imobiliário, principalmente, para a aquisição de imóveis usados. Esse cenário evidencia a influência das políticas habitacionais e das

instituições financeiras na dinâmica do mercado imobiliário e na acessibilidade ao financiamento habitacional. Portanto, faz-se necessário um estudo sobre o crédito imobiliário brasileiro e as políticas habitacionais que historicamente impactaram esse setor, analisando sua evolução até os dias atuais.

No presente trabalho, o primeiro capítulo apresentará uma contextualização do mercado imobiliário e sua importância para a economia do Brasil. Posteriormente, o segundo capítulo discutirá a criação e desenvolvimento de políticas habitacionais no século XX, com foco no SFH e no SFI. Por fim, o terceiro capítulo abordará a evolução do crédito imobiliário no século XXI, principalmente a partir da criação e implantação do programa Minha Casa, Minha Vida.

A metodologia utilizada nesta pesquisa será, principalmente, de caráter qualitativo baseada em uma revisão bibliográfica de trabalhos anteriores que analisaram esse tema. A escolha dessas obras busca reunir contribuições relevantes, permitindo a construção de uma análise crítica e mais aprofundada sobre o tema discutido.

2. O mercado imobiliário brasileiro

O mercado imobiliário é um dos mais antigos do setor financeiro do país, além de ser um dos mais relevantes para a economia, responsável por gerar empregos, investimentos e desenvolvimento urbano.

Esse mercado apresentou uma participação de cerca de 10% na economia brasileira nos últimos anos, segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção. (CBIC, 2020)

Conforme Matos e Bartkiw, (2013, p.13), o mercado imobiliário é composto pelos seguintes agentes: “imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e empresas prestadoras de serviços em propaganda e marketing, que atuam nas atividades de administração e comercialização dos empreendimentos imobiliários.”

O setor imobiliário é de extrema importância para a população, uma vez que ele é interveniente em uma área de interesse social: a moradia. A Constituição Brasileira de 1988, através de sua Emenda Constitucional nº 26, de 15 de setembro de 2015, define em seu artigo 6º: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”. Desde 2000, a lei brasileira garante o acesso à moradia como um direito social, tornando-se obrigação do governo e de seus representantes apresentarem propostas e caminhos para assegurar esse direito à população.

O início das transações imobiliárias é discutido por Santos *et al.* (2021, p.1):

A maior parte da história da civilização humana foi marcada por vários confrontos que tiveram como pano de fundo a disputa por terras. No Brasil, o processo de distribuição e negociação de propriedades imóveis se iniciou em 1530, de maneira informal, desigual e concentradora, pois, desde o regime das sesmarias, privilegiou-se sempre os interesses da Coroa portuguesa e dos ligados a ela por traços afetivos e sociais, o que perdurou por todo o período colonial e grande parte do Brasil Império e Republicano. Nesse período, a aquisição imobiliária se dava pela divisão do território brasileiro em capitanias hereditárias, cujos adquirentes possuíam o direito de transmitir a posse para os seus herdeiros.

Desse modo, quando o Brasil foi colonizado por Portugal, no início do século XVI, as terras brasileiras, ocupadas inicialmente pelos povos originários brasileiros (indígenas), foram divididas em 14 faixas de terras, que ficaram mais conhecidas como capitânicas. Essas 14 capitânicas foram doadas a membros da nobreza portuguesa, com o intuito de que viessem ao Brasil e utilizassem essas terras para exploração de recursos naturais e obtenção de lucros para si e para a Coroa portuguesa. Essas capitânicas eram herdadas pelos seus sucessores que deveriam buscar esse mesmo objetivo. Com o passar do tempo, o sistema de capitânicas hereditárias foi se enfraquecendo e perdendo sua dominância, até que em 28 de fevereiro de 1821, elas foram extintas oficialmente.

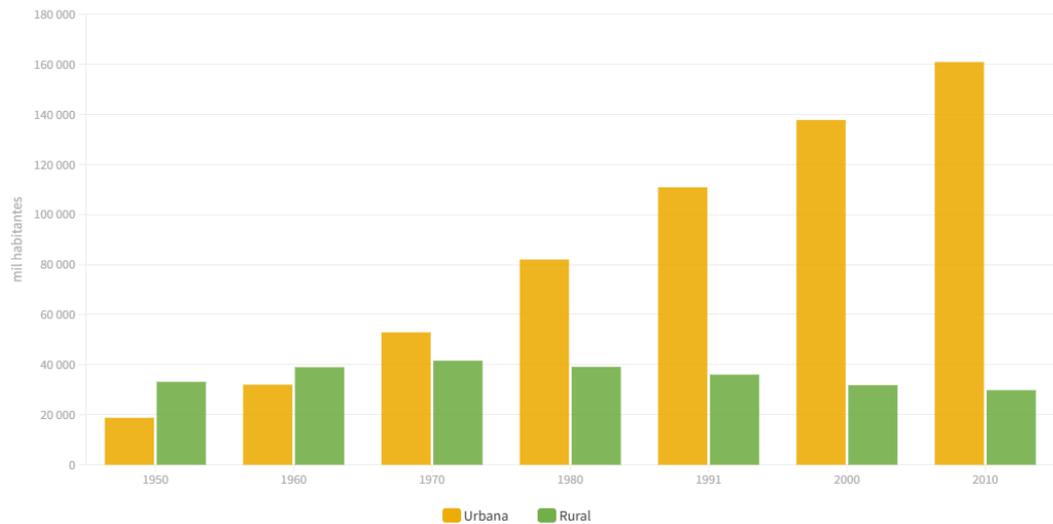
O mercado imobiliário é essencial para o entendimento do desenvolvimento da urbanização no Brasil. A dinâmica imobiliária é crucial para formar uma rede urbana descentralizada, policêntrica e, conseqüentemente, menos desigual. Para isso, devem ser estabelecidas medidas que potencializam essa dinâmica, visando um desenvolvimento sustentável e equilibrado. (ALMEIDA *et al*, 2022)

O problema habitacional brasileiro foi crescendo à medida que ocorria o desenvolvimento industrial manufatureiro no país. Com o início da concentração de indústrias nos grandes centros urbanos, a população que vivia na zona rural ou em pequenas cidades, começou a migrar para esses grandes centros, em busca de emprego e de novas oportunidades. Esse processo se deu sem a presença de políticas públicas adequadas, o que gerou um crescimento urbano e populacional desordenado.

O Brasil, que ainda era um país majoritariamente rural em 1960, duas décadas depois se tornaria uma nação com a maioria de sua população vivendo em centros urbanos. Conforme observado no Gráfico 1, a população urbana em 1960 era de aproximadamente 32 milhões de pessoas, número este que saltou rapidamente para próximo de 82 milhões, em 1980.

Apesar da garantia do direito à moradia, o governo brasileiro enfrenta muitas dificuldades, desde o século XX, para resolver o déficit habitacional do país, sendo esse um dos maiores desafios no âmbito social brasileiro.

Gráfico 1: População Urbana X Rural (1950-2010)



Fonte: IBGE, 2022

Apesar da garantia do direito à moradia, o governo brasileiro enfrenta muitas dificuldades, desde o século XX, para resolver o déficit habitacional do país, sendo esse um dos maiores desafios no âmbito social brasileiro.

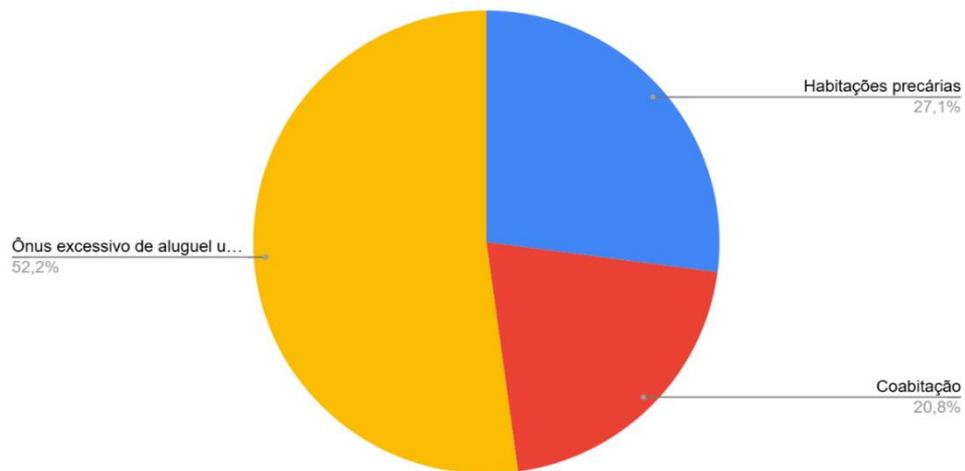
O cálculo do déficit habitacional é feito pela Fundação João Pinheiro (FJP) e ele considera três cenários:

- Habitações precárias - São consideradas habitações precárias, imóveis improvisados e/ou rústicos, que não atendem a critérios mínimos definidos pela instituição;
- Coabitação - Imóveis que são habitados por mais de um núcleo familiar, sendo separados entre unidades domésticas conviventes ou domicílios tipo cômodo e;
- Ônus excessivo de aluguel urbano - São identificadas famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em um imóvel e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.

Segundo a Fundação Brasileira João Pinheiro, em pesquisa realizada em 2022, o déficit habitacional do Brasil era de 6.215.313 domicílios, o que representava cerca de 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Conforme o Gráfico 2, a maior causa do déficit atualmente são os ônus excessivos de aluguel, ou seja, brasileiros

que despendem grande parte de seu salário para a locação de um imóvel, deixando de adquirir o seu próprio.

Gráfico 2: Déficit Habitacional brasileiro (2022)



Fonte: FJP, 2022/ Elaboração do autor.

Desse modo, percebe-se que, desde o século XX, uma parcela relevante da população brasileira carece de políticas que possam incentivar a compra de imóveis, como por exemplo, políticas que facilitem o acesso ao crédito imobiliário, visando garantir o direito à moradia.

2.1. Contextualização mercado imobiliário

O setor imobiliário é uma importante seção do PIB (Produto Interno Bruto) de um país. Uma única operação pode movimentar capital privado de diversas partes, através de compradores, vendedores, construtoras e agentes imobiliários, por exemplo. Por isso, é um setor com relevância na economia de uma nação, prevalecendo a importância de políticas que possam fomentar esse mercado.

Conforme o Gráfico 3, o mercado imobiliário representou 10,43% do PIB brasileiro em setembro de 2024. Percebe-se que historicamente sua representação aumenta gradualmente, definindo seu posicionamento na economia. Há um crescimento acentuado no período entre 2014 e 2016, muito por conta do desenvolvimento do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Gráfico 3: Mercado Imobiliário/PIB



Fonte: Banco Central do Brasil / Sistema de Informações de Créditos – SCR e IBGE (2024)

O mercado imobiliário apresenta diversas variações no preço dos imóveis. O Índice FipeZap foi criado em 2011, em uma parceria entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) com o ZAP Imóveis, uma plataforma de anúncios de imóveis, com o intuito de criar um indicador que pudesse medir esse comportamento do preço dos imóveis no Brasil. Ele é calculado com base em informações de amostras de anúncios de imóveis para venda e locação veiculados nos portais Zap Imóveis, Viva Real e OLX.

Como pode-se observar no Gráfico 4, o Índice FipeZap apresentou variações acumuladas muito acentuadas, principalmente com um crescimento relevante entre 2009 e 2011, seguido por um decréscimo gradual nos anos seguintes, que somente voltou a se recuperar em 2020, apresentando uma retomada tímida até o presente momento.

Outro indicador relevante para esse mercado é o Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial (IGMI-R), que é disponibilizado pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), e indica os preços de ativos imobiliários disponíveis no mercado. Ele é calculado através dos laudos dos imóveis financiados pelos bancos. Nesse sentido, ele é uma base de dados sobre a evolução dos preços de imóveis residenciais financiados por instituições bancárias.

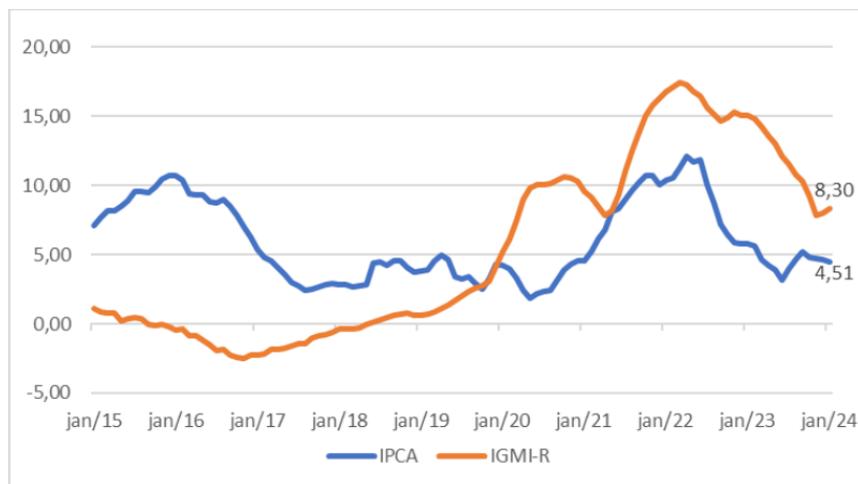
Gráfico 4: Evolução do Índice FipeZap (2009-2024)



Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV (2024)

O Gráfico 5, mostra que o IGMI-R também é volátil como o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e apresenta variações de acordo com o momento em que o mercado imobiliário se encontra. Desse modo, percebe-se uma evolução nos preços entre 2017 e 2020, seguido de um leve decréscimo até 2021 e uma retomada até 2022. O período entre 2022 e 2023 sugere um decréscimo acentuado nos valores dos imóveis e demonstra uma pequena retomada em 2024.

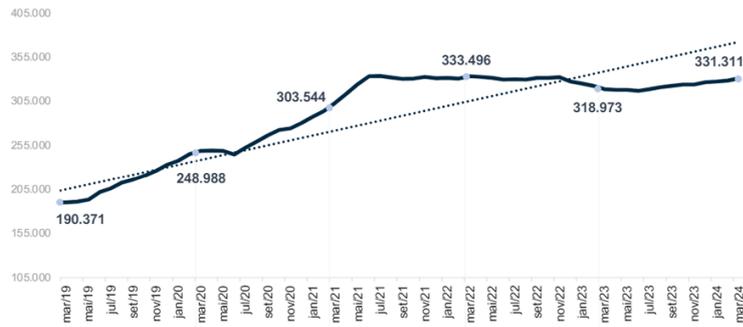
Gráfico 5 - IGMI-R x IPCA: Evolução da taxa de variação acumulada em 12 meses



Fonte: ABECIP. (2024)

Nesse cenário, observa-se que o número de imóveis vendidos permanece relativamente estável, segundo o Gráfico 6. Desde janeiro de 2021, o número de unidades residenciais vendidas ao ano permanece acima de 300.000, no acumulado de 12 meses, segundo dados da Câmara Brasileira de Indústria e Construção (CBIC).

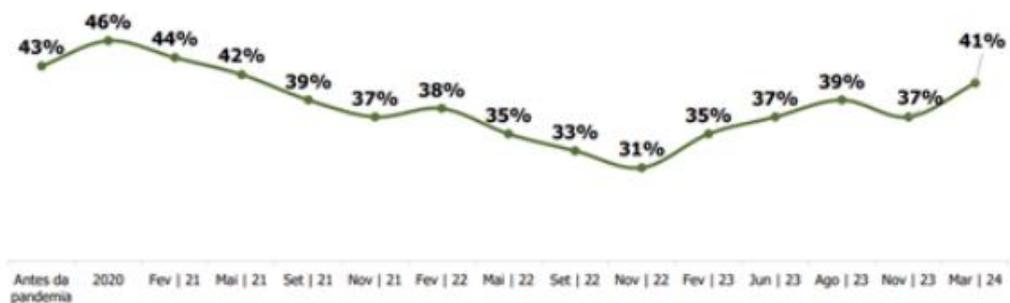
Gráfico 6 - Unidades residenciais vendidas



Fonte: CBIC/CII. (2024) / Elaboração: BRAIN Inteligência Estratégica. (2024)

O Brasil ainda possui um mercado imobiliário que tem o potencial de agregar ainda mais na economia do país. Em pesquisa realizada pela BRAIN Inteligência Estratégica, em março de 2024, cerca de 43% dos entrevistados declararam ter a intenção de comprar um imóvel. Conforme o Gráfico 7, essa intenção de compra tem obtido um crescimento após a pandemia de COVID-19.

Gráfico 7: Intenção de compra de imóvel



Fonte: ABRAINC e BRAIN Inteligência Estratégica. (2024)

Em outra pesquisa, também realizada pela BRAIN Inteligência Estratégica, em 2022, foi apurado que 75% dos brasileiros compram imóveis para moradia e

somente 25%, para investimento. Com isso, é possível observar que dentre esse grande número de brasileiros que desejam adquirir um imóvel, em sua grande parte, estão buscando adquirir um novo lar.

Percebe-se que o Brasil ainda possui um mercado potencial a ser atingido muito grande. Essa evolução só será possível através de políticas públicas de fomento ao crédito imobiliário, que possam incentivar o mercado imobiliário do país.

3. O início do crédito imobiliário no Século XX

O mercado imobiliário brasileiro até meados do século XX era fomentado majoritariamente pela iniciativa privada. Com o avanço da industrialização e da urbanização, o Estado brasileiro passou a ter um papel de intervir em projetos de infraestrutura urbana e até mesmo na construção de complexos habitacionais para atender àquela população que migrava para próximo das indústrias. Porém, essas políticas não tiveram impactos relevantes do ponto de vista geral e o problema habitacional se intensificou cada vez mais.

Além disso, no período anterior a 1964, não havia nenhum sistema estruturado para controlar a oferta e demanda de capital destinado a incentivos habitacionais, sendo que na maioria das vezes, o crédito para aquisição de imóveis era pleiteado individualmente.

Em 1964, com o argumento de evitar uma possível ditadura comunista no país, os militares tomaram o poder e depuseram o então presidente, João Goulart. Para ocupar a presidência, foi escolhido o general Humberto Castello Branco, um dos líderes do movimento, e que governou o país até 1967. O regime militar durou de 1964 a 1985, quando houve um processo de redemocratização no país.

Foi em 1964, durante o governo de Castello Branco, que foi criada uma das primeiras e mais relevantes políticas habitacionais da história recente do Brasil. Através da lei 4.380, de 1964, foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que definia um novo órgão central na política habitacional brasileira - o Banco Nacional de Habitação (BNH). A partir de então, o BNH tornou-se responsável por regular e fiscalizar o SFH, além de realizar as captações e aplicação dos recursos financeiros destinados ao crédito habitacional.

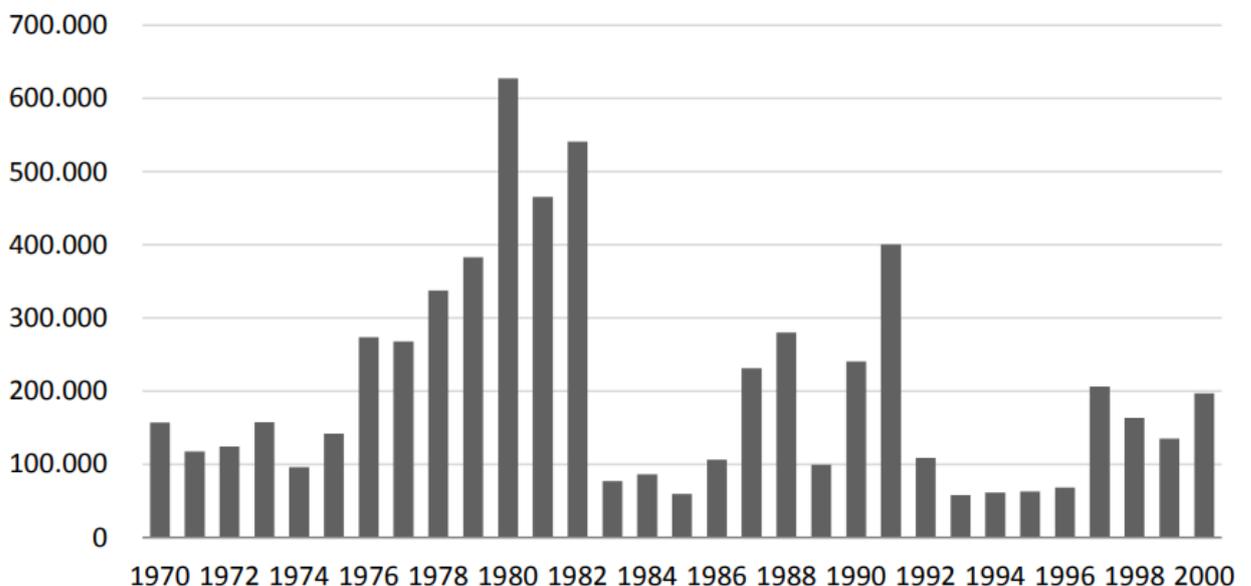
O SFH foi um programa governamental com um objetivo muito bem definido: reduzir o déficit habitacional brasileiro. Para isso, ele tinha o objetivo de fornecer crédito para aquisição de imóveis para a população, estabelecendo duas novas fontes de recursos: o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

O SBPE utilizava os recursos das cadernetas de poupança, que foram criadas para captar a poupança voluntária das famílias e que se disseminou como uma aplicação segura e habitual dos brasileiros. Por outro lado, o FGTS era um instrumento de poupança compulsória, através de um valor mensal retirado dos salários dos trabalhadores e depositados junto à Caixa Econômica Federal, com a finalidade de ser uma segurança para quando o mesmo estiver desvinculado do emprego.

A primeira fase do SFH, considerada entre 1964 e a segunda metade da década de 1970, foi o período com maior sucesso do projeto. Naquele momento, os depósitos em caderneta de poupança aumentavam cada vez mais, por sua segurança e garantia, chegando a ser a primeira opção dos brasileiros em ativos financeiros não monetários. Além disso, os recursos do FGTS cresceram gradualmente, resultado do aumento do nível de emprego e dos salários no país.

Esse sucesso na captação de recursos tornou possível o financiamento de um grande número de habitações no período vigente do sistema. Em poucos anos, o número de unidades habitacionais financiadas saiu de 8.000 por ano, em 1965, para 627.000, em 1980, conforme o Gráfico 8.

Gráfico 8 - Evolução do Número de unidades financiadas (SBPE e FGTS)
(Unidades)



Fonte: Banco Central do Brasil (2024)

O Brasil aproveitava dos resultados do “Milagre Econômico”, período entre 1968 e 1973, em que o país teve rápido desenvolvimento econômico e social. Porém, em meados da década de 1970, o “Milagre Econômico” começou a ruir. Com as crises do petróleo e o agravamento das dívidas externas, o Brasil entrava em uma crise, que culminou em uma estagnação histórica na década de 1980, conhecida como a década perdida.

Nesse contexto, o número de imóveis financiados teve uma queda brutal no início da década de 1980, como observado no Gráfico 8. Em um país em que esse número aumentava cada vez mais, essa queda mostrou a dificuldade do sistema de se adaptar a um momento econômico ruim, ainda em contraste com o início tão positivo dessa política.

A década de 1980 foi marcada pela elevação do desemprego e da inflação no país, somados a um arrocho salarial. Em um cenário em que muitas pessoas haviam obtido crédito imobiliário na década de 1970, as parcelas desse financiamento começaram a subir exponencialmente por conta da alta inflação.

Nesse sentido, a população, que estava sofrendo com a diminuição dos salários e com o aumento dos preços, passou a ter muitas dificuldades em cumprir com os pagamentos das parcelas do financiamento. Com isso, a taxa de inadimplência para o crédito imobiliário, na década de 1980, aumentou significativamente.

O problema habitacional brasileiro, que ainda estava longe de ser resolvido, voltou a ser um tema sensível, devido às dificuldades da população de assumir financiamentos. Com a queda do crédito, foram criadas novas políticas de incentivo, como o fornecimento de subsídios, mas não foi obtido sucesso.

Com as dificuldades econômicas, a taxa de inadimplência aumentou significativamente ao final da década de 1980, resultando em prejuízos enormes, os quais a segurança dos agentes credores se mostrou ineficiente juridicamente em resolvê-los.

A diminuição da atividade do mercado imobiliário resultou em um novo aumento do déficit habitacional, ainda que o crescimento populacional estivesse em queda.

Segundo Bonduki (2009), no período de funcionamento do BNH (1964-1986), por volta de 25% das novas moradias construídas no Brasil foram financiadas pelo SFH. Apesar do número relevante, ainda era insignificante para resolver o problema habitacional do país.

Ainda assim, é inegável que o BNH atingiu bons resultados e revolucionou o crédito imobiliário brasileiro. Essa foi a primeira Política Nacional de Habitação (PNH) do Brasil e se mostrou eficiente em situações favoráveis. A criação do SFH, juntamente com a adoção do SBPE e do FGTS, como fontes captadoras de recursos para financiamento imobiliário, foi essencial para o prosseguimento do crédito imobiliário no país, ainda sendo utilizados atualmente.

3.1. A Criação do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A crise econômica brasileira somada à decadência do sistema de crédito vigente na década de 1980 tornaram evidente a necessidade de mudanças nas políticas habitacionais brasileiras. Nesse sentido, em 1986, o governo extinguiu o Banco Nacional de Habitação (BNH), e todas suas atribuições foram transferidas para a Caixa Econômica Federal, o que contribuiu para a desarticulação da política urbana e habitacional do país. Azevedo (1988) *apud* ABECIP (2007) definiu que a forma com que o governo incorporou o BNH à Caixa Econômica Federal demonstrou uma escassez de propostas eficientes para o setor.

Desse modo, a Caixa Econômica Federal, considerada um banco de primeira linha, se transformou em um agente ativo do SFH. Naquele momento, ela já era praticamente o único agente financeiro do FGTS, porém ainda apresentava custos operacionais muito altos e possuía restrições de crédito muito rigorosas, por medo da inadimplência. Por isso, ela restringiu intensamente o acesso ao crédito imobiliário à população de baixa renda.

Nesta mesma linha, Néri e Carvalho (1999) *apud* ABECIP (2007, p.7), em uma discussão sobre a política de financiamento habitacional do Brasil no período

entre 1964 e 1986, destacaram que a relação entre os valores dos imóveis e o prazo máximo de financiamento comprometiam excessivamente o orçamento mensal da população de baixa renda, impossibilitando o acesso ao crédito imobiliário a essas famílias.

Em uma dissertação sobre mercado imobiliário por Rebelo e Castelo (2007) *apud* ABECIP (2007, p.7) foram definidas falhas no SFH que colaboraram para um baixo ritmo de desenvolvimento habitacional nesse período, sendo elas:

A taxa de juros fixa; a falta de canais de comunicação entre o SFH e os demais segmentos do mercado de capitais; a instabilidade congênita do sistema, ocasionada pelo prazo de permanência incerto dos depósitos nos fundos de financiamento do crédito habitacional; e seu caráter pró-cíclico.

A necessidade de reformar o sistema de crédito imobiliário se tornava, portanto, inevitável. O Sistema Financeiro Habitacional, que nunca conseguiu contemplar a população de mais baixa renda, ao longo dos anos, também perdeu sua eficiência em fornecer crédito habitacional ao restante da população.

Diante desse cenário, em 1997, o governo federal criou, através da lei nº 9.514 (20/11/1997), o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), como um complemento ao SFH. O SFI, no entanto, baseava-se na securitização do crédito imobiliário e numa maior segurança jurídica dos contratos. Diferentemente do SFH, o SFI não dispunha de *funding* cativo ou taxa de juros definidas. Os recursos eram captados no mercado financeiro, através de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), de Letras de Crédito Imobiliário (LCI), de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), entre outros.

O *funding* cativo é uma importante ferramenta para construtoras e incorporadoras no mercado imobiliário. A possibilidade de utilizar recursos próprios, realizar a venda de unidades antecipadamente ou buscar outras formas de obter recursos para dar continuidade na execução das obras, gera menor dependência de instituições financeiras e maior controle no seu fluxo de caixa.

Além disso, a segurança jurídica seria assegurada pela utilização da alienação fiduciária, ou seja, a garantia do pagamento do financiamento passa a ser

o próprio imóvel financiado. Essa reforma gerou mais credibilidade e segurança a investidores e credores, fomentando a retomada dos financiamentos habitacionais.

Entretanto, o maior êxito do SFI está relacionado ao financiamento de edificações, principalmente comerciais. No setor habitacional, o sistema não conseguiu obter êxito, uma vez que as taxas de juros eram muito altas e havia muitas restrições jurídicas para a contratação dessa modalidade.

A década de 1990 ficou marcada pelo grande número de inadimplência, concomitantemente com elevadas taxas de juros para o crédito imobiliário. Nesse momento, a população estava desestimulada a contratar financiamentos habitacionais, enquanto as instituições financeiras não tinham interesse em aumentar sua participação nesse mercado.

Outrossim, no início da década de 1990, ainda no governo Collor, houve uma liberação de contratos para financiamento habitacional acima da capacidade de recursos do FGTS. Em meio à insegurança e às críticas, houve uma paralisação completa dos financiamentos com recursos do FGTS entre 1991 e 1995. Em 1995, no governo de Fernando Henrique Cardoso, houve a retomada dos financiamentos habitacionais pelo FGTS.

4. O Programa Minha Casa, Minha Vida

Mesmo com a retomada dos financiamentos com recursos do FGTS, era nítido que o modelo do SFH deixou de ser eficiente para atender a demanda de crédito imobiliário no país. A criação de um novo sistema - o SFI - demonstrou-se insuficiente para resolver o problema, uma vez que sua maior utilização passou a ser em incorporações imobiliárias.

Em 1996, a Secretaria de Política Urbana, responsável pelo setor habitacional brasileiro, propôs o Plano Nacional de Habitação (PNH). Nesse plano, foram moldados alguns programas habitacionais como o Pró-Moradia, que visava urbanizar áreas precárias, e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que incentivava a produção de novas moradias para arrendamento, utilizando FGTS e outros recursos.

Além disso, foi proposto o Projeto Moradia, um programa habitacional que tinha o objetivo de credenciar outras instituições de crédito imobiliário, para reduzir as taxas de administração de financiamentos, criando também um fundo de reserva do FGTS, para dar garantias à Caixa Econômica Federal, reduzindo o risco de crédito, e, conseqüentemente, permitindo o acesso do crédito imobiliário a famílias de baixa renda. (BONUDDKI, 2008)

Em 2003, já no governo Lula, é criado o Ministério das Cidades, visando dar prosseguimento nas propostas habitacionais. O ministro escolhido pelo presidente foi Olívio de Oliveira Dutra, um sindicalista e político filiado ao Partido dos Trabalhadores, que coordenou o Ministério até 2005.

O Projeto Moradia só foi executado em 2005, a partir da criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), um fundo específico para financiar a construção de novas moradias. O programa defendia, dentre outras medidas:

- Criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), em uma comunhão entre os três entes da federação (União, Estados e Municípios), coordenada pelo Ministério das Cidades e;

- Retomada dos financiamentos habitacionais pelo SBPE para a classe média e alta renda, focando os recursos do FGTS para atender a população de baixa renda.

O SNH tinha como um dos principais objetivos, um planejamento estratégico para reduzir o problema habitacional no Brasil, por meio de programas nacionais, estaduais e municipais. A partir de 2005, os investimentos em financiamentos habitacionais aumentaram, com foco principalmente na população de baixa renda. (RUBIN e BOLFE, 2014, p.210 e p.211)

Em 2007, Lula anunciou a criação do Programa de Aceleração de Crescimento (PAC), sob a liderança da ministra da Casa Civil, Dilma Rousseff, e da recém nomeada secretária executiva do PAC, Miriam Belchior. Foi proposto um projeto ambicioso de desenvolvimento econômico, com foco em investimentos em infraestrutura.

Destacou-se o projeto de investimento na área habitacional, a partir do desenvolvimento do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Lançado em março de 2009, tinha como objetivo fomentar o mercado habitacional, criando condições que facilitarão a aquisição do primeiro imóvel para a população com renda de até 10 salários mínimos.

Inicialmente, o programa foi criado e funcionou sob as seguintes regras:

- Os beneficiários não poderiam ter nenhum outro imóvel;
- A destinação deveria ser exclusivamente para moradia dos proponentes, sendo proibido a utilização para aluguel e a sua venda por um tempo previamente determinado e;
- Os compradores deveriam estar dentro da faixa de renda definida pelo projeto.

As faixas de rendas, nesse primeiro momento, foram definidas em:

- Faixa 1: até R\$1.395,00 (até 3 salários mínimos)
- Faixa 2: de R\$1.395,00 a R\$2.790,00 (entre 3 e 6 salários mínimos)

- Faixa 3: de R\$2.790,00 a R\$4.650,00 (entre 6 e 10 salários mínimos)

Os subsídios eram determinados pela faixa de renda em que os beneficiários se enquadravam, podendo chegar até a 90% do valor do imóvel na Faixa 1. Além disso, os financiamentos eram feitos por meio de uma taxa de juros subsidiada, o que tornava mais acessível para a população de mais baixa renda.

O programa tinha um funcionamento específico, pois essas regras não valiam para qualquer imóvel. As unidades habitacionais contempladas pelo “Minha Casa, Minha Vida” eram construídas por meio de uma parceria entre o governo, estados, municípios e empresas privadas, de modo que o imóvel pudesse ser vendido à população pelo menor valor possível. Em muitos casos, os terrenos a serem incorporados eram cedidos pelas cidades, e o governo oferecia diversos incentivos para as construtoras desses empreendimentos.

Nesse primeiro momento do projeto, o foco era muito menos no imóvel e em suas características, mas sim em atender e possibilitar o acesso à moradia própria à população mais vulnerável. As construções eram simples e não se preocupavam com incrementos, mas em conseguir oferecer esse imóvel ao povo na condição mais acessível possível. O beneficiário não escolhia a sua unidade, e ela era definida de maneira aleatória por meio do cadastro realizado pelas prefeituras.

O programa inicialmente recebeu diversas críticas por conta do seu modelo de funcionamento e o descolamento com o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), que havia sido criado justamente para financiar a construção de novas moradias.

Ainda assim, nessa primeira fase, o MCMV apresentou excelentes resultados, tanto na área habitacional, como no setor de construção civil, principalmente por conta das parcerias público-privadas. Ele conquistou os objetivos econômicos propostos e foi essencial para minimizar os efeitos da crise de 2008 no Brasil. Outrossim, pela primeira vez um programa habitacional desse modelo conseguiu atingir e contemplar as camadas sociais mais vulneráveis economicamente.

O objetivo inicial do programa “Minha Casa, Minha Vida” era de fornecer 1 milhão de unidades habitacionais para a população. Apesar de haver atraso na entrega dos projetos, o número de unidades habitacionais do programa contratadas nos anos de 2009 e 2010 ultrapassou a meta, conforme observa-se na Tabela 1.

Tabela 1- Unidades habitacionais contratadas no MCMV (2009-2010)

Faixa (SMs)	Unidades contratadas	Meta	% alcançada sobre a meta	Valor financiado (R\$)
0-3	571.332	400.000	143	2.3708.569
3-6	287.165	400.000	72	20.309.665
6-10	145.760	200.000	73	9.009.518
Total	1.004.257	1.000.000	100	53.027.752

Fonte: Tribunal de Contas da União (TCU) (2014)

Os bancos privados, que aumentaram seus investimentos em crédito imobiliário a partir de 2008, tornavam-se opções para o público de maior renda, porém não eram capazes de atender o restante da população, uma vez que suas regras eram mais rígidas e suas taxas de juros maiores.

O êxito e popularidade do programa foi fator essencial nas eleições presidenciais de 2010. O então presidente Lula, que não poderia se reeleger, lançou a candidatura de sua sucessora, Dilma Rousseff, a principal liderança do PAC e conseqüentemente, do “Minha Casa, Minha Vida”. Em 31 de outubro de 2010, Dilma Rousseff é eleita presidente da república, com a missão de dar continuidade aos projetos de seu antecessor.

Devido ao sucesso do programa, a então presidente Dilma Rousseff, anunciou ainda em 2011, o lançamento de uma segunda fase do “Minha Casa, Minha Vida”, dessa vez com uma meta mais ousada: entregar mais de 2 milhões de unidades habitacionais para a população brasileira até o fim de seu mandato, em 2014.

Nesse momento, foram reajustados os limites das faixas de renda, passando as ser:

- Faixa 1: até R\$1.600,00 (até 3 salários mínimos)
- Faixa 2: de R\$1.600,00 a R\$3.100,00 (entre 3 e 6 salários mínimos)
- Faixa 3: de R\$3.100,00 a R\$5.000,00 (entre 6 e 10 salários mínimos)

As regras para a contratação do programa permanecem inalteradas, sendo que nas Faixas 2 e 3, o subsídio passava a ser somente na taxa de juros oferecida pelos bancos públicos (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil), sendo muito abaixo dos bancos privados.

Nesse segundo momento, as contratações e execuções das obras dessas unidades ocorreram com bastante demora e grande parte dos empreendimentos foram entregues com muito atraso. Isso levantou muitas críticas sobre o programa e sobre a relação público-privada proposto por ele, uma vez que o cuidado com a população havia sido deixado de lado a partir da contratação do “Minha Casa, Minha Vida”. (CARDOSO,2017)

Mesmo assim, o programa obtinha um sucesso extenso e ganhava cada vez mais popularidade. O projeto atingiu novamente a meta, e foram contratadas 2.719.519 unidades habitacionais pelo MCMV até 31/12/2014.

E mais uma vez, o “Minha Casa, Minha Vida” foi um fator central nas eleições presidenciais de 2014. Lançando uma nova candidatura, a presidente Dilma mantinha o programa como fundamental na sua agenda governamental, que aliado à popularidade do projeto, influenciou para sua reeleição em 26 de outubro de 2014.

Em meio a um período de recessão econômica, com aumento da inflação, diminuição do PIB e com um alto índice de desemprego, o Brasil atravessou um momento de dificuldades a partir de 2014, o que resultou em alguns cortes nas verbas destinadas para o setor imobiliário, cortando alguns subsídios do MCMV.

Buscando dar continuidade ao projeto e reaquecê-lo, a presidente Dilma Rousseff lançou uma terceira fase do MCMV em 2016, com alguns pequenos ajustes nos limites das faixas de renda. O novo objetivo era de entregar mais 2 milhões de unidades habitacionais até o fim do seu mandato, mantendo a prioridade na população que se enquadrava na Faixa 1 do projeto.

No entanto, se na segunda fase já haviam diversos problemas na execução e no prazo de entrega dos empreendimentos, na terceira fase os problemas se tornavam cada vez maiores. Muitos dos empreendimentos financiados na segunda

fase ainda não haviam sido entregues, e o governo, junto às construtoras, se comprometiam a entregar mais 2 milhões de unidades.

Em um momento de instabilidade econômica e política, em meados de 2016, a então presidente, Dilma Rousseff, sofreu *impeachment* por ter cometido crimes de responsabilidade fiscal. Seu vice, Michel Temer, assumiu a presidência da República, com o objetivo de governar até o fim do mandato, em 2018.

Michel Temer manteve a terceira fase do programa MCMV, com algumas alterações nas faixas de renda, aumentando ainda mais os limites. Por outro lado, o governo realizou cortes orçamentários para o programa, uma vez que o país passava por dificuldades econômicas.

O programa permaneceu vigente nesse modelo até 2020, sofrendo somente pequenas manutenções pontuais nesse período. Apesar de sua constante importância para a população, sendo o principal programa habitacional do país, ele perdia força gradualmente e precisava de uma reformulação.

Em 2020, já no governo de Jair Bolsonaro, o Programa Minha Casa, Minha Vida foi substituído por um novo programa: o Casa Verde e Amarela. O projeto tinha um foco maior em subsidiar as taxas de juros para os proponentes, diminuindo os subsídios financeiros diretos. A redução na taxa de juros facilitava o acesso aos financiamentos bancários aos proponentes. A Caixa Econômica Federal permaneceu como o agente financiador do programa.

As faixas de rendas foram redistribuídas da seguinte forma:

- Grupo 1: Até R\$2.000,00 (até 1,91 salários mínimos)
- Grupo 2: Entre R\$2.000,01 e R\$4.000,00 (entre 1,91 e 3,82 salários mínimos)
- Grupo 3: Entre R\$4.000,01 e R\$7.000,00 (entre 3,82 e 6,59 salários mínimos).

Lançado em meio à pandemia de COVID-19 que afligia o país, o programa enfrentou dificuldades na entrega dos empreendimentos. Ainda assim, o programa foi

capaz de entregar mais de 1,5 milhão de unidades até 2022 e se manteve como o principal programa habitacional vigente no país.

Nesse momento, os programas sociais para incentivo do crédito imobiliário para a população de média e, principalmente, baixa renda, eram essenciais para facilitar o acesso à aquisição do primeiro imóvel.

Em 2022, Lula é novamente eleito presidente do Brasil. Ainda em 2023, ano em que tomou posse, decretou, através da Medida Provisória nº 1.162, a retomada do programa Minha Casa, Minha Vida. Conforme consta na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, em seu artigo primeiro:

O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os arts. 3º e 6º da Constituição Federal. (BRASIL, 2023, p.1)

Nesse novo cenário, o programa, além de financiar imóveis novos, passou a ter um foco significativo em subsidiar a aquisição de imóveis usados para a população. Suas faixas de rendas foram atualizadas para:

- Faixa 1: até R\$2.640,00 (até 2,02 salários mínimos)
- Faixa 2: de R\$2.640,01 a R\$4.400,00 (entre 2,02 e 3,37 salários mínimos)
- Faixa 3: de R\$4.400,01 a R\$8.000,00 (entre 3,37 e 7,65 salários mínimos)

Além disso, determinou-se o valor limite para os imóveis financiados em R\$350.000. O MCMV retomou investimentos em subsídios financeiros diretos, além dos incentivos na redução da taxa de juros. Além disso, ficou estabelecido um limite de financiamento de até 90% do valor do imóvel para imóveis novos e de até 80%, para imóveis usados.

O programa continuou atendendo somente pessoas físicas, dentro dos limites das faixas de renda, e que não possuíam nenhum imóvel registrado em seu nome. Os recursos do programa ainda eram provenientes do estoque de FGTS da população na Caixa Econômica Federal.

Esse relançamento do MCMV foi um sucesso e impulsionou novamente o mercado imobiliário do país. Porém, ele escancarou um problema que já vinha sendo analisado por alguns especialistas, como Bonduki (2009) que analisou que o programa “Minha Casa, Minha Vida” aumentou exacerbadamente as faixas de rendas atendidas, beneficiando a classe média brasileira.

As consequências disso puderam ser percebidas menos de 1 ano após a retomada do MCMV. A Caixa Econômica Federal, em conjunto com o Governo Federal, passou a não ter recursos suficientes para atender as contratações de financiamentos do programa.

Por isso, o Governo determinou, por meio da Instrução Normativa nº 17, de 5 de agosto de 2024, cortes no recurso do MCMV. A partir de então, foram definidas mudanças para os financiamentos de imóveis usados. O programa só financiaria até 50% do valor do imóvel para proponentes das Faixas 2 e 3, e até 70%, para o restante do país. Essa medida buscou adequar o MCMV à baixa disponibilidade de recursos do FGTS para atendê-lo. (BRASIL, 2024, p.1)

5. Considerações finais

A moradia é um direito social garantido pela Constituição Brasileira em seu artigo sexto. O governo deve, portanto, promover ações e políticas visando incentivar a conquista desse direito para a população brasileira.

O crédito imobiliário é um dos principais instrumentos para facilitar a aquisição de um imóvel, estando presente na maior parte das negociações de compra e venda do mercado imobiliário.

No entanto, o acesso a crédito imobiliário no Brasil até o início da década de 1960 era extremamente limitado e não era capaz de atender uma demanda já existente na população. Com a criação e estruturação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em 1964, os brasileiros começaram a vislumbrar a possibilidade de obterem crédito para possibilitar a aquisição de imóveis, fato esse que é essencial na economia do país.

A definição da origem dos recursos para o SFH, por meio do SBPE e do FGTS, foi um marco essencial para o mercado imobiliário do Brasil, e contribuiu para aumentar a oferta de crédito habitacional, sistema esse que ainda se mantém em vigor.

Por outro lado, o SFH não foi suficiente para atender toda essa demanda habitacional e não conseguiu reduzir significativamente o déficit habitacional brasileiro. Diante desse cenário, ao longo das décadas posteriores, foram propostas diversas políticas para incentivar o crédito imobiliário, a exemplo do SFI, porém nenhuma delas conseguiram garantir um acesso estável ao financiamento habitacional.

A criação do Plano Nacional de Habitação (PNH), bem como de suas propostas, como o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), o Sistema Nacional de Habitação (SNH) e o Projeto Moradia, representaram um avanço fundamental no desenvolvimento do crédito imobiliário no Brasil.

Nesse sentido, a proposta e a implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida, em 2009, foi um marco para o mercado imobiliário do Brasil. Considerado

uma das maiores políticas habitacionais da história do país, ele foi e continua sendo responsável por incentivar e fomentar o crédito imobiliário para famílias de classe baixa e média.

Ainda assim, conclui-se que o sistema de crédito imobiliário brasileiro enfrenta desafios, principalmente por conta do esgotamento de recursos – provenientes de FGTS e Cadernetas de Poupança – para a contratação dos financiamentos bancários. Diante disso, torna-se fundamental buscar novas fontes de recursos para os financiamentos habitacionais, possibilitando que mais brasileiros tenham acesso ao crédito imobiliário.

6. Referências

ABECIP. **A importância do crédito imobiliário para a economia brasileira.** Disponível em: <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/trabalho-fgv.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

AGÊNCIA BRASIL. **Terceira fase do Minha Casa Minha Vida é lançada com 2 milhões de moradias.** Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2016-03/terceira-fase-do-minha-casa-minha-vida-e-lancada-com-2-milhoes-de-moradias>. Acesso em: 6 fev. 2025.

AGÊNCIA GOV. **Ministério das Cidades altera condições para financiamento de imóveis usados no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <https://agenciagov.ebc.com.br/noticias/202408/ministerio-das-cidades-altera-condicoes-para-financiamento-de-imoveis-usados-no-ambito-do-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 6 fev. 2025.

ALMEIDA, Renan P.; AMANO, Fábio Henrique Florindo; TUPY, Igor Santos. **Mercados Imobiliários e Rede Urbana no Brasil.** Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/5zQLXsxDPv55CWq7CJV447P/?format=pdf&lang=en>. Acesso em: 6 fev. 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Crédito imobiliário no Brasil: características e desafios.** Disponível em: https://www.bcb.gov.br/pre/credito_imobiliario/pdf/2%20-%20apresenta%C3%A7%C3%A3o%20bacen%2009-11-2007fernando%20garcia%20e%20ana%20maria%20castelo.pdf. Acesso em: 6 fev. 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Mercado Imobiliário/PIB.** Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>. Acesso em: 6 fev. 2025.

BONDUKI, Nabil. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida. 2009.** Teoria e Debate, v. 22, n. maio/jun 2009, p. 8-14, 2009. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001788799>. Acesso em: 06 fev. 2025.

BONDUKI, N. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. 2008.** Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81/75>. Acesso em: 06 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 17, de 5 de agosto de 2024.** Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-17-de-5-de-agosto-de-2024-576569334>. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.162, de 29 de março de 2023.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2023-2026/2023/Mpv/mpv1162.htm. Acesso em: 6 fev. 2025.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **CAIXA lança modalidade de crédito imobiliário para pessoa física com taxa pós-fixada atrelada ao CDI.** Disponível em: <https://caixanoticias.caixa.gov.br/Paginas/Not%C3%ADcias/2024/11-NOVEMBRO/CAIXA-lanca-modalidade-de-credito-imobiliario-para-Pessoa-Fisica-com-taxa-pos-fixada-atrelada-ao-CDI.aspx>. Acesso em: 6 fev. 2025.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Olívio Dutra - Biografia.** Disponível em: <https://www.camara.leg.br/deputados/139323/biografia>. Acesso em: 6 fev. 2025.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2020). **Participação (%) no valor adicionado bruto segundo as atividades.** Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>. Acesso em: 6 fev. 2025.

ECONSTOR. **Democracia, arenas decisórias e políticas públicas: O programa minha casa minha vida.** 2013. Disponível em: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/91325/1/776493698.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

FILHO, J. **O Crédito Imobiliário no Brasil.** 2011. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/server/api/core/bitstreams/0849f216-1d1f-49c8-96da-d2b0c6b4decf/content>. Acesso em: 6 fev. 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil.** Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 6 fev. 2025.

GOVERNO FEDERAL. **Entregue cerca de 1,6 milhão de moradias em todo o país entre 2019 e 2022.** Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/transito-e-transportes/2022/12/entregue-cerca-de-1-6-milhao-de-moradias-em-todo-o-pais-entre-2019-e-2022>. Acesso em: 6 fev. 2025.

GOVERNO FEDERAL. **Programa Minha Casa Minha Vida - Sobre o programa.** Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/sobre-o-minha-casa-minha-vida-1>. Acesso em: 6 fev. 2025.

GOVERNO FEDERAL. **Programa Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/materias/programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 6 fev. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **População rural e urbana.** Disponível em: <https://atlascolar.ibge.gov.br/brasil/urbanizacao/21912-populacao-rural-e-urbana>. Acesso em: 6 fev. 2025.

MATTOS, D.; BARTKIW, P.I.N. **Introdução ao mercado imobiliário. 1 ed. Curitiba: IFPRE-tec.** 2013. Disponível em: <https://portalidea.com.br/cursos/estrategia-e-direito-imobilirio-apostila03.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

MORA, D. **A evolução do crédito no Brasil entre 2003 e 2010. 2022.** Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3537/1/td2022.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

PEREIRA, M. **Políticas de habitação no Brasil: impactos na indústria da construção civil no início do século XXI.** 2021. Disponível em: <https://repositorio.ifpe.edu.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/661/Pol%c3%adticas%20de%20habita%c3%a7%c3%a3o%20no%20Brasil%20impactos%20na%20ind%c3%bacia%20da%20constru%c3%a7%c3%a3o%20civil%20no%20in%c3%adcio%20do%20s%c3%a9culo%20XXI.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

RUBIN, I. C. BOLFE, A. P. **O desenvolvimento da habitação social no Brasil.** 2014. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4675/467546173014.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

SANTOS, Felipe Dias et al. **A história do mercado imobiliário no Brasil.** Instituto Brasileiro de Direito, [S. l.], p. 1-1, 18 out. 2021. Disponível em: <https://www.ibijus.com/blog/940-a-historia-do-mercado-imobiliario-no-brasil>. Acesso em: 6 fev. 2025.

SENADO FEDERAL. **Impeachment de Dilma Rousseff marca ano de 2016 no Congresso e no Brasil.** Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2016/12/28/impeachment-de-dilma-rousseff-marca-ano-de-2016-no-congresso-e-no-brasil>. Acesso em: 6 fev. 2025.

TOSINI, F. **Crédito imobiliário no Brasil: Evolução histórica.** Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/445915>. Acesso em: 6 fev. 2025.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO (TCU). **Contas do Governo 2014 – Apêndice Tabelas PAC.** Disponível em: <https://sites.tcu.gov.br/contas-do-governo-2014/Contas%202014%20-%20Apndice%20Tabelas%20PAC.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO. **Salário mínimo.** Disponível em: <https://portal.trt3.jus.br/internet/servicos/valores/salario-minimo>. Acesso em: 6 fev. 2025.

YCHARTS. U.S. **GDP Contribution of Real Estate and Rental and Leasing Industries.** Disponível em: https://ycharts.com/indicators/us_gdp_contribution_of_real_estate_and_rental_and_leasing_industries. Acesso em: 6 fev. 2025.