

## **PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**

### **BREVE HISTÓRICO DA HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL**

A construção de moradias populares no Brasil tem a partir da década de 30 do século XX a participação do Governo Federal no enfrentamento do déficit habitacional, a partir do reconhecimento desse problema como questão de interesse público. Nesse período têm início dispositivos de proteção a inquilinos e políticas de financiamento imobiliário. E surgem os primeiros conjuntos habitacionais propriamente ditos, a partir da criação de autarquias destinadas a gerenciar as caixas de aposentadoria e pensões de diversas categorias profissionais.

Tais institutos foram expandindo seus campos de atuação a partir da criação de carteiras prediais que permitiram o financiamento de moradias populares por parte do Estado, que subsidiava as construções. Apresenta também importante papel nesse contexto a Fundação Casa Popular, criada em 1946 no Governo Vargas para centralizar a política habitacional, mas também responsável pela produção imobiliária. Ao todo, considerando todas as autarquias, foram construídos até 1964 mais de quatrocentos conjuntos habitacionais em todo o país, contemplando cerca de 140 mil unidades habitacionais.

A partir de 1964 ocorre uma reformulação do sistema previdenciário brasileiro, com a unificação dos institutos de aposentaria e pensões em uma única autarquia, o INPS (Instituto Nacional de Previdência Social). O papel de fomento à moradia popular coube a uma nova autarquia criada em 1964, o BNH (Banco Nacional de Habitação), que realizava operações de crédito imobiliário a partir da gestão do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço).

Apesar da mudança institucional de papéis, seguiu-se o modelo de produção imobiliária anterior, com a participação decisiva do poder público federal no financiamento de conjuntos habitacionais de grande porte, em diversas cidades brasileiras. O fim do regime militar na década de 80 pôs fim ao BNH, e por conseguinte a esse modo de produção.

Desde então, e até o advento do Programa Minha Casa, Minha Vida, não houve iniciativas relevantes do poder público no enfrentamento da questão habitacional.

Lançado em 2009 com o objetivo de diminuir o déficit habitacional no país, o Programa Minha Casa, Minha Vida atende as famílias com renda até 10 salários mínimos e possibilita a aquisição da casa própria compatibilizando o valor das prestações com a sua capacidade de pagamento.

Trata-se de uma parceria entre o Governo Federal, representado pela Caixa Econômica Federal, prefeituras e construtoras, que se submetem tanto às regras do programa quanto às condições impostas pelos órgãos de licenciamento municipais.

## O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NO RIO DE JANEIRO

### **Publicação da LC 97/09**

A Lei Complementar 97, publicada em 10/07/2009, representa a adesão do município do Rio de Janeiro ao programa, estabelecendo normas para implantação de empreendimentos vinculados. Não se aplica na Zona Residencial 6, distritos industriais e áreas protegidas, mas prevalece sobre a legislação local onde sejam permitidos os usos residenciais multifamiliares, misto, comercial, industrial e portuário. A prioridade é o atendimento de famílias que ganham até 3 salários mínimos, faixa que concentra 90% do déficit habitacional na cidade.

Quanto à construção de equipamentos públicos, as construtoras devem atender as obrigações previstas no Decreto 322/76, que determinam a doação de lote e a construção de escola ou equipamento comunitário para empreendimentos com mais de 500 unidades. No entanto a LC 97/09 estabelece três faixas de valores distintos: isento para empreendimentos destinados a moradores até 4 salários mínimos, 0,5% do custo do empreendimento para moradores entre 4 e 6 salários mínimos, e 1% do custo do empreendimento para moradores entre 6 e 10.

## **Enquadramento dos empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida**

O processo produtivo do Minha Casa, Minha Vida tem início na Secretaria de Habitação, quando os empreendimentos são enquadrados conforme a faixa salarial indicada pelas construtoras, o que determinará não somente o público-alvo a ser atendido como também as obrigações a serem cumpridas. São três as faixas de renda contempladas pelo programa:

- **Faixa 1:** produz empreendimentos habitacionais destinados às famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1,8 mil. Os valores dos imóveis variam de acordo com a localidade e pode ser custeado até 90% do valor do imóvel pelo programa. São destinadas a assentamento de famílias removidas de áreas de risco ou decorrentes de sorteio para as famílias cadastradas pela SMH.
- **Faixas 1,5 e 2:** anteriormente uma faixa única dedicada a famílias com renda acima de R\$ 1,8 mil até R\$ 3,6 mil ou 6 salários mínimos; foi dividida para melhor atendimento às famílias de menor renda dessa faixa. As famílias da Faixa 1,5 se cadastram e aguardam sorteio; as famílias da Faixa 2 entram em contato direto com o ente financeiro (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil). Por questões metodológicas nesse texto as duas faixas serão tratadas conjuntamente, como Faixa 2.
- **Faixa 3:** atende famílias com rendimento bruto mensal até R\$ 6,5 mil (10 SM) e, como as famílias da Faixa 2, entram no programa através do ente financeiro.

## **LICENCIAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**

O programa, desde a aprovação da LC 97/2009, é responsável por boa parte da produção imobiliária em diversos bairros cariocas. Desde 2009 até junho de 2016 mais de 5 milhões de m<sup>2</sup> e quase 95 mil unidades foram licenciados resultando em mais de 51 mil unidades entregues até o fim do 1º semestre de 2016.

Nos dois primeiros anos do programa o licenciamento de empreendimentos atingiu números bastante significativos, sendo responsável por quase metade da produção habitacional do município em 2010.

Nos dois anos seguintes uma série de medidas restritivas da Prefeitura do Rio impacta o desempenho do licenciamento de empreendimentos pelo programa Minha Casa, Minha Vida. O objetivo era assegurar que os empreendimentos fossem efetivamente destinados às faixas de renda salarial mais baixas, e em áreas infraestruturadas do território.

Em relação à Área de Planejamento 5, se por um lado se tratava de uma região da cidade com oferta de terrenos vazios e com preços mais acessíveis, por outro apresentava um desafio para suprir as necessidades desses novos assentamentos, notadamente nos setores de transportes, saúde, educação, água e saneamento. Assim, foi delimitada em 2012 a Área Prioritária para o Minha Casa, Minha Vida na AP 5, considerada adequada à produção de habitação popular, tendo em vista a maior oferta de infraestrutura e transportes. A partir dessa delimitação, não será mais possível licenciar empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida na AP 5 fora da Área Prioritária.

Essas restrições coincidem com um reposicionamento das construtoras a partir de 2011 para um mercado consumidor diversificado, impulsionado por uma conjuntura macroeconômica mais favorável.

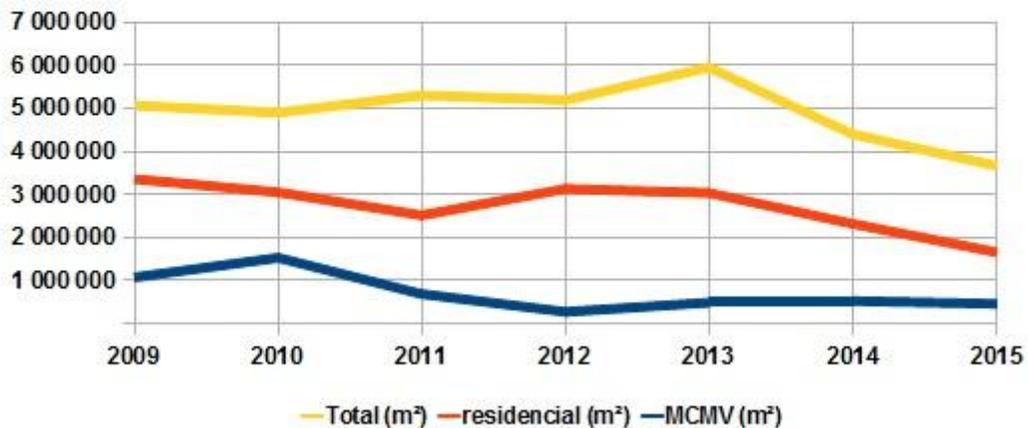
O impacto do programa Minha Casa, Minha Vida na produção habitacional do município pode ser dimensionada pela participação da área e das unidades licenciadas no conjunto de licenças. Observa-se que nos dois primeiros anos do programa a participação é relevante, representando mais da metade do total de unidades licenciadas. Nos anos seguintes reduz-se a participação do Minha Casa, Minha Vida, mantendo-se próximo a um patamar de  $\frac{1}{4}$  das unidades no montante das licenças, como se pode verificar pelas tabelas e gráficos que seguem:

**Áreas licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida, e participação nas áreas total e residencial – 2009 a 2016 (1º semestre)**

Ano	Área			Participação MCMV na área	
	Total (m²)	residencial (m²)	MCMV (m²)	Total (%)	residencial (%)
<b>Total</b>	<b>36 883 757</b>	<b>20 237 148</b>	<b>5 129 358</b>	<b>13,9</b>	<b>25,3</b>
2009	5 065 207	3 355 090	1 071 330	21,2	31,9
2010	4 900 829	3 048 676	1 528 358	31,2	50,1
2011	5 302 692	2 512 811	683 510	12,9	27,2
2012	5 192 019	3 128 806	269 122	5,2	8,6
2013	5 951 075	3 033 175	485 597	8,2	16,0
2014	4 399 796	2 317 850	523 959	11,9	22,6
2015	3 670 401	1 656 996	457 049	12,5	27,6
1º sem 2016	2 401 738	1 183 745	110 434	4,6	9,3

Fonte: SMU

**Evolução das áreas licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida - 2009 a 2015**

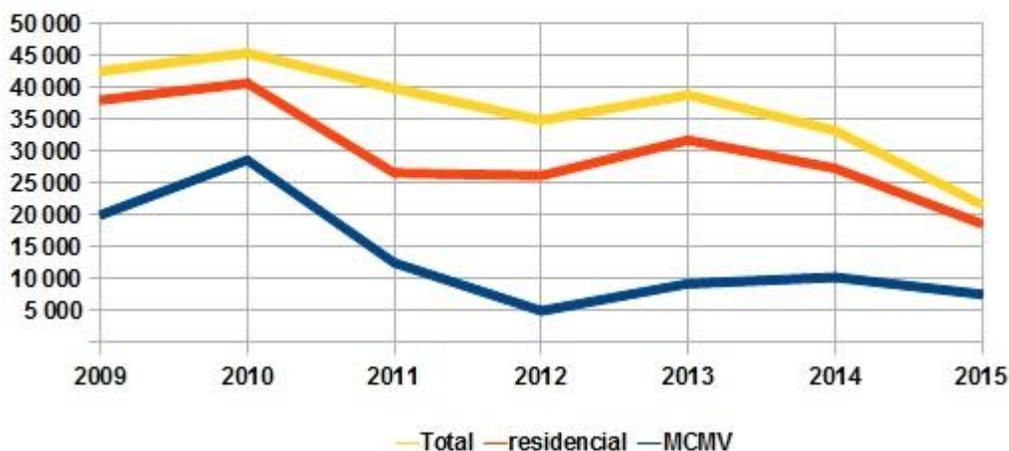


**Número de unidades licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida, e participação nos números de unidades total e residencial – 2009 a 2016 (1º semestre)**

Ano	Unidades			Participação MCMV no número de unidades	
	Total	residencial	MCMV	Total (%)	residencial (%)
<b>Total</b>	<b>269 557</b>	<b>220 920</b>	<b>94 922</b>	<b>35,2</b>	<b>43,0</b>
2009	42 583	38 053	19 996	47,0	52,5
2010	45 430	40 683	28 611	63,0	70,3
2011	39 874	26 593	12 476	31,3	46,9
2012	34 875	26 180	4 920	14,1	18,8
2013	38 834	31 762	9 193	23,7	28,9
2014	33 264	27 310	10 209	30,7	37,4
2015	21 618	18 607	7 536	34,9	40,5
1º sem 2016	13 079	11 732	1 981	15,1	16,9

Fonte: SMU

**Evolução do número de unidades licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida - 2009 a 2015**



As Áreas de Planejamento com maior produção de unidades do Programa Minha Casa, Minha Vida são a AP 5, responsável por mais da metade dos empreendimentos, seguida da AP 3 e da AP 4, e bem abaixo destas, AP 1 e AP 2. Tais empreendimentos apresentam ainda um comportamento bastante característico para cada Área de Planejamento da cidade.

Seguem tabelas e gráficos com a evolução do licenciamento vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida por Área de Planejamento desde seu início em 2009:

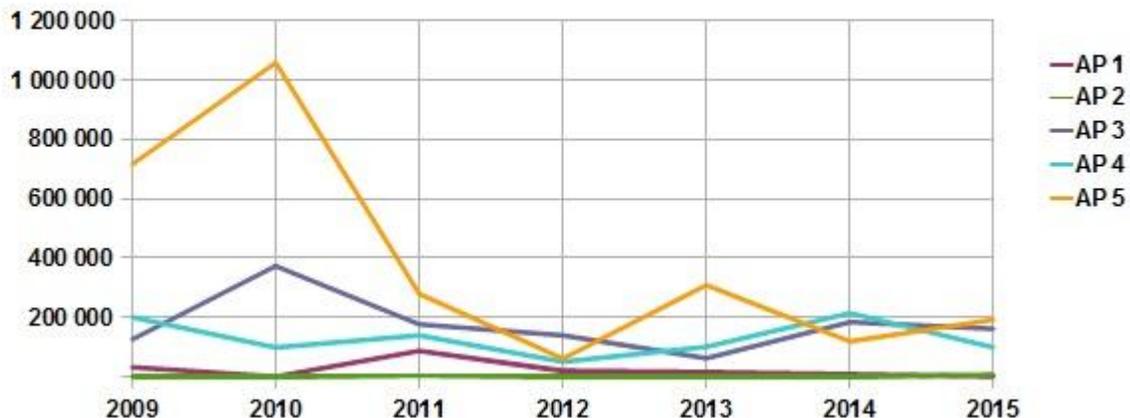
Área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento – 2009 a 2016 (1º semestre)

Área de Planejamento	Área total licenciada MCMV (m²)	%	2009		2010		2011		2012	
			Área total licenciada MCMV (m²)	%						
<b>Total</b>	<b>5 129 358</b>	<b>100,0</b>	<b>1 071 330</b>	<b>100,0</b>	<b>1 528 358</b>	<b>100,0</b>	<b>683 510</b>	<b>100,0</b>	<b>269 122</b>	<b>100,0</b>
AP 1	180 953	3,5	31 480	2,9			86 615	13,2	19 596	7,3
AP 2	9 986	0,2					3 514	0,5		
AP 3	1 242 618	24,2	124 668	11,6	372 589	24,4	175 858	26,9	138 905	51,6
AP 4	908 513	17,7	200 015	18,7	97 893	6,4	138 892	21,2	50 002	18,6
AP 5	2 787 288	54,3	715 167	66,8	1 057 876	69,2	278 630	38,1	60 619	22,5

Área de Planejamento	2013		2014		2015		2016 (1º semestre)	
	Área total licenciada MCMV (m²)	%						
<b>Total</b>	<b>485 597</b>	<b>100,0</b>	<b>523 959</b>	<b>100,0</b>	<b>457 049</b>	<b>100,0</b>	<b>110 434</b>	<b>100,0</b>
AP 1	15 401	4,8	8 045	2,3	26	0,0	19 790	18,4
AP 2	69	0,0			6 402	1,5		
AP 3	61 717	7,5	183 556	35,2	161 043	36,4	24 281	20,1
AP 4	100 263	31,2	213 896	41,1	98 103	22,3	9 448	7,8
AP 5	308 146	56,5	118 462	21,4	191 474	39,8	56 914	53,7

Fonte: SMU

Evolução da área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento – 2009 a 2015



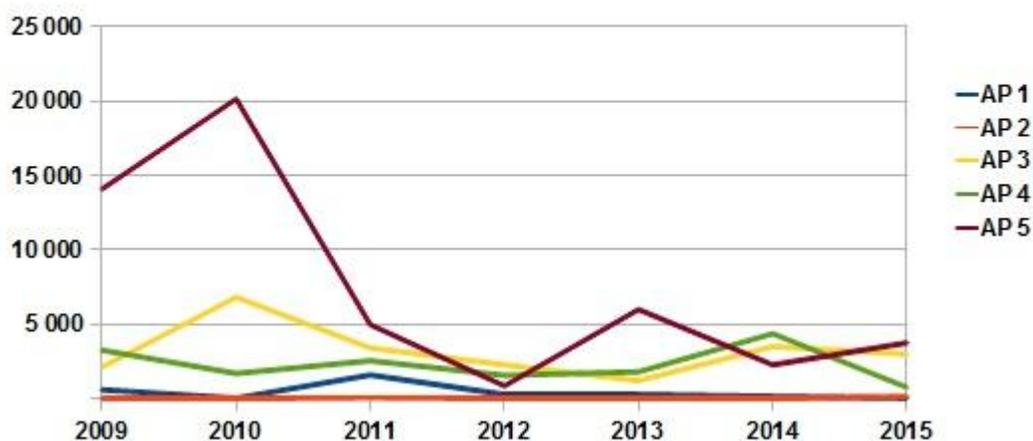
Número de unidades licenciadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento  
2009 a 2016 (1º semestre)

Área de Planejamento	Área total licenciada MCMV (m²)	%	2009		2010		2011		2012	
			Área total licenciada MCMV (m²)	%						
<b>Total</b>	<b>94 114</b>	<b>99,6</b>	<b>19 996</b>	<b>100,0</b>	<b>28 611</b>	<b>100,0</b>	<b>12 064</b>	<b>100,0</b>	<b>4 920</b>	<b>100,0</b>
AP 1	3 212	3,4	572	2,9			1 570	13,0	297	6,0
AP 2	156	0,2					48	0,4		
AP 3	21 894	23,1	2 104	10,5	6 805	23,8	3 387	28,1	2 252	45,8
AP 4	16 582	17,5	3 240	16,2	1 665	5,8	2 523	20,9	1 540	31,3
AP 5	52 270	55,5	14 080	70,4	20 141	70,4	4 536	37,6	831	16,9

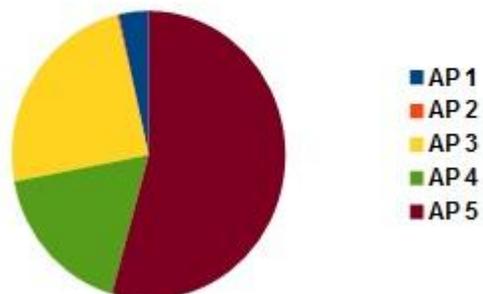
Área de Planejamento	2013		2014		2015		2016 (1º semestre)	
	Área total licenciada MCMV (m²)	%						
<b>Total</b>	<b>9 193</b>	<b>100,0</b>	<b>10 089</b>	<b>100,0</b>	<b>7 068</b>	<b>100,0</b>	<b>2 173</b>	<b>100,0</b>
AP 1	259	4,1	188	1,9			326	15,0
AP 2					108	1,5		
AP 3	1 179	11,6	3 480	34,5	2 188	31,0	499	23,0
AP 4	1 780	28,2	4 350	43,1	1 337	18,9	147	6,8
AP 5	5 975	56,1	2 071	20,5	3 435	48,6	1 201	55,3

Fonte: SMU

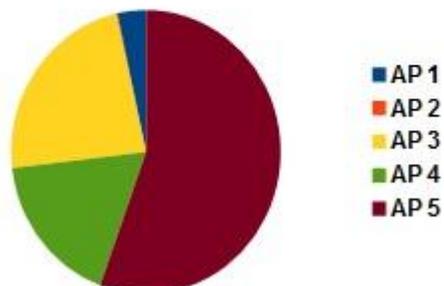
Evolução das unidades licenciadas pelo programa  
Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento - 2009 a 2015



Área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento 2009 a 2016 (1º semestre)



Número de unidades licenciadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento 2009 a 2016 (1º semestre)



## PARTICULARIDADES DAS ÁREAS DE PLANEJAMENTO

Na **Área de Planejamento 1** se destacaram dois empreendimentos voltados para a Faixa 3 no bairro Imperial de São Cristóvão, de iniciativa privada, e o conjunto de edificações implantado no terreno da antiga penitenciária da Frei Caneca, no Estácio, promovido pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro para a Faixa 1. Esses projetos são consumidores de grandes áreas, e, portanto, difícil de encontrar terrenos disponíveis na área central com capacidade suficiente.



FOTO 1: Rua Nabuco de Freitas 125 - MVMV enq 605

No Centro foi implantado um projeto de outra categoria, atendendo famílias da Faixa 2: trata-se de renovação em área de ocupação bastante antiga, mantendo a volumetria e o gabarito do logradouro (foto 1), com 36 novas unidades residenciais e 4 lojas térreas.

Já na Zona Portuária verifica-se um conjunto de sobrados que sofrem adaptações para receber unidades do programa, em sua maioria mistas, com lojas nos térreos e apartamentos nos pavimentos superiores. Trata-se de iniciativa da Secretaria Municipal de Habitação (SMH), que transferiu seus esforços do programa Novas Alternativas para o Minha Casa, Minha Vida, mantendo o mesmo padrão construtivo.

Na **Área de Planejamento 2** aconteceu apenas um empreendimento do Minha Casa, Minha Vida, no bairro de Vila Isabel, com 48 unidades atendendo famílias da Faixa 3. Uma hipótese para a exclusão da AP2 na localização de empreendimentos do programa seria o preço dos terrenos, mais alto que na AP 3. A Zona Sul, que faz parte dessa área, está quase sem terrenos para construção de prédios residenciais. Tijuca e adjacências, apesar de ainda contarem com áreas livres, apresentam preços elevados.

A **Área de Planejamento 3** contribuiu significativamente para o sucesso do programa, com empreendimentos licenciados em todas as Regiões Administrativas, dos quais 54 receberam habite-se. A distribuição pelos bairros da AP 3 decorre da oferta de terrenos compatíveis em tamanho e preço com os projetos.

Um empreendimento significativo é o Bairro Carioca, financiado pela Prefeitura do Rio que construiu 11 grupamentos com 2240 unidades voltadas para a Faixa 1 em uma grande área desativada da GE no bairro do Rocha. Trata-se de uma iniciativa relevante não somente por contribuir para o reassentamento de famílias removidas de áreas de risco de das favelas de Manguinhos, Bananal, Varginha, Morro de São João, Metrô-Mangueira e Alemão, como pela requalificação de uma área ociosa do tecido urbano.

O Minha Casa, Minha Vida é ainda responsável por prover habitação popular em regiões carentes da AP 3, como Costa Barros, Barros Filho e Pavuna, Tomás Coelho e no entorno do Complexo do Alemão, como decorrência da requalificação da área após as obras do

PAC, que promoveu a urbanização e ocupação social do bairro. Os terrenos onde se localizam os prédios são de antigos usos industriais há muito abandonados

Mas a AP 3 apresenta também uma série de empreendimentos voltados exclusivamente para a Faixa 3, revelando um direcionamento do mercado para a região, historicamente relegada a um segundo plano em detrimento das demais AP's. Os bairros que se destacaram com empreendimentos voltados para esse público foram Irajá, Engenho de Dentro, Guadalupe, Rocha Miranda, Engenho da Rainha, Todos os Santos, Cascadura, Engenho Novo, Quintino Bocaiúva, Maria da Graça e Cocotá (foto 2).



*FOTO 2: Rua Mq de Muritiba 815 - Cocotá; MCMV enq 454*

A **Área de Planejamento 4** concentra seus empreendimentos na Região Administrativa de Jacarepaguá, sobretudo no bairro de mesmo nome, com quase 300 mil m<sup>2</sup> de área licenciada e mais de 5 mil unidades – em sua maioria na Colônia Juliano Moreira, por iniciativa da SMH, voltada para a Faixa 1. A Taquara, segundo bairro com maior aporte de

área construída e unidades, recebeu 6 empreendimentos, todos da Faixa 3. Completam a lista de bairros desta RA Anil, Praça Seca e Pechincha, com empreendimentos da faixa 3, e Cidade de Deus, atendendo à Faixa 1, com 3 empreendimentos totalizando 1.000 unidades distribuídas em 22 blocos de 5 pavimentos.

Por fim, já na Região Administrativa da Barra da Tijuca, destacam-se dois empreendimentos voltados para a Faixa 3 em Vargem Pequena (foto 3).



*FOTO 3: Estrada dos Bandeirantes 14951 e 15001, Vargem Pequena – MCMV enq 299 e 300*

A **Área de Planejamento 5** apresenta o maior volume de empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida, representando quase 60% tanto da área quanto do número de unidades licenciados pelo programa. Tal predominância se deve à disponibilidade de terrenos livres e com custos mais acessíveis em relação a outras regiões da cidade. A maioria dos empreendimentos foi enquadrado na Faixa 1, representando sozinha metade do total de licenças.

Os bairros da AP 5 com maior oferta de empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida são Campo Grande e Santa Cruz, em locais afastados dos núcleos urbanos – o que impõe que tais áreas sejam providas de transporte, infraestrutura e equipamentos de educação e saúde. O saneamento básico vem sendo atendido pela concessionária Foz, do Grupo Águas do Brasil, contratada em maio de 2012 para realizar os serviços de coleta e tratamento de esgoto na AP 5. Já as empresas de transporte público que atendem à região devem se adequar às regras da Prefeitura que obrigam a criação e manutenção de linhas de ônibus em função das novas demandas de usuários.

Santa Cruz é o bairro com maior número de empreendimentos voltados para a Faixa 1, dentre os quais se destaca o primeiro projeto a ser licenciado pelo programa Minha Casa, Minha Vida no município, em setembro de 2009, na Estrada dos Palmares. Trata-se de um conjunto de 6 condomínios com mais de 135 mil m<sup>2</sup> de área construída para 2718 unidades, seguindo o modelo de ocupação de grandes glebas vazias.

Ao lado desses empreendimentos, são licenciados nos dois anos seguintes mais 3 condomínios na Avenida Aterrado do Leme (fotos 4 e 5), com quase 62 mil m<sup>2</sup> de área construída para 1340 unidades da Faixa 1.

Esse conjunto de condomínios no entroncamento da Estrada dos Palmares e Avenida Aterrado do Leme foi responsável portanto pelo acréscimo de 4 mil unidades habitacionais, conformando um novo núcleo urbano ao norte da Avenida Brasil. Como contrapartida, as construtoras doaram lotes para construção de escolas, equipamentos públicos comunitários e comércio.

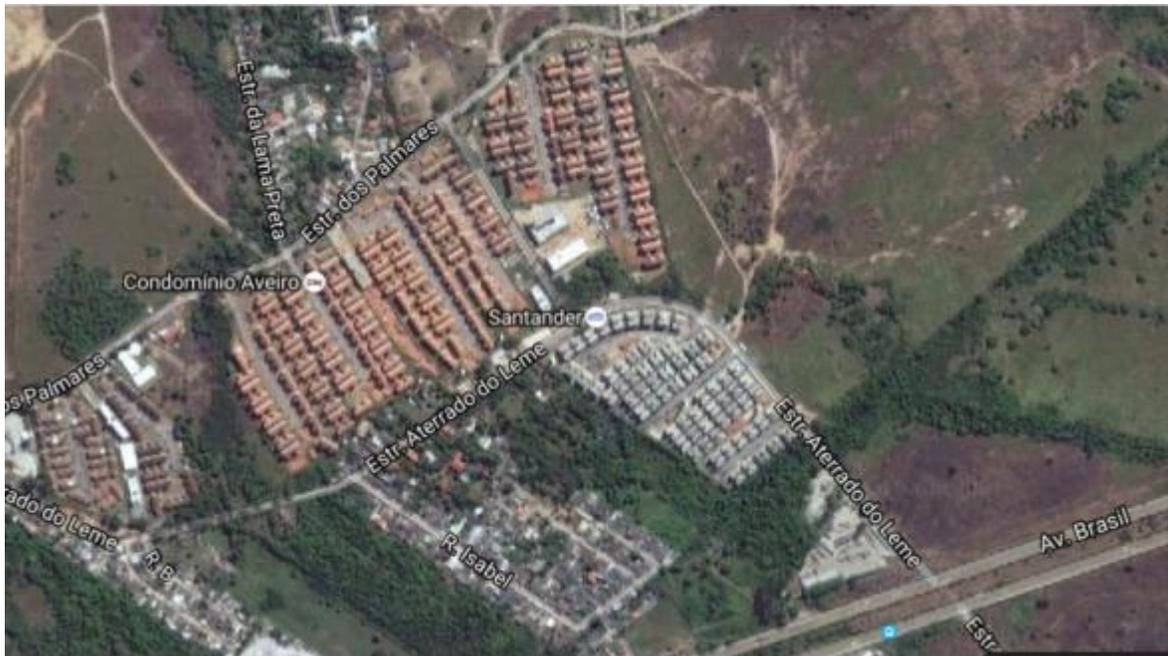
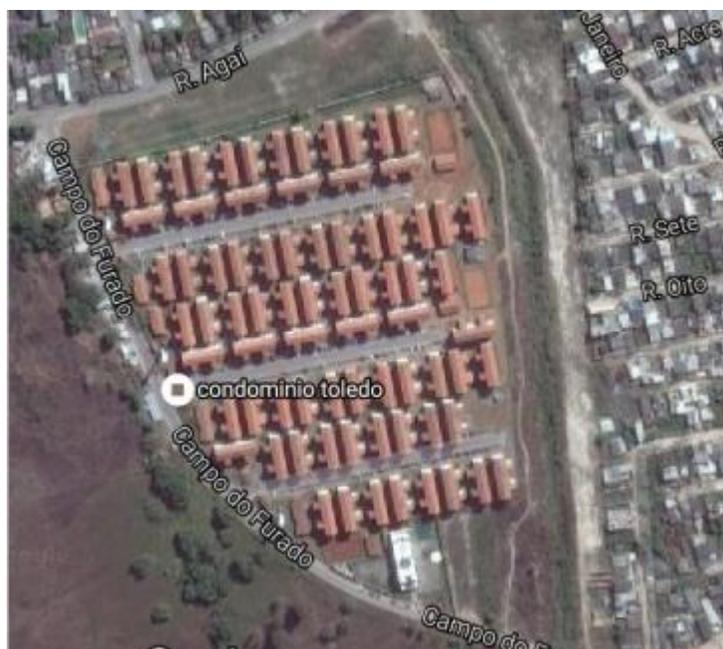


Foto 4: imagem do Google Maps – 2016 – Estrada Aterrado do Leme x Estrada dos Palmares



Foto 5: Condomínio Aterrado do Leme - MCMV enq 201/202/348

Outros exemplos de empreendimento com essas características em Santa Cruz se situam na Estrada do Furado (foto 6), ao sul da Avenida Brasil, com 3 condomínios da Faixa 1, somando 1.225 unidades e 60 mil m<sup>2</sup>, na Avenida João XXIII (foto 7), também com 3 condomínios da Faixa 1, com 1.500 unidades e 73 mil m<sup>2</sup>.



*FOTO 6: Condomínios Toledo, Sevilha e Zaragoza - Estrada do Furado, MCMV enq 21/22/23*



*FOTO 7: Condomínio Delos, Mikonos, Santorini - Avenida João XXIII, MCMV enq 335/336/337*

Já para a Faixa 3, ainda em Santa Cruz, destaca-se um empreendimento à Rua Francisco Belisário, que sozinho apresentou 35 mil m<sup>2</sup> em 25 blocos e 499 unidades. Diferentemente

dos empreendimentos citados, este se encontra em área com oferta de comércio e serviços, mas ainda com alguns vazios urbanos.

Campo Grande é o segundo bairro na AP 5 em área construída e número de unidades de empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida, apresentando características distintas dentro do próprio bairro. Nas áreas mais afastadas do centro local, adotou-se o mesmo modelo verificado em Santa Cruz, ocupando glebas vazias, e com a tipologia de edifícios com 5 pavimentos, a maioria com a planta em formato de “H”. Nos vazios urbanos, a tipologia adotada foi a de grupamentos uni e bifamiliares assobradados, com 2 pavimentos, ou ainda multifamiliares do tipo vagão, também com dois pavimentos, e cobertura à vista de telhas cerâmicas.

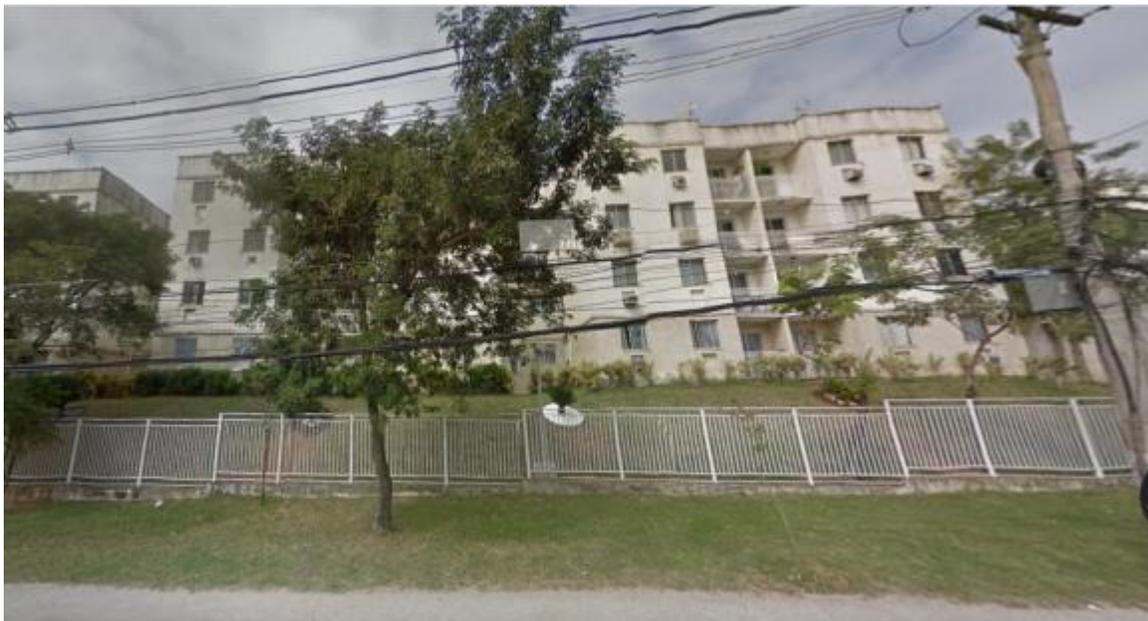
Campo Grande se caracteriza ainda por apresentar empreendimentos voltados para as três faixas de renda. Um exemplo notável da Faixa 2 se situa na Estrada João Melo, com 500 unidades em formato de “H” (fotos 8 e 9); da Faixa 3 destaca-se um empreendimento na Estrada do Mendanha, com 496 unidades, em blocos grandes (foto 10).



*FOTO 8: Estrada João Melo 485 - MCMV enq 120 - Faixa 2 - Campo Grande - 500 unidades*



*FOTO 9: Estrada João Melo 485 - MCMV enq 120 - Faixa 2 - Campo Grande - 500 unidades*



*FOTO 10: Estrada do Mendanha 2870 – MCMV enq 127 - Faixa 3 - Campo Grande – 496 unidades*

Outros bairros que apresentaram empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida na AP 5 são Guaratiba, antes da criação da Área de Especial Interesse Ambiental (Decreto nº 37483/2013 e suas prorrogações), Cosmos, Paciência e Santíssimo, todos com perfil similar ao de Santa Cruz, além de Bangu, Jardim Sulacap (foto 11), Realengo (foto 12) e Senador Camará, com o aproveitamento de vazios urbanos em área dotadas de transportes, comércio e serviços. Neste último, destaca-se o conjunto de cinco grupamentos próximo à Estação Senador Camará da linha férrea, e que foi edificado em um terreno da antiga fábrica da Brasilit. Foram entregues 2.200 unidades em 144 edificações, perfazendo mais de 100 mil m<sup>2</sup> de área construída.



*FOTO 11: Avenida Alberico Diniz, 2332 - Jardim Sulacap - Enq 27 - 180 Unidades*



*FOTO 12: Rua Hélio do Amaral 164 - Realengo - Enq 527 - 440 Unidades*

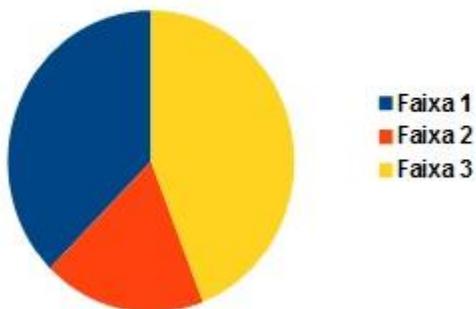
## Distribuição pelas faixas de renda

Analisando-se a distribuição da área licenciada nas faixas de renda percebe-se uma predominância de duas delas. A Faixa 1 tem boa parte de seus empreendimentos conduzidos pelos poderes públicos municipal (SMH / Rio Urbe) e estadual (CEHAB). Tais iniciativas representam cerca de 9% da área licenciada e 10% do total de unidades do programa.

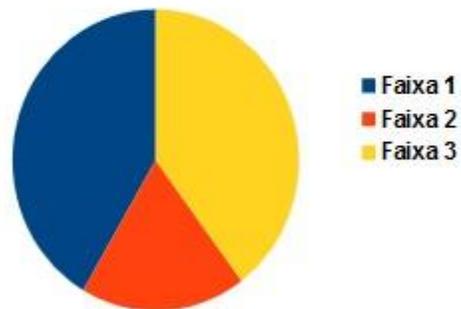
A outra faixa predominante é a de 6 a 10 salários mínimos, que representa uma fatia do mercado imobiliário que já era de certa forma contemplada pela iniciativa privada antes do programa. Os benefícios da legislação do Minha Casa, Minha Vida, no entanto, permitem a inserção nesse mercado de áreas da cidade que eram relegadas a segundo plano pelas construtoras, como Campo Grande, Santa Cruz e adjacências.

Seguem os gráficos com a distribuição da área e das unidades licenciadas pelo programa, evidenciando o predomínio das faixas de renda 0 a 3 e 6 a 10 salários mínimos:

Área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida por faixa de renda 2009 a 2016 (1º semestre)



Número de unidades licenciadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida por faixa de renda - 2009 a 2016 (1º semestre)



## HABITE-SE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Considerando o total de certidões de habite-se por ano, percebe-se que o programa Minha Casa, Minha Vida foi fundamental na composição das unidades produzidas pelo mercado. Com a LC 97/09, o primeiro habite-se, ou o fim do processo produtivo, chega no ano de 2011. Neste ano o programa foi responsável por quase 10% do total de área construída no município e 22% do total das unidades.

Se houver uma tendência a ser seguida, o ápice será o ano de 2016 pois os dados disponíveis até o fim do 1º semestre deste ano indicam uma produção pelo MCMV equivalente a 20% do total da área, e a quase 39% do total de unidades produzidas na cidade, conforme a tabela abaixo:

Ano	Área			Unidades		
	Total (m²)	MCMV (m²)	Participação MCMV na área (%)	Total	MCMV	Participação MCMV no número de unidades (%)
<b>Total</b>	<b>18 395 772</b>	<b>2 799 545</b>	<b>15,2</b>	<b>154 391</b>	<b>51 372</b>	<b>33,3</b>
2011	2 860 737	276 265	9,7	25 008	5 521	22,1
2012	3 112 729	404 267	13,0	26 911	7 248	26,9
2013	3 351 793	606 125	18,1	25 818	10 472	40,6
2014	2 995 071	593 384	19,8	28 935	11 656	40,3
2015	3 987 214	502 657	12,6	29 512	9 396	31,8
1º sem 2016	2 088 227	416 848	20,0	18 207	7 079	38,9

Fonte: SMH/Fomento; EGP/EMMR; SMU/CGPU/GIU

De um total de 749 empreendimentos enquadrados pela Secretaria de Habitação, 59% receberam licenciamento e 24% chegaram ao final do processo e receberam habite-se. A taxa de crescimento correspondente a esse processo pode ser verificada na tabela que segue, que evidencia os percentuais das áreas e unidades referentes a esses empreendimentos que receberam licença e habite-se:

Status	Área			Unidades		
	Total (m²)	Taxa crescimento	%	Número total	Taxa crescimento	%
Enquadrados / Licenciados	7 395 503	-30,6	69,4	157 054	-39,6	60,4
	5 129 358			94 922		
Licenciados / Habite-se	5 129 358	-45,4	54,6	94 922	-45,9	54,1
	2 799 545			51 372		
Enquadrados / Habite-se	7 395 503	-62,1	37,9	157 054	-67,3	32,7
	2 799 545			51 372		

Fonte: SMH/SMU; Tabulação: SMU/CGPU/GIU

A distribuição dos empreendimentos com habite-se por Área de Planejamento acompanha o das licenças, com predominância absoluta da AP 5, conforme as tabelas e gráficos que seguem:

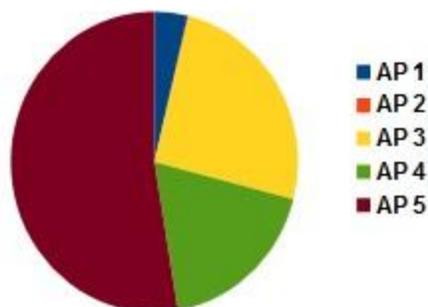
Área de Planejamento	Área (m²)						
	Total (m²)	Faixa 1	%	Faixa 2	%	Faixa 3	%
<b>Total</b>	<b>2 799 745</b>	<b>1 298 903</b>	<b>100,0</b>	<b>367 116</b>	<b>100,0</b>	<b>1 133 526</b>	<b>100,0</b>
AP 1	104 591	49 488	3,8	1 873	0,5	53 226	4,7
AP 2	3 990					3 990	0,4
AP 3	703 175	262 619	20,2	23 796	6,5	416 734	36,8
AP 4	514 667	152 881	11,8			361 775	31,9
AP 5	1 473 321	833 916	64,2	341 446	93,0	297 801	26,3

Fonte: SMH/SMU; Tabulação: SMU/CGPU/GIU

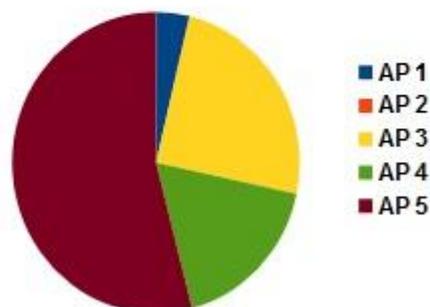
Área de Planejamento	Unidades						
	Total	Faixa 1	%	Faixa 2	%	Faixa 3	%
<b>Total</b>	<b>51 572</b>	<b>25 747</b>	<b>100,0</b>	<b>6 996</b>	<b>100,0</b>	<b>18 629</b>	<b>100,0</b>
AP 1	1 920	998	3,9	36	0,5	882	4,7
AP 2	48					48	0,3
AP 3	12 646	5 240	20,4	400	5,7	6 980	37,5
AP 4	9 080	3 120	12,1			5 948	31,9
AP 5	27 877	16 389	63,7	6 560	93,8	4 771	25,6

Fonte: SMH/SMU; Tabulação: SMU/CGPU/GIU

**Área com concessão de habite-se pelo programa Minha Casa, Minha Vida por Área de Planejamento 2009 a 2016 (1º semestre)**



**Número de unidades com concessão de habite-se pelo programa Minha Casa, Minha Vida por Área de Planejamento 2009 a 2016 (1º semestre)**

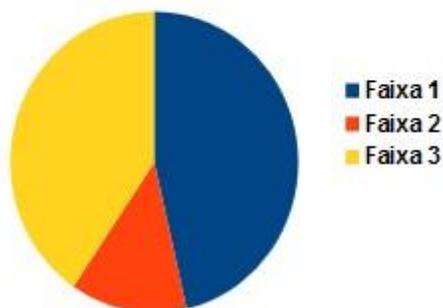


A distribuição dos empreendimentos com habite-se por faixa de renda também se apresenta como as licenças, conforme as tabelas e gráficos que seguem:

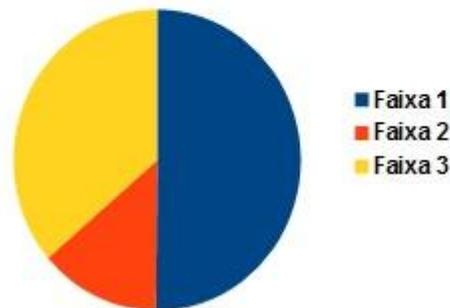
Área de Planejamento	Área (m²)		Unidades		Número de empreendimentos	
	Total (m²)	%	Total	%	Total	%
Total	2 799 545	100,0	51 372	100,0	179	100,0
Faixa 1	1 298 903	46,4	25 747	50,1	85	47,5
Faixa 2	367 116	13,1	6 996	13,6	26	14,5
Faixa 3	1 133 526	40,5	18 629	36,3	68	38,0

Fonte: SMH/SMU; Tabulação: SMU/CGPU/GIU

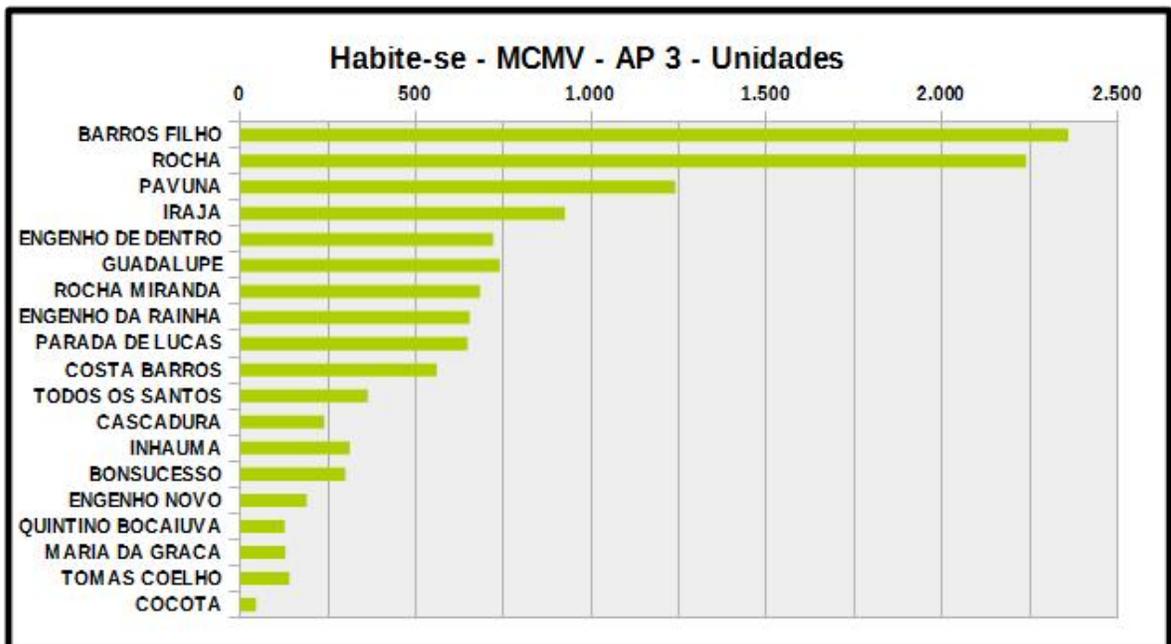
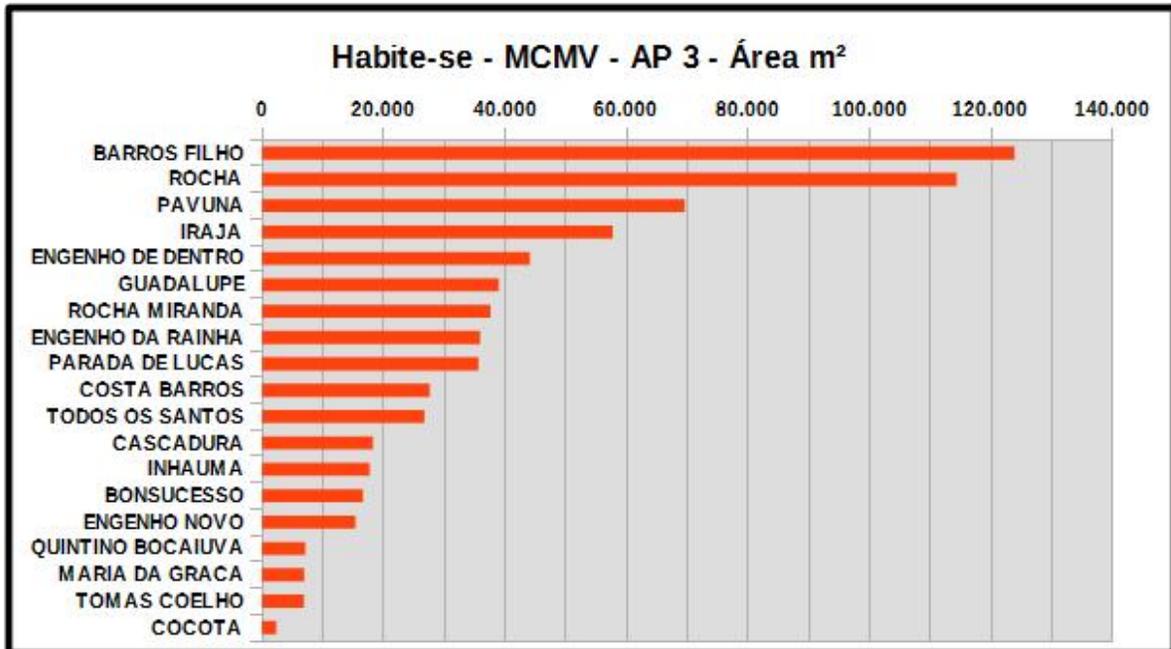
**Área com concessão de habite-se pelo programa Minha Casa, Minha Vida por faixa de renda 2009 a 2016 (1º semestre)**



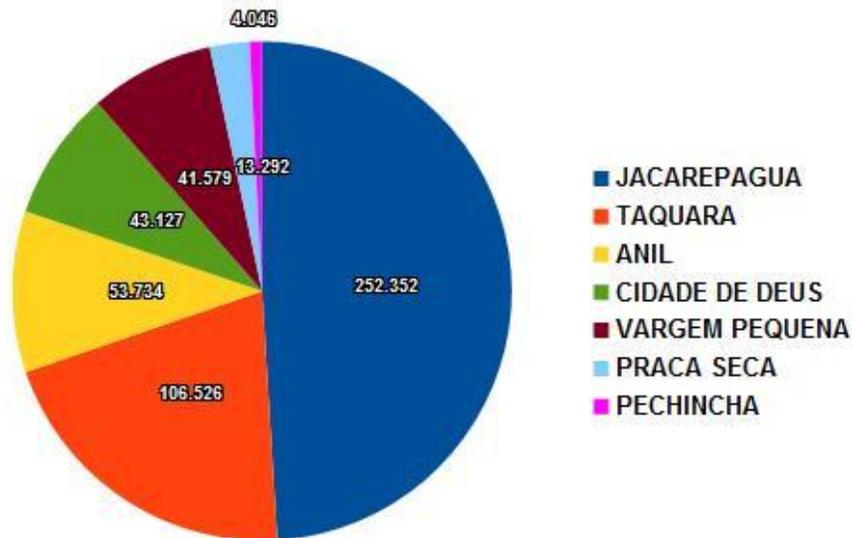
**Número de unidades com concessão de habite-se pelo programa Minha Casa, Minha Vida por faixa de renda 2009 a 2016 (1º semestre)**



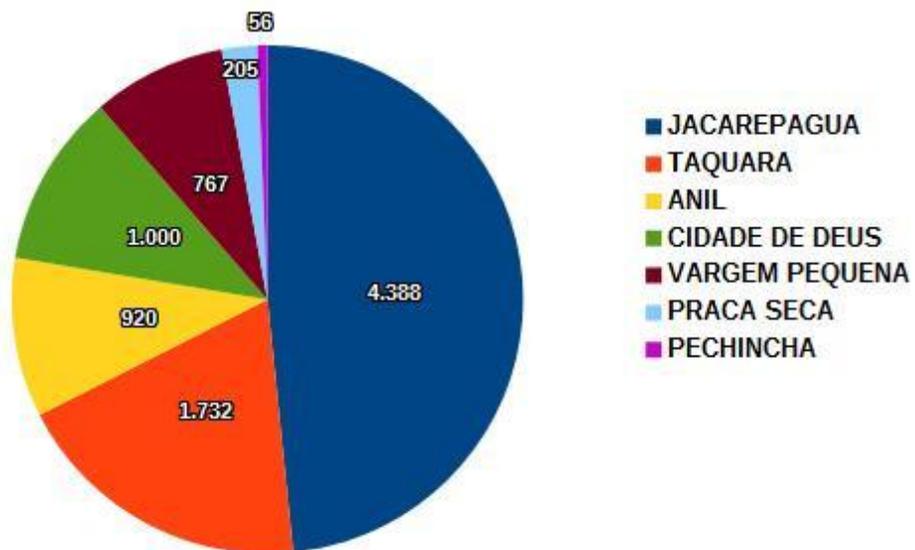
Seguem gráficos de ranking dos bairros com empreendimentos que receberam habite-se pelo programa Minha Casa, Minha Vida nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5 desde 2009:



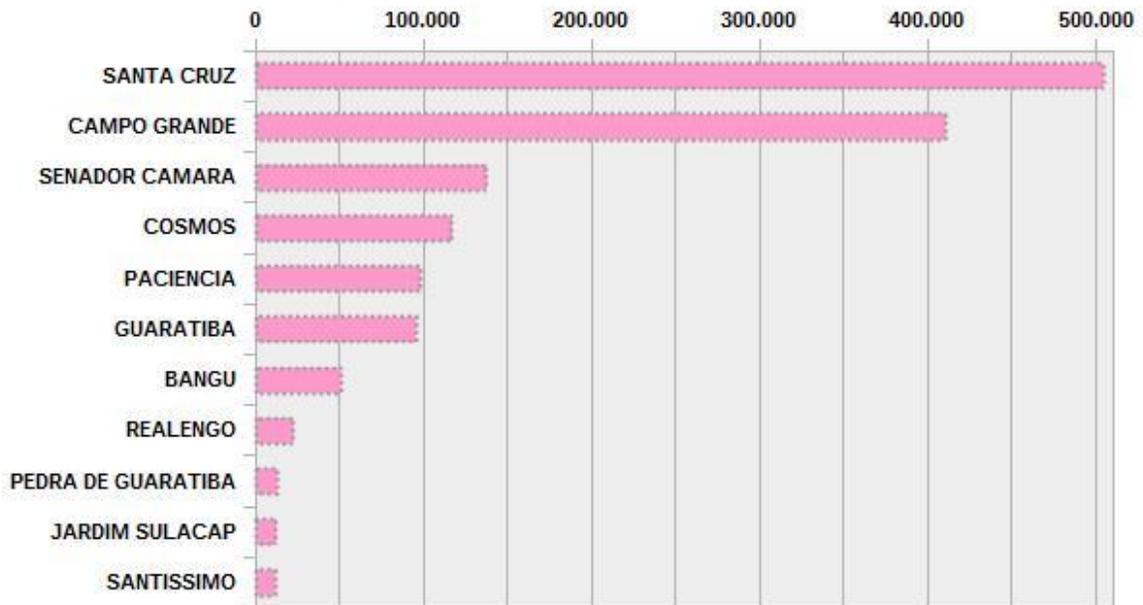
Habite-se - MCMV - AP 4 - Área m<sup>2</sup>



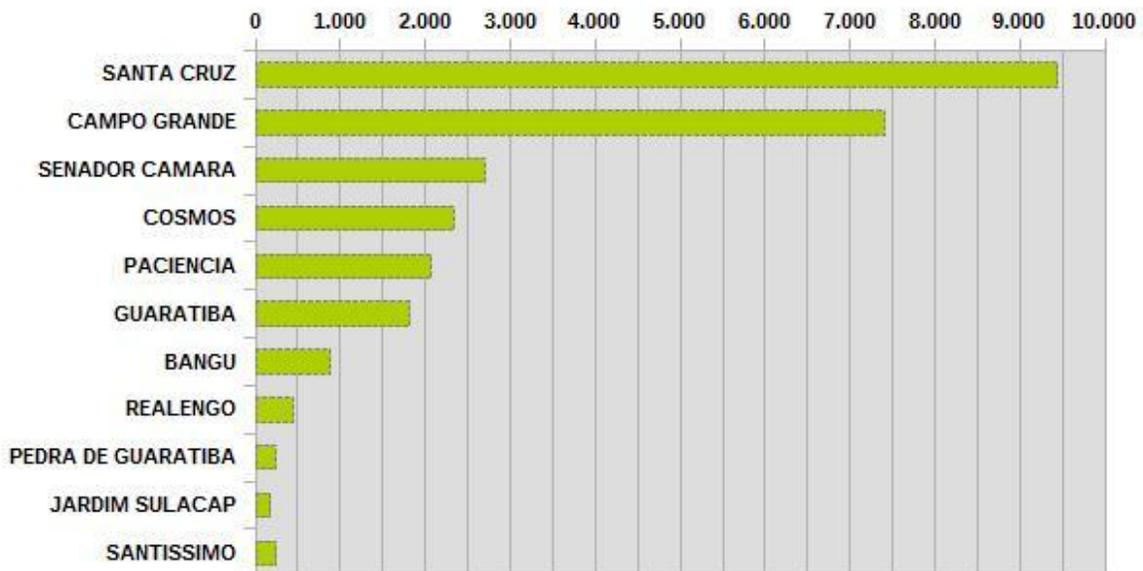
Habite-se - MCMV - AP 4 - Unidades



**Habite-se MCMV - AP 5 - Área m<sup>2</sup>**



**Habite-se MCMV - AP 5 - Unidades**

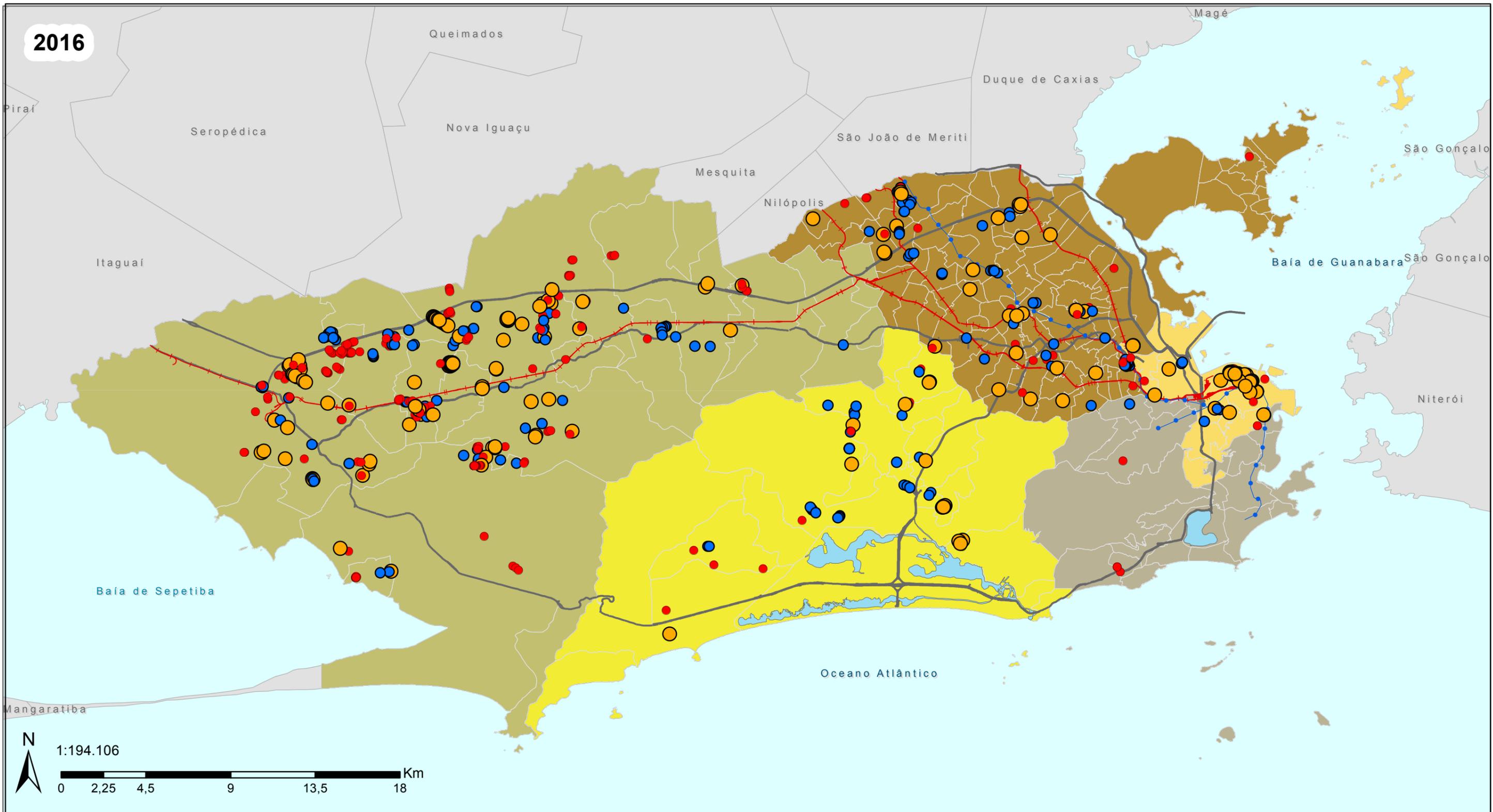


## NÚMEROS FINAIS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

De certo modo, pode-se dizer que um dos objetivos do Governo Federal com a implantação do programa teve êxito no município do Rio de Janeiro, estimulando a indústria da construção civil e a geração de empregos em um momento em que a economia global foi afetada pela crise imobiliária internacional de 2008.

As quase 50 mil unidades com habite-se, somadas a outras 6 mil unidades que migraram para o Minha Casa, Minha Vida de outros programas habitacionais – como o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) da Caixa Econômica Federal e o Novas Alternativas da SMH – foram responsáveis por alçar o Rio de Janeiro à condição de município líder no atendimento às metas do programa.

2016



Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano - CGPU

Gerência de Informações Urbanísticas - GIU

- Lagoas
- Bairros
- Limite Intermunicipal

Áreas de Planejamento

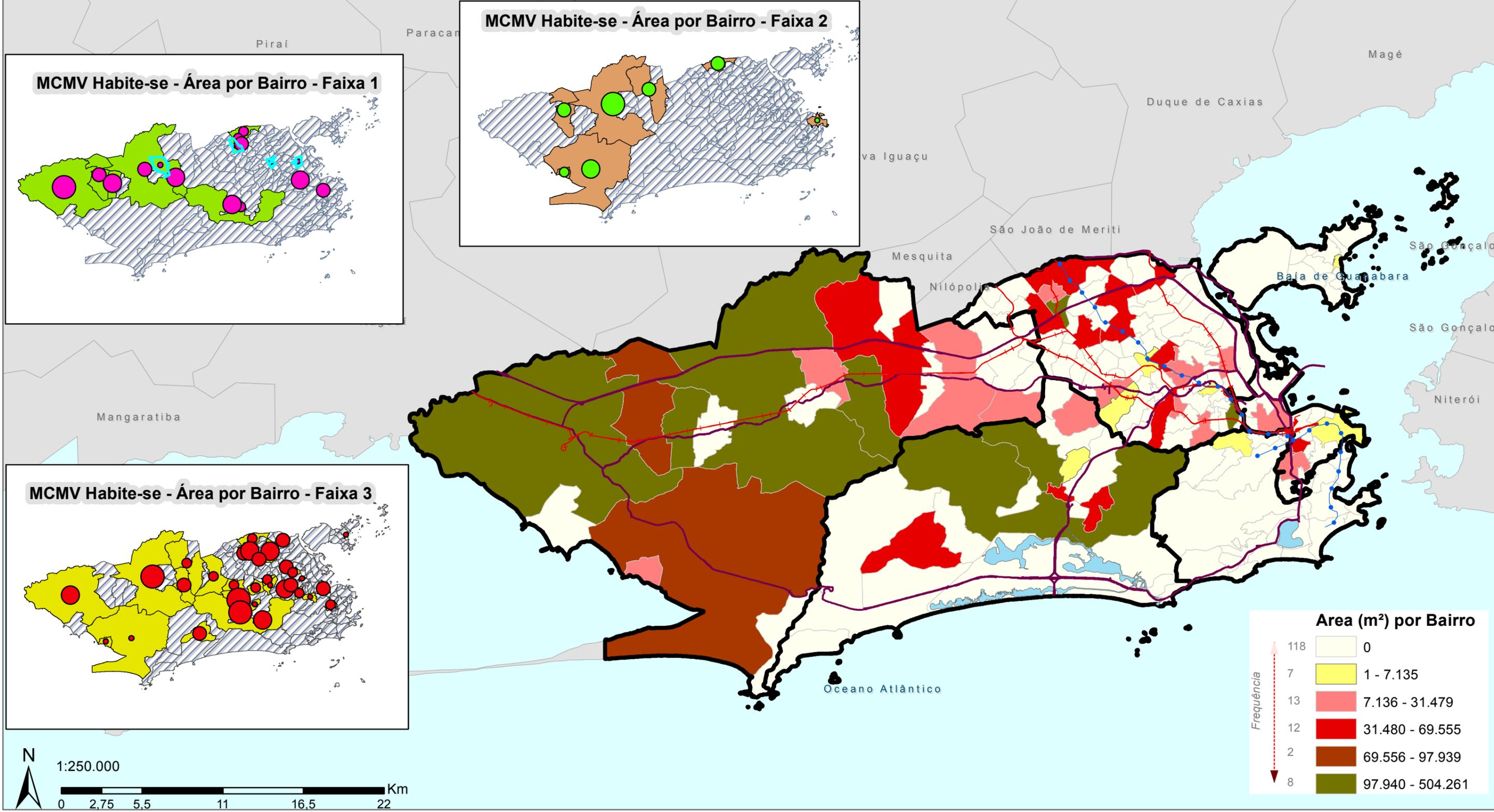
- AP 1
- AP 2
- AP 3
- AP 4
- AP 5

MCMV - junho 2016

- 241 Licença
- 179 Habite-se
- 238 Enquadramento

**MCMV**  
**Empreendimentos com Enquadramento, Licença, Habite-se**  
**Junho/2016**

Fonte: SMU/SMHC



Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano - CGPU  
Gerência de Informações Urbanísticas - GIU

**MCMV - Habite-se - Área (m²) por Bairro  
Enquadramento por Faixa Salarial  
Junho/2016**

- Lagoas
- Bairros
- Limite Intermunicipal

**Bairros FAIXA1**

Frequência	Área (m²)
4	6.881 - 16.637
3	16.638 - 43.127
4	43.128 - 76.705
4	76.706 - 117.031
1	460.639

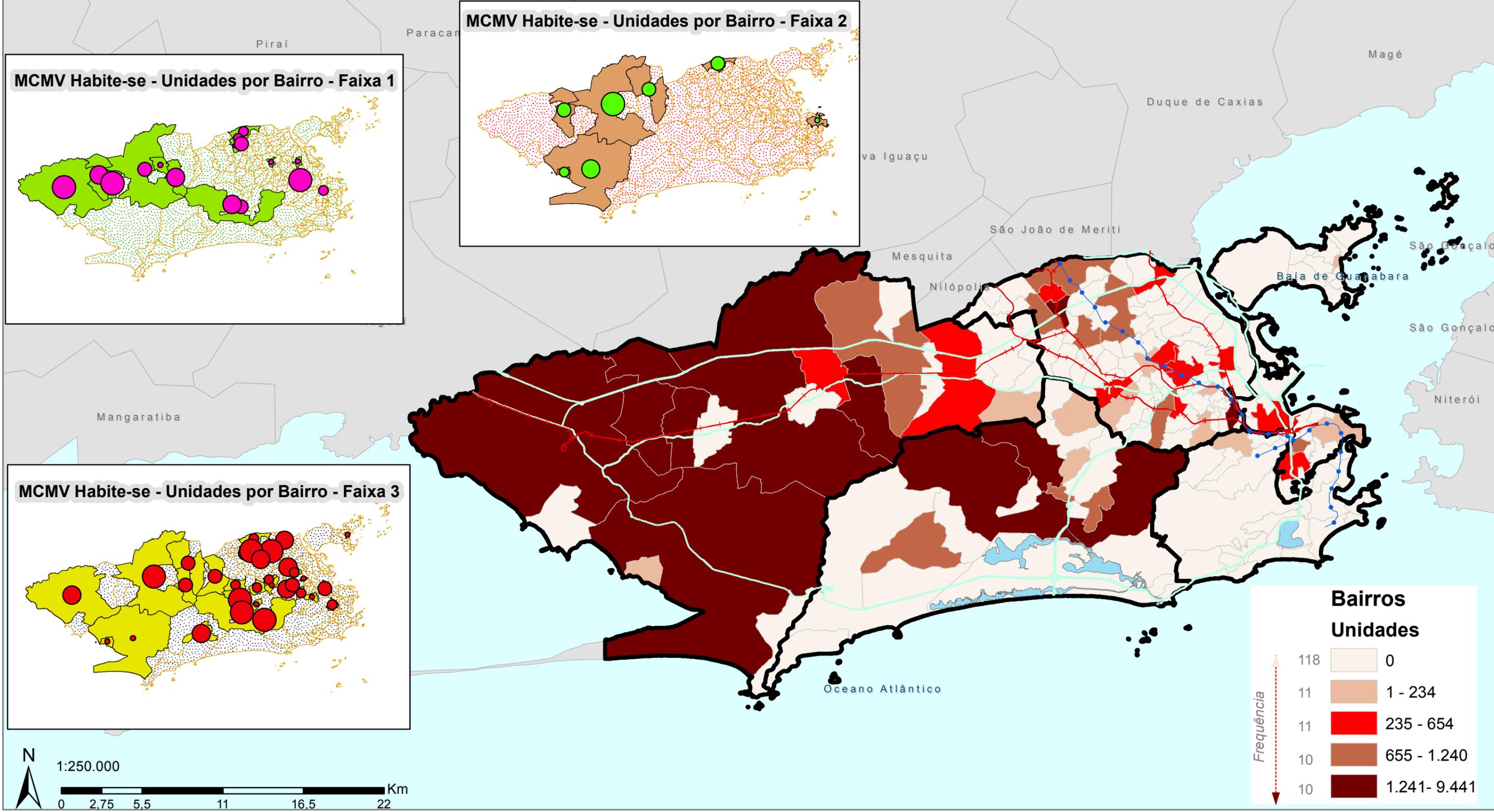
**Bairros FAIXA2**

Frequência	Área (m²)
1	1.873
1	6.483
3	6.484 - 30.217
1	86.857
1	196.654

**Bairros FAIXA3**

Frequência	Área (m²)
7	2.353 - 8.671
9	8.672 - 22.515
8	22.516 - 41.579
5	41.580 - 63.973
3	63.974 - 155.480

Fonte: SMU/SMHC

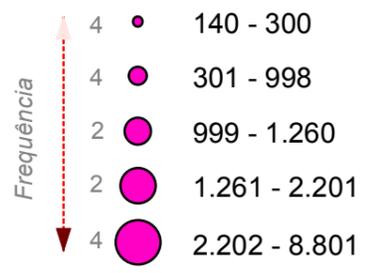


Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano - CGPU  
Gerência de Informações Urbanísticas - GIU

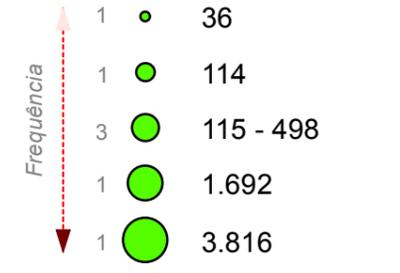
**MCMV - Habite-se - Unidades por Bairro  
Enquadramento por Faixa Salarial  
Junho/2016**

- Lagoas
- Bairros
- Limite Intermunicipal

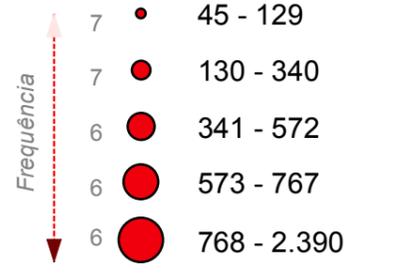
**Bairros FAIXA1 Unidades**



**Bairros FAIXA2 Unidades**



**Bairros FAIXA3 Unidades**



Fonte: SMU/SMHC