

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS SOCIAIS APLICADAS
COLEGIADO DO CURSO DE ECONOMIA
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

JOSÉ ALBERTO OLIVEIRA FILHO

**UMA ABORDAGEM SOBRE O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO
RESIDENCIAL COMO MODALIDADE DE FINANCIAMENTO**

Orientador: Ronan Soares dos Santos

Vitória da Conquista – Ba
2009

JOSÉ ALBERTO OLIVEIRA FILHO

**UMA ABORDAGEM SOBRE O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO
RESIDENCIAL COMO MODALIDADE DE FINANCIAMENTO**

Trabalho monográfico apresentado ao Curso de Economia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, como requisito para aprovação na disciplina Monografia II do curso de Economia.

VITÓRIA DA CONQUISTA – BA
2009

JOSÉ ALBERTO OLIVEIRA FILHO

**UMA ABORDAGEM SOBRE O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO
RESIDENCIAL COMO MODALIDADE DE FINANCIAMENTO**

BANCA EXAMINADORA

Ronan Soares dos Santos
Orientador

Examinador

Examinador

"Direcione sua visão para o alto, quanto mais alto, melhor. Espere que as mais maravilhosas coisas aconteçam, não no futuro, mas imediatamente. Perceba que nada é bom demais para você. Não permita que absolutamente nada te impeça ou te atrase, de modo algum."

(Eileen Caddy)

Dedico este trabalho aos pilares da minha vida: meus pais, pelo entusiasmo e incentivo com que sempre me apoiaram e incentivaram; e aos meus irmãos Franklin e Valéria, minha sobrinha Maria Lethícia que chegou para iluminar e encantar as nossas vidas.

AGRADECIMENTOS

Agradeço principalmente a DEUS, pela constante companhia e apoio em todos os momentos da minha vida. Aos meus familiares pelo apoio e compreensão. Aos professores, mestres em todos os momentos. Aos colegas de trabalho pelas palavras de ânimo em muitas vezes. A todos que contribuíram de forma direta ou indireta para a finalização desta etapa da minha vida.

RESUMO

Tomando por base o objetivo de analisar a abordagem sobre o Programa de arrendamento residencial como modalidade de financiamento este estudo veio, por meio de uma pesquisa bibliográfica aliada a uma pesquisa documental enfatizando, ainda, um estudo de caso, arrematar os anelos sonhos de quem deseja ter uma casa própria, mostrando aquilo que há de vantajoso entre um arrendamento e um financiamento. Mostra-se a questão habitacional no Brasil, primando por descrever a moradia ao longo da história bem como a problemática habitacional brasileira, os modelos habitacionais populares e as políticas públicas de moradia no Brasil. Além disso, mostra-se o conceito e a criação do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, as origens dos recursos destinados a ele, além de realizar um estudo sobre arrendamento mostrando as características do projeto e uma avaliação sobre o projeto Vila Roma, em Vitória da Conquista, estado da Bahia. Por fim, descreve-se o citado projeto, realizando um comparativo entre financiamento e arrendamento, chegando-se à conclusão de que o arrendamento é bem mais fácil e econômico, além de menos burocrático do que o financiamento.

Palavras-chave: Arrendamento; Financiamento; Projeto Vila Roma, Programa de Arrendamento Residencial.

LISTA DE SIGLAS

BNH – BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO

CEB – COMUNIDADES ECLESIAIS DE BASE

CBIC - CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DFI – DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL

FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

FAZ – FUNDO DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

FCP – FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR

FDS – FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

FGTS – FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO

FUNSOCIAL – FUNDO DE INVESTIMENTO SOCIAL

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA

PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

PROTECH – PROGRAMA DE APOIO À PESQUISA EM TECNOLOGIA DE HABITAÇÃO

SAC – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE

SBPE – SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

SFH – SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL

SFHU – SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO

TR – TAXA REFERENCIAL

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: INFORMAÇÕES DO SIMULADOR	38
FIGURA 2: OPÇÕES DE FINANCIAMENTO.....	39
FIGURA 3: PRÓ-COTISTA – FGTS.....	40
FIGURA 4: SAC	41
FIGURA 5: COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO	43
FIGURA 6: CARTA DE CRÉDITO	44
FIGURA 7: SAC	45
FIGURA 8: COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO	45

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
CAPÍTULO I A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL	13
1.1 A MORADIA AO LONGO DA HISTÓRIA	13
1.2 PROBLEMÁTICA HABITACIONAL BRASILEIRA	15
1.3 MODELOS HABITACIONAIS POPULARES NO BRASIL	18
1.4 POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO	22
CAPÍTULO II PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR	25
2.1 CONCEITO E CRIAÇÃO DO PAR	25
2.2 ORIGEM DOS RECURSOS DESTINADOS AO PAR	27
2.3 UM ESTUDO SOBRE ARRENDAMENTO	28
2.4 CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	31
2.5 O ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS	34
2.6 PAR EM VITÓRIA DA CONQUISTA	35
CAPÍTULO III PAR: IMPLEMENTAÇÃO EM VITÓRIA DA CONQUISTA – PROJETO VILA ROMA	37
3.1 PROJETO VILA ROMA	37
3.2 COMPARATIVO ENTRE FINANCIAMENTO E ARRENDAMENTO	38
CAPÍTULO IV CONCLUSÃO	47
REFERÊNCIAS	49
ANEXOS	50

INTRODUÇÃO

Segundo os Historiadores e Pesquisadores do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano, o Sistema Financeiro de Habitação existe há aproximadamente quatro séculos. Começou na Inglaterra, num sistema de agrupamento de várias pessoas que necessitavam ter sua casa própria, e faziam o que hoje é conhecido por consórcio. Foram criadas Associações de Poupança e empréstimos e sociedades de crédito imobiliário dando origem ao banco e ao Sistema de Habitação (SADER, 1998).

Para a maioria das pessoas poder adquirir a sua “casa própria” é muito mais que a realização de um negócio, é a concretização de um grande sonho. A compra da residência é considerada uma das prioridades entre os principais objetivos que buscamos em nossas vidas.

A moradia própria é a certeza de que em qualquer situação nosso espaço estará garantido. Para estas pessoas, adquirir a sua residência é conquistar um status diferente de sua posição anterior. É como se essa residência lhe garantisse um atestado de que cumpriu com as expectativas dos seus familiares e grupo de relacionamento.

A falta de condições financeiras para que esse sonho se realize transformou-o em uma grande decepção e frustração. Hoje no Brasil já são mais de 8 milhões de famílias sem essas condições. Essas pessoas compõem o que chamamos de déficit habitacional, que é o número de habitações adequadas necessárias para atender a essa demanda.

O *déficit* habitacional está atrelado diretamente à capacidade financeira dos interessados em poder comprar as suas residências. Ele cresce à medida que aumentam as dificuldades para essas pessoas terem acesso ao financiamento, com as condições adequadas à sua renda familiar disponível. Ele depende, portanto, da diferença entre o salário líquido e o seu comprometimento com todas as suas necessidades básicas mensais. Em se falando de *déficit* habitacional, e segundo estudos da FGV elaborados em 2008, nos anos de 2006 e 2007, ele caiu 9,5% em termos absolutos, equivalendo a uma redução de 754 mil domicílios, mas apesar

desta queda ainda é grave, pois que quase 7,2 milhões de residências (FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, 2008).

Recursos financeiros para atender a essa demanda existem e em quantidade suficiente para resolver o problema, já que os recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, são destinados a essa finalidade. Em países como o México, um modelo semelhante (Infonavit) ao nosso produz mais de 750 mil residências por ano, número bem superior ao produzido no Brasil.

Assim sendo, o tema da presente pesquisa é: **Uma abordagem sobre o programa de arrendamento residencial como modalidade de financiamento**. Este tema torna-se importante pelo fato de que retrata as questões inerentes às vantagens do programa de arrendamento sob o financiamento, mostrando qual dos dois é melhor para as pessoas de baixa renda.

O problema que cerceia esta pesquisa é: **Quais as vantagens do programa de arrendamento residencial sobre o financiamento?** Este problema torna-se relevante pelo fato de atribuir circunstância a uma questão social e econômica pela qual o país passa com a falta de habitação para muitas pessoas.

O objetivo geral desta pesquisa foi: **Analisar o arrendamento e suas vantagens como forma de parcelamento da casa própria**. Por meio deste, colocou-se como objetivos específicos descrever o PAR, estabelecer um comparativo entre o financiamento e o arrendamento – PAR, e uma abordagem sobre a implementação do Projeto Vila Roma em Vitória da Conquista-BA.

O estudo foi realizado por meio alguns tipos pertinentes de pesquisa, sendo elas: pesquisa bibliográfica, que consiste na busca de material já elaborado que versam sobre o tema, como livros, artigos de revistas e Internet. Pesquisa documental, que consiste na busca de subsídios em documentos, neste caso, o documento utilizado foi o contrato de arrendamento do Projeto Vila Roma. Pesquisa virtual que consistiu na tarefa de utilizar o simulador da Caixa Econômica Federal para realizar as simulações necessárias para a elaboração aqui detalhada. Estudo de caso, que consistiu em verificar o Projeto Vila Roma e o tipo de clientela que o mesmo atinge.

A pesquisa está dividida em quatro capítulos, onde o primeiro deles faz toda uma abordagem sobre a questão habitacional no Brasil, concentrando-se em historiar a moradia e descrever sua problemática no Brasil, além de rever os modelos habitacionais populares e rever as políticas públicas de habitação.

O segundo capítulo versa sobre o Programa de Arrendamento Residencial, dando seu conceito e criação, mostrando a origem dos recursos destinados a ele, realizando um estudo sobre o arrendamento além de centrar-se na questão das características deste projeto e citar as formas de arrendamento de imóveis, terminando com uma análise do PAR em Vitória da Conquista-BA.

O terceiro capítulo demonstra a implementação do PAR tomando como exemplo o Projeto Vila Roma e fazendo uma análise comparativa entre financiamento e arrendamento.

Por fim, o quarto capítulo revela a que conclusões o pesquisador chegou após todo aparato de material utilizado para responder ao problema pertinente a pesquisa.

CAPITULO I A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL

Ter uma moradia, um “teto” é a quimera de muitos brasileiros ainda, geralmente pessoas de renda inferior a um salário mínimo, não contempladas com os diversos programas habitacionais da história do país. É correto dizer, portanto, que, muitas famílias ainda não possuem sua casa própria, vivendo em condições sub-humanas ou até mesmo sacrificando grande parte de seu saldo mensal em aluguéis absurdamente altos.

É esta a realidade atual da habitação no Brasil, portanto, por meio de um mergulhar histórico, pode-se verificar outras atividades inerentes a esta questão, como as políticas públicas e outros que não deram conta de abranger a todos os necessitados dela.

1.1 A MORADIA AO LONGO DA HISTÓRIA

A moradia no seu sentido mais comum pode ser denominada como uma estrutura artificial, isto é um lugar de abrigo, repouso e refúgio. Num sentido mais conotativo pode-se dizer que ela representa o lugar no qual o indivíduo pode ter privacidade, segurança e vive os momentos mais significativos da vida, segundo Sader (1998, p. 100) “a moradia é um espaço coletivo onde quase sempre reside uma família”.

A construção de casas como forma de habitação foi uma necessidade humana para que se protegessem de animais e fenômenos da natureza. Assim, o homem foi construindo suas habitações com materiais diversos e de formas variadas, de acordo com os meios disponíveis e tipo de vida que levava. Começou pelas grutas e tendas feitas de peles de animais, cosidas entre si, e estendidas sobre uma armação de madeira ou de ossos de grandes animais, com o passar do tempo começou a polir as pedras e usar o barro na construção, aperfeiçoando sua moradia (SADER, 1998).

As características das construções dependiam dos materiais encontrados na região e das posses dos seus proprietários, sendo assim não são semelhantes em todo o mundo na mesma época. Na América do Sul, por exemplo, antes da colonização e influência européia, as casas eram de adobão ou pedra unida com barro, e tinham a forma de povoado fortificado (SADER, 1998).

De acordo com os estudos de Sader (1998) a arquitetura de casas e cidades é algo particular de cada país, povo ou região, podendo possuir as mais variadas características, porém, seu objetivo é universal: proporcionar lugar seguro e digno para moradia. Em geral, a formação de cidades pode ser entendida a partir do surgimento dos conhecidos “povoados”, após o ser humano deixar de ser nômade. Ao construir um local, próximo de um rio onde pudessem ter água, o homem já passou a formar as comunidades, evoluindo, vindo a se tornar cidades.

Assim, entende-se que quer seja capitalista ou socialista, a formação das cidades se dá por meio da união do povo com suas conquistas, visando o benefício e colaboração uns com os outros.

Para falar em habitação no Brasil deve-se, portanto, citar um pouco de sua história, visto que no tempo colonial esta história foi escrita, sobretudo a partir de documentos administrativos portugueses. Estes documentos visavam apenas aspectos relevantes para a dominação colonial e revelam indiferença, sobre muitos aspectos da vida local. Olhando por esta linha de análise levou-se, após a Independência, à descrição da Colônia como um universo de analfabetos, administrado por um grupo de ignorantes, que só começou a melhorar seu nível de civilização após o ano de 1822 (TEIXEIRA, 2006).

Teixeira (2006, p. 21) comenta que

Essa visão dos ex-colonos procurava devolver aos portugueses, com sinal invertido, os preconceitos que permearam os textos dos administradores coloniais. Mas, necessariamente, ocultava a presença na Colônia de alguns setores com vida urbana mais intensa, nos quais eram encontrados profissionais com níveis elevados de competência. Essa negação de aspectos fundamentais da vida colonial talvez seja responsável pelo completo esquecimento, constatado mesmo no final do século XX, da existência de algumas atividades urbanísticas nos séculos XVI e XVII e do intenso trabalho realizado nesse campo durante o século XVIII.

Com esta citação, percebe-se uma outra vertente que é a de uma valorização da contribuição política e dos costumes das famílias dos grandes proprietários rurais. Essa perspectiva, estabelecida a partir da Independência, levou à valorização quase absoluta da vida rural em relação à urbana, como base da consciência nativista, desenvolvendo-se ao longo de todo o século XIX e no início do século XX. É a base da história de um Brasil de plantadores de cana, bandeirantes desbravadores e, depois, plantadores de algodão, fumo e café e criadores de gado (TEIXEIRA, 2006).

Castells (2000, p. 45) comenta que

O desenvolvimento do capitalismo industrial, ao contrário de uma visão ingênua muito difundida, não provocou o reforço da cidade e sim do seu quase desaparecimento enquanto sistema institucional e social relativamente autônomo, organizado em torno de objetivos específicos [...].

Vendo este dizer acima, pode-se afirmar que o capitalismo que deu início a uma grande industrialização no país, fez com que as moradias fossem construídas perto das zonas urbanizadas, porém, sem qualquer reforço em prol dos objetivos que esta deve ter como: autonomia, limpeza, urbanização, dentre outros aspectos.

Deste modo, a noção de moradia se dá por meio de uma organização de pessoas em uma forma única de participar e revelar idéias, ou seja, de estar no mundo de uma maneira parecida com os demais. Com isso, percebe-se que as cidades se formam tomando um parâmetro por base, neste caso, tratando-se o capitalismo industrial de tal parâmetro como o fator de junção das moradias.

1.2 PROBLEMÁTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

Para analisar a problemática atual do sistema habitacional no Brasil é necessário que se faça antes um breve relato dos fatores que a geraram. Assim sendo, por volta das décadas de 30 e 40, começou a intervenção do Estado Novo e o surgimento dos conjuntos residenciais públicos, “resgatando uma produção arquitetônica de grande qualidade e desaparecida da historiografia brasileira” (BONDUKI, 1998, p. 344).

A partir de 1940, a regulamentação no mercado de aluguéis (Lei do Inquilinato – Congelamento dos aluguéis), constitui-se numa das principais causas da transformação das formas de provisão habitacional do Brasil, desestimulando a produção privada e transferindo para o Estado e trabalhadores o encargo de produzir suas moradias (BONDUKI, 1998).

A lei de inquilinato de 1942 foi a “pá de cal” nos procedimentos que prendiam o operário ao patrão: as vilas operárias, pois o trabalhador, ainda que perdendo o emprego, tinha o direito de continuar morando na casa se a tivesse alugado (LEMOS, 1996).

Bem, de acordo com a Declaração Universal dos Direitos Humanos o direito a uma moradia adequada é reconhecido mundialmente como uma condição essencial para um padrão de vida digno. No Brasil, a Constituição Federal de 1988 apresenta a moradia como um direito da população prevendo e garantindo a promoção de programas de habitação e saneamento básico.

Percebe-se, porém que, mesmo com o reconhecimento de caráter essencial, ainda é grande a quantidade de pessoas que sobrevivem nas ruas ou locais de risco sem a devida infra-estrutura e condições sanitárias, tornado as condições de moradia da população brasileira precária, sobretudo entre as camadas menos favorecidas economicamente. O direito a moradia esbarra, portanto, nas questões econômicas, fazendo deste um problema social que necessita de medidas governamentais para ser solucionado ou ao menos amenizado (LEMOS, 1996).

Independente do nível de renda cada família, ela é um demandante potencial no mercado da habitação pelo fato de todos necessitarem de uma moradia, não importando suas características. Atualmente devido ao alto custo da habitação esta comercialização vem dependendo mais de esquemas de financiamentos de longo prazo do que de qualquer outra maneira (LEMOS, 1996)

Nota-se, de acordo com Lemos (1996) que as cidades do Brasil, assim como as do restante do mundo, vão sendo formadas em função do capital, e que a população rural parte para as cidades, ilusoriamente, em busca de melhores condições de vida. Assim, o aumento da população urbana brasileira deve-se às pessoas que se

aventuram migrando para as cidades em busca de oportunidades de emprego e de uma vida mais digna.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2009, p. 1) “Os resultados constituem estimativas obtidas pela expansão da amostra de 5.304 711 domicílios e 20.274.412 pessoas, selecionados em todo o território nacional”. Diante desta realidade o governo precisou criar estratégias para evitar uma desordem no processo de urbanização e da oferta de mão-de-obra para os empresários.

Retroagindo ao tempo, Mendonça (1995, p. 18) afirma que

O período compreendido entre 1880 a 1900-corresponde ao final do império e início do regime republicano – foi aquele em que se verificou o nascimento da industrialização brasileira. Devemos entender como industrialização, nesse momento o começo de um processo no qual a unidade fabril, altamente mecanizada, afirmou-se como predominante na nossa economia urbana.

Este processo ocorreu em função da grande expansão da cultura cafeeira a partir de 1870, principalmente na região Sudeste, criando não somente uma ampla infraestrutura de serviços, transportes, casas comerciais e bancárias, como também a concentração populacional nas cidades.

Ampliou o fluxo de mão-de-obra, vinda do interior para as cidades que, além de assumir a condição de trabalhadores urbanos, tornava-se consumidor, criando nas cidades, mercados locais bem maiores (TEIXEIRA, 2006).

Deste modo, sendo a moradia um direito garantido constitucionalmente no Brasil, o Estado veio, em diversas instâncias, por meio de investimentos em infra-estruturas urbanas, tornar-se um produtor e consumidor do espaço, criando mecanismos de créditos para financiamentos de habitações e estabelecendo regras de regulamentação do uso da terra. Assim, essa intervenção no que se refere a habitação são realizadas por meio de programas de políticas públicas de habitação, que serão vistas mais adiante.

1.3 MODELOS HABITACIONAIS POPULARES NO BRASIL

O poder público brasileiro começou a investir, sistematicamente, em programas de urbanização das cidades a partir dos anos 40 do século XX, conforme se viu anteriormente, cujo motivo foi a consolidação da industrialização de produtos nacionais, que substituiu as importações. Esse período foi marcado por um intenso crescimento demográfico e desenvolvimento elevado, atraindo indivíduos para os centros das cidades, que passavam por esse processo de crescimento, formando assim, um contingente de imigrantes em busca de emprego e melhoria de vida (MARTINELLI et all, 2002).

Começou-se a difundir, nesta época, as questões inerentes ao crescimento econômico¹, ou seja, passou-se a ver que seria de vital importância investir na infraestrutura necessária para o fortalecimento tecnológico das indústrias nacionais para que pudessem gerar emprego e, conseqüentemente, o desenvolvimento social.

Segundo Martinelli et all (2002, p. 23)

Entretanto, esse desenvolvimento foi marcado por uma urbanização das cidades de modo segregador devido, dentre outros fatores, a necessidade de atrair investimentos. Deu-se início o embelezamento dos centros urbanos, com uma intensa política de ocupação de terras, instalação de vias de circulação, dentre outras melhorias, e em prol disso, a população de baixa renda ia sendo empurrada para locais mais afastados da cidade constituindo as periferias. Tomando Fortaleza como exemplo, pode-se identificar uma diferenciação entre zonas de comércio, áreas industriais e bairros residenciais. Estes últimos, geralmente, são próximos à orla marítima, que além de ser considerado um ambiente mais salubre, salienta-se que a expansão da cidade procedeu no sentido litoral-sertão.

Dessa forma, as pessoas que se dirigiam à capital (que na época era o Rio de Janeiro) com a esperança de melhorar de vida eram destinadas a se instalarem nas proximidades das fábricas ou de centros comerciais, quando conseguiam emprego. Caso não conseguissem ocupavam a área leste da cidade, caracterizada por áreas de mananciais e preservação ambiental, que nesse período não despertava o

¹ O crescimento econômico se deu no Brasil de forma concreta. O marco inicial dessa política foi a busca de investimentos internacionais, contraindo-se, então, a dívida externa, com a finalidade de impulsionar o progresso das cidades brasileiras.

interesse dos especuladores e empresários da construção civil. Esse processo durou até início da década de 60, quando houve um descontrole mais intenso do uso e ocupação do solo urbano, esta foi a razão da intervenção mais incisiva por parte dos governantes na área habitacional (MARTINELLI et all, 2002).

Durante a Ditadura Militar, o Brasil viveu um momento de expressivo crescimento econômico possibilitado pelo aumento das exportações de produtos nacionais e consolidação das indústrias. Em contrapartida, a renda continuava se concentrando nas mãos de poucos. Para amenizar essa situação e manter o regime de repressão, o governo estabeleceu políticas públicas compensatórias baseadas no estado do bem-estar social, tais como políticas habitacionais.

Martinelli et all (2002, p. 45) dizem que

Dentre essas ações pode-se citar a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), que através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) teve a missão de impulsionar a expansão da construção civil e do mercado imobiliário, através da descentralização de recursos para edificação de moradias populares que pudessem ser adquiridas por famílias de baixa renda. Paralelo a isso se visava a implementação de políticas de planejamento urbanístico voltadas para a instalação e/ou ampliação da rede de tratamento de água e esgoto; drenagem e pavimentação de ruas e avenidas; melhorias nos sistemas de transportes e iluminação pública, dentre uma série de outros investimentos imprescindíveis para o trato da questão urbana.

Infelizmente, foram gastas grandes quantias de dinheiro público (cerca de 10 milhões de reais) no financiamento de casas e condomínios de luxo em áreas já urbanizadas, materializando a verticalização das cidades. Enquanto o verdadeiro público alvo do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), isto é, as famílias com rendimentos variando entre um e três salários, ficaram sem ter tal investimento (MARTINELLI et all, 2002).

Pode-se dizer que, essa forma de planejar o desenvolvimento urbanístico acarretou-se em uma intensificação dos investimentos na ampliação da infra-estrutura de acesso aos diversos pontos da cidade e descentralizar os equipamentos coletivos. Essas melhorias, pagas com recursos públicos, agregaram maior valor comercial à terra urbana, potencializando a especulação imobiliária nos espaços vazios compreendidos entre os vários pontos da cidade.

A década de 80 foi marcada por reduções salariais e recessão da economia, ocasionada pela constante alta dos preços dos bens de consumo. Foi uma fase de grande movimentação popular em torno do atendimento das necessidades básicas, como direito social e não apenas dos trabalhadores, como havia sido aplicado na Era Vargas². Esses movimentos tinham como personagens os moradores de bairros periféricos, conjuntos habitacionais e assentamentos urbanos em situação fundiária irregular, que apresentavam como cerne de sua luta a democratização do país. Foi de fundamental importância para os movimentos populares urbanos o apoio prestado pelas Comunidades Eclesiais de Base (CEB) da Igreja Católica, que com seus trabalhos de educação popular, conseguiram mobilizar e organizar os moradores dos referidos locais (MARTINELLI, et all, 2002).

Essas questões trazem grandes desafios que implicam, primeiramente, em perceber a questão urbana a partir de suas várias facções de interesses onde atores com papéis distintos tomam parte na construção dessa realidade.

Assim, faz-se importante a compreensão de que esse redimensionamento pode ser concretizado a partir de dois elementos: planejamento e participação. Os desafios não partem do zero, a extensão do caminho trilhado em busca de maior participação popular no planejamento urbano é significativa, considerando que o Movimento Nacional de Luta pela Reforma Urbana vem focando importantes embates e conquistando vitórias, como a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 (MARTINELLI, et all, 2002).

De acordo com os estudos de Martinelli et all (2002), pode-se dizer que esse direito continua sendo usufruído, exclusivamente, pelos que detêm maior poder aquisitivo, isto devido a existência de um conjunto de fatores que dificultam sua aplicação. Dentre esses fatores pode-se elencar a própria cultura política do país marcada por longos períodos de centralização do poder, trazendo práticas autoritárias. É por isso que existe hoje a urgência de perceber os papéis de cada pessoa no contexto urbano e buscar reverter essa situação por meio da luta contra a manipulação.

Vive-se um momento ímpar no enfrentamento da demanda urbana, onde o direito à cidade é colocado na pauta da agenda política nacional através da criação do

² Época em que o Presidente do Brasil era Getúlio Vargas.

Ministério das Cidades. Esse episódio em curso na política urbana brasileira é especialmente focado neste ensaio, devido a atenção despertada na sociedade em torno da atuação desse ministério. As grandes expectativas se devem ao fato desse órgão ser composto por profissionais com experiência e compromisso com o desenvolvimento de projetos de entidades da sociedade civil e que agora assumem a missão de elaborar e implementar políticas públicas do governo federal para o meio urbano (MARTINELLI, et all, 2002).

Não se pode negar que muitas são as influências na questão da formação humana e de sua divisão na sociedade. Esta divisão pode ser vista como a formação de comunidades nas quais se transformam em países, estados, cidades, vilas e povoados. Uma dessas influências pode ser comentada como sendo gerada pelo capitalismo.

Pode-se dizer, de acordo com Teixeira (2006), que o capitalismo exerce papel preponderante na formação das cidades, em contrapartida da habitação, sendo ele um sistema de mercado baseado em vários princípios como:

- Propriedade privada dos meios de produção. As pessoas, individualmente ou reunidas em sociedade, são donas dos meios de produção.
- A transformação da força de trabalho em mercadoria. Quem não é dono dos meios de produção é obrigado a trabalhar em troca de um salário.
- A acumulação do capital, em princípio, o dono do capital quer produzir pelo menor custo e vender pelo maior preço possível, que vem a gerar o lucro que se trata da diferença entre o custo de produção e o preço de venda do produto.

Desta forma, o capitalismo teve papel importante na habitação brasileira, influenciando como as cidades, vilas e bairros são determinados, equiparados e expostos à realidade social.

1.4 POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO

As políticas públicas são as formas pelas quais o governo desenvolve algo em prol da sociedade, do público. Sendo assim, elas pertencem a pós-modernidade existente no país e em crescente avanço com as questões das ciências. Assim, as políticas públicas habitacionais advieram de muitos tempos, conforme se viu no tópico anterior, com desperdícios de dinheiro, infelizmente. Também com demasiadas pessoas sendo beneficiadas que não necessitavam de tal benefício.

Assim, o estado capitalista, que sempre está em busca de acúmulo de capital, por outro lado deve proporcionar e criar situações de harmonia social. Assim sendo as políticas públicas habitacionais buscam reduzir os problemas da falta de moradia e ao mesmo tempo gerar uma sustentação da cadeia produtiva da construção civil, gerando empregos e mantendo a harmonia social, abordando questões centrais como a moradia e a segurança empregatícia (IMAI, 2000).

De acordo com Imai (2000), é necessário se fazer uma quebra de paradigmas por parte do governo brasileiro no desenvolvimento dessas políticas para que o seu objetivo único seja solucionar o problema da moradia para a população carente não mais visando à expansão capitalista.

Em 1946, durante, o governo Dutra (1946-1951), criou-se a Fundação da Casa Popular (FCP), órgão governamental que buscava ofertar moradia a toda população de baixa renda. Esse foi o primeiro programa nacional de habitação. Apesar da criação da FCP, a crise habitacional no período pós-guerra não foi resolvida, levando as próprias pessoas buscarem soluções para o problema (IMAI, 2000). A FCP, não teve muito êxito, pois sua contribuição não chegou a 10% do total de moradias construídas pelo sistema de investimento e caixas de pensões.

Segundo Peruzzo (1984), verifica-se que, neste período, não interessava ao Estado resolver o problema habitacional para as classes mais pobres, nesse caso, os trabalhadores com casa própria tenderiam a se comportar como burgueses, sendo assim mais difíceis de serem dominados. Interessava, pois construir habitações para a legitimação do regime, para a bancada política e para o controle social, além de

criar condições de acumulação de capital. Desta maneira, o Estado via na habitação popular um meio de atender a demanda de moradia e ao mesmo tempo amenizar o conflito entre as forças produtivas e relações de produção.

O BNH, surgido em meados dos anos 60, teve como objetivo incentivar a construção e aquisição de casa própria, preferencialmente para a população menos favorecida, a de baixa renda. Porém, sua abrangência ia mais longe, pois sua ação não se limitava apenas à habitação, mas a programas de infra-estrutura, melhoramento e desenvolvimento nos serviços de transporte, redes elétricas e na área de educação. Ele tinha, portanto, uma complexa estrutura e uma extensa rede de agentes em todo o Brasil (agentes financeiros, promotores, executores, órgãos de assistência técnica e de orientação), financiando mais ou menos 4,5 milhões de novas moradias, em todo o Brasil, desde o seu nascimento até sua extinção (PERUZZO, 1994).

Junto ao BNH foi criado o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SFHU), cuja competência era dar apoio às prefeituras municipais para a elaboração de projetos locais, criação de equipes técnicas entre outros serviços, sendo mais tarde incorporado ao BNH, que absorveu todos estes serviços. O governo militar se preocupava com as questões políticas e dessa forma a criação do BNH visava conferir legitimidade ao novo governo diante dos setores populares (PERUZZO, 1994).

Passou então, a gerenciar os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), em 1966 e, neste mesmo ano, começaram as notícias de corrupção dentro da instituição. À medida que se expandia a atuação do banco o *déficit* habitacional também crescia e se estreitavam as relações de interesse entre seus diretores e a iniciativa privada (PERUZZO, 1994).

A política habitacional no começo da atuação do BNH foi direcionada a atender a carência da população menos favorecida que não tinha recursos de comprar uma casa. A partir do ano de 1978 a realidade começou a mudar e os programas habitacionais foram redirecionados para classe média, dessa forma a quantidade de moradias oferecidas não correspondiam às expectativas e não eram suficientes para grande quantidade de pessoas sem moradia.

Sua extinção em 1986 ocorreu devido a inadimplência dos mutuários já contemplados com a casa e a diminuição dos recursos do FGTS determinada pelo aumento do número de desempregados. Assim, devido a essa escassez nos recursos o sistema habitacional brasileiro entrou em crise e ficou endividado, incapacitando a implementação de novos projetos (PERUZZO, 1994).

Como meio de solucionar o problema, o governo incorporou a Caixa Econômica Federal (CEF) às atividades do extinto BNH. A maneira como isso foi feito mostrou a falta de propostas para o setor, além disso, fez com que a questão habitacional passasse a depender e ser administrada por uma instituição que não havia sido criada para esse propósito específico. Apesar de ser uma instituição financeira governamental, não deixa de ter paradigmas de um banco comercial, que deve buscar o equilíbrio financeiro com retorno do capital aplicado para funcionar. Ficou difícil então, neste contexto, o desenvolvimento de programas alternativos voltados para os setores de menor renda.

CAPÍTULO II PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR

O Estado e a sociedade defrontam-se através dos tempos com a crise da moradia, um estudo desse *déficit* comprova que 80% das famílias detêm rendas inferiores a 3 salários mínimos, e buscam moradias dignas e financiamentos com baixas taxas de juros (TRIVIELA, 2005).

Diante deste contexto social e econômico e com o amparo das políticas públicas habitacionais, o governo, ainda nos dias atuais enfrenta a problemática de famílias que moram em lugares sub-humanos, ou ainda vítimas dos caros aluguéis, que os impedem de financiar sua própria casa.

Os sistemas já previstos pelo governo como os Conjuntos Habitacionais, ou os demais programas não deram conta de atender a demanda grande que o país tem, deste modo, é por meio de muita luta que alguns ainda conquistam sua casa própria, fora isso, continuam sem sua quimera concretizada.

2.1 CONCEITO E CRIAÇÃO DO PAR

O Programa de Arrendamento Residencial foi criado no Brasil juntamente com a Medida Provisória 1.823, de 29 de abril de 1999 que sofreu mudanças e se tornou a Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. A compra de imóveis era efetuada por meio de financiamentos com as construtoras e consórcios imobiliários, após sua criação, portanto, o PAR teve um forte processo de implantação (TRIVIELA, 2005).

De acordo com a Lei 10.188/01 “Art. 6º Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Lei, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico”. Trata-se então de arrendamento residencial a maneira realizada para se obter verba para a compra de bens imóveis.

Visando a possibilidade de disponibilizar unidades imobiliárias para a população mais carente, o PAR beneficia as famílias melhorando a qualidade de vida dos arrendatários beneficiados pelo programa, conseqüentemente são gerados novos postos de trabalho, reutilização de imóveis públicos sem uso em áreas onde existam interesse de serem habitadas e uma melhoria nas condições de imóveis que já existem.

Triviela (2005) cita que o PAR é um programa intermediado pelo Ministério das Cidades e juntamente com a CEF, responsável por toda operacionalização e detentora dos direitos sobre os imóveis até que os contratos firmados com os arrendatários sejam totalmente quitados e repassados para o nome dos mesmos.

A CEF pode construir empreendimentos desde o seu início, mas também pode adquirir imóvel já pronto e readaptá-los de modo que venha a atender às necessidades de um empreendimento residencial (TRIVIELA, 2005).

Este programa tem se destacado a nível nacional e o governo federal tem procurado fazer parcerias a nível municipal e estadual, além de instituições nacionais e internacionais. Segundo a CEF o foco dos investimentos em habitação, cerca de 86% de todo o recurso do FGTS, é para as famílias que recebem até no máximo, cinco salários mínimos (TRIVIELA, 2005).

O PAR determina, desde o seu lançamento, o atendimento à caracterização prévia da demanda por habitação nas áreas de intervenção na proporção de duas famílias para cada unidade a ser construída. Tais famílias devem atender aos requisitos definidos quanto à renda familiar mensal, não superior a seis salários mínimos mensais e outros, de hierarquização, a critério do próprio município (BACK, 2005).

De acordo com a Lei 10.188/01 “Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se arrendatária a pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, seja habilitada pela CEF ao arrendamento”.

Deste modo, a Lei afirma que a pessoa física é que pode ser arrendatária, cujos parâmetros que deve cumprir são delimitados por esta mesma lei e considerados positivos para o oferecimento de possibilidades de crescimento de pessoas com casa própria.

2.2 ORIGEM DOS RECURSOS DESTINADOS AO PAR

De acordo com a Lei 10.188/01

Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. § 1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal - CEF. § 2º Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda fixarão, em ato conjunto, a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do Programa. § 3º Fica facultada a alienação dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa sem prévio arrendamento.

Há, portanto, no caso, subsídio à habitação no PAR, vislumbrando-se ampliar o acesso das camadas sociais de menor renda à moradia. Nesse aspecto, o PAR inova em relação às iniciativas e programas anteriores do Estado na busca da minimização do *déficit* habitacional especialmente porque, historicamente, a política habitacional conta com recursos privados para a execução de objetivos cuja solução tem uma clara necessidade de intervenção financeira estatal (BACK, 2005).

Ainda segundo a Lei 10.188/01

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, fica a CEF autorizada a criar um fundo financeiro com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa. § 1º O fundo a que se refere o caput ficará subordinado à fiscalização do Banco Central do Brasil, devendo sua contabilidade sujeitar-se às normas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional - COSIF. § 2º O patrimônio do fundo a que se refere o caput será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa instituído nesta Lei. § 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o caput, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integram o ativo da CEF; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

Mesmo os financiamentos habitacionais destinados às menores faixas de renda contam com fontes privadas de recursos como o FGTS e o Fundo de Amparo ao

Trabalhador. Os programas de financiamento tradicionais não foram efetivos no sentido de ampliar o acesso das camadas sociais de menor renda à habitação; as estatísticas já mencionadas atestam esta assertiva (BACK, 2005).

Apesar de sua importância para as famílias e das implicações que morar em locais inadequados pode trazer o direito à moradia esbarra principalmente em questões econômicas e, por este motivo, sua falta entre a população de baixo poder aquisitivo é um problema social que precisa de imediatos recursos.

2.3 UM ESTUDO SOBRE ARRENDAMENTO

Analisando o arrendamento e apregoando sua legislação pertinente, conforme foi realizado nos itens anteriores, percebe-se que as unidades habitacionais são feitas e, após sua conclusão são arrendadas ao público-alvo do PAR cujo objetivo básico é o atendimento da necessidade de moradia da população com renda familiar de até seis salários mínimos.

De acordo com a Lei 10.188/01

Art. 8º O contrato de aquisição de imóveis pelo arrendador, as cessões de posse e as promessas de cessão, bem como o contrato de transferência do direito de propriedade ou do domínio útil ao arrendatário, serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. § 1º O contrato de compra e venda referente ao imóvel objeto de arrendamento residencial que vier a ser alienado na forma do inciso II do § 7º do art. 2º desta Lei, ainda que o pagamento integral seja feito à vista, contemplará cláusula impeditiva de o adquirente, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel alienado. § 2º O prazo a que se refere o § 1º deste artigo poderá, excepcionalmente, ser reduzido conforme critério a ser definido pelo Ministério das Cidades, nos casos de arrendamento com período superior à metade do prazo final regulamentado. § 3º Nos imóveis alienados na forma do inciso II do § 7º do art. 2º desta Lei, será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do FGTS, em condições a serem definidas pelo Conselho Curador do FGTS.

Os imóveis do PAR, bem como seus contratos são administrados por empresas terceirizadas, e, quando for o caso, dos respectivos condomínios, o que abrange o atendimento ao público alvo, inclusive as entrevistas e elaboração dos cadastros

para análise de risco da CEF. A operacionalização dos processos de contratação e de substituição dos arrendatários e a cobrança das taxas de arrendamento.

Tais empresas são selecionadas em processos licitatórios e têm por responsabilidade também, além de administrar os imóveis, condomínios e contratos de arrendamento do PAR, assegurar a manutenção e conservação do estado físico e dos níveis de ocupação dos imóveis e adimplência dos contratos.

As unidades habitacionais são arrendadas às famílias que atendam aos seguintes requisitos, de acordo com a CEF (2001)

[...] renda familiar bruta até seis salários mínimos; capacidade de pagamento compatível com a taxa de arrendamento; não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial, ou detentores de financiamento habitacional, em qualquer local do país; ser maior de 21 anos ou emancipado; apresentar idoneidade cadastral; não ter contrato de arrendamento anterior rescindido, dentro do Programa, por descumprimento contratual.

As famílias candidatas ao arrendamento são previamente indicadas pelo poder público ou entidade da sociedade civil, submetidos a uma análise de risco de crédito. Assim, são selecionadas pela CEF aquelas que, além de atenderem aos pré-requisitos acima, apresentarem a capacidade de pagamento mínima frente à taxa de arrendamento, adicionada do prêmio de seguro de morte e invalidez permanente e taxa condominial, quando for o caso.

O imóvel se destina exclusivamente à residência da família, cabendo-lhe a assunção de todas as despesas e tributos incidentes sobre o imóvel, especialmente as que decorrem da obrigação de mantê-lo em perfeitas condições de habitabilidade e conservação.

O prazo contratual de arrendamento é de cento e oitenta meses (quinze anos), sendo o vencimento da primeira taxa de arrendamento com trinta dias após a assinatura do contrato (CEF, 2009).

Preconiza a Lei 10.188/01 que

Art. 9º Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse. Art. 10. Aplica-se ao

arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil.

A taxa inicial de arrendamento do imóvel é igual a 0,7% do valor do custo do imóvel, não podendo ser inferior a R\$ 50,00. Essa taxa permanece fixa por doze meses, após isso é reajustada anualmente pelo índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS, atualmente a Taxa Referencial (TR), na data de aniversário do contrato (CEF, 2009).

O atraso no pagamento da taxa de arrendamento por mais de sessenta dias consecutivos motiva a rescisão antecipada do contrato e, por consequência, a retomada imediata do imóvel, sem direito à devolução de valores pagos a título de arrendamento.

O imóvel arrendado, por solicitação do arrendatário e expressa concordância da CEF, pode ser substituído por outro equivalente ou de valor diverso, desde que haja disponibilidade de imóvel.

O PAR objetiva, de acordo com a CEF (2009)

[...] possibilitar moradia à população de baixa renda sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Foi criado visando atender a necessidade de moradia da população que recebe até seis salários mínimos e que vive em centros urbanos. Utiliza os recursos do FAR, fundo financeiro criado para sustentar o Programa, utilizando os saldos disponíveis dos seguintes fundos e programas: Financiamento de imóveis na planta e em construção: linha de crédito para produção de empreendimentos habitacionais, com financiamento direto às pessoas físicas.

O arrendamento residencial foi instituído como opção de compra de imóveis no Brasil quando entrou em vigor a Medida Provisória 1.823, de 29 de abril de 1999, que também criou o PAR. Até o ano de 1999, a compra com pagamento parcelado só era possível com financiamento, consórcio ou diretamente com as construtoras.

O PAR foi estruturado visando não ser necessária a presença dos arrendatários na instituição, sendo transferida para a administradora, a exemplo do que ocorre em contratos de aluguel, nos quais a imobiliária intermedia o contato do locatário e do

locador. Do mesmo modo, a administradora intermedia o contato entre a arrendatária e a CEF.

Para a seleção, os candidatos indicados pelo poder público local encaminham a documentação à CEF por intermédio da administradora. Caso os proponentes habilitados não se apresentem no prazo ou na data definida, suas vagas serão destinadas aos demais proponentes habilitados, seguindo a ordem de indicação do Poder Público, que segue a média de três candidatos por vaga.

2.4 CARACTERÍSTICAS DO PAR

O setor de negócios do PAR este direcionado à aquisição de unidades habitacionais que são oferecidas à CEF, por empresas da atividade da construção civil. Segundo a CEF os imóveis negociados com tais recursos podem ser parte de empreendimentos em construção ou a serem construídos, sendo aceitos também prédios em condições de serem recuperados.

Dá-se condições de reaproveitar imóveis em locais degradados, podendo revitalizar os centros urbanos, ao tempo que renova a valorização dessas áreas com a disponibilização de moradias às famílias de baixa renda em locais com maior probabilidade de geração de trabalho e renda.

Na concepção do PAR, destacam-se algumas das características mais importantes, a saber:

- Criação do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, com exclusivo registro patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao programa;
- Aquisição de unidades residenciais, na planta, em construção ou em recuperação;
- Terceirização da administração dos imóveis;

- Obrigatoriedade de contratação de Seguro Garantia Término da Obra;
- Arrendamento dos imóveis pelo prazo de 180 meses, valor da taxa de arrendamento equivalente a 0.7% do valor do imóvel sendo reduzida para 0.5% quando se tratar de imóveis destinados a famílias com renda mensal até quatro salários mínimos;
- Atualização anual da taxa de arrendamento e do valor do imóvel, com base na Taxa Referencial de Juros (TR);
- Retomada do imóvel pelo atraso no pagamento da taxa de arrendamentos por dois meses consecutivos.

O núcleo de gestão do PAR é formado pela CEF pelos Ministérios das Cidades e da Fazenda, com as seguintes características, segundo a Lei 10.188/01:

- CEF: Criar o fundo financeiro; Alocar os recursos previstos para composição do fundo, responsabilizando-se pelo retorno dos recursos ao FGTS; Expedir os atos necessários à operacionalização do programa; Definir os critérios técnicos a serem observados na aquisição e no arrendamento com opção de compra dos imóveis destinados ao programa; Assegurar que os resultados das aplicações sejam revertidos para o fundo e que as operações de aquisições de imóveis observem os critérios técnicos definidos para o programa; Representar o arrendador – o FAR – ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente; Promover, em nome do arrendador, o registro dos imóveis adquiridos;
- Ministério das Cidades: Estabelecer diretrizes para aplicação dos recursos, especialmente quanto as áreas de atuação, público alvo e valor máximo da unidade para arrendamento; Fixar a remuneração de agente gestor e acompanhar e avaliar o desempenho do programa;
- Ministério da Fazenda: Fixar as diretrizes para o estabelecimento das condições de arrendamento residencial.

Conforme citado, a operacionalização do PAR é de responsabilidade da CEF com recurso exclusivo do FAR, que por sua vez, foi constituído pelo aporte de recursos

do FGTS e do orçamento da União. A participação da União deu-se por meio de repasses da Secretaria do Tesouro Nacional, correspondentes aos saldos de fundos em extinção relacionados a programas de apoio a políticas sociais: Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, Fundo de Investimento Social – FUNSOCIAL e do Programa de Apoio à Pesquisa em Tecnologia de Habitação – PROTECH (Lei 10.118).

O modelo de viabilidade financeira do PAR foi elaborado de forma conjunta pelas equipes dos agentes participantes do programa: CEF, Ministério das Cidades e Ministério da Fazenda, sendo de total responsabilidade da CEF a reposição financeira do fundo nos casos de inadimplência dos arrendatários.

O FAR foi criado para aquisição de unidades residenciais até o montante correspondente ao aporte inicial de recursos. O aporte inicial foi de R\$ 3 bilhões, sendo R\$ 2,4 bilhões oriundos do FGTS, alocados sob a forma de empréstimos e 600 milhões de recursos não reembolsáveis, oriundos dos fundos em extinção (FAZ, FUNSOCIAL, FDS e PROTECH) (Lei 10.188/01)

O FAR financia os recursos do FGTS à taxa de juros de 4% ao ano, acrescido de atualização com base na TR. O contrato de empréstimo entre os dois fundos prevê retorno ao FGTS em 240 prestações mensais, com carência de 36 meses a contar da constituição do FAR – foi estabelecido que durante essa carência fosse pagos mensalmente ao FGTS apenas os juros da operação (4% a.a), capitalizando a parte relativa a atualização pela TR. As amortizações do empréstimo, 240 prestações, serão calculados à razão de 0,025% sobre o capital nos primeiros 12 meses, com um lucro de 0,06191% a cada ano subsequente, até a amortização total do capital (UOL, 2009).

O planejamento do governo destina a maior parte das casas a serem construídas às regiões Sudeste (37%) e Nordeste (34%). O Sul ficaria com 12%, o Norte, com 10%, e o Centro-Oeste, com 7%. Mas esta é uma distribuição preliminar, que pode ser alterada de acordo com as contribuições de Estados e municípios para o programa, por meio da doação de terrenos (UOL, 2009).

Para as famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos estão destinadas 400 mil moradias. Para este público, a prestação mínima será de R\$ 50 e o

financiamento não poderá ultrapassar 10 anos. Outras 400 mil casas serão reservadas às famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos. As prestações poderão comprometer até 20% da renda por um período de até 30 anos - prazo máximo para quitação do financiamento (UOL, 2009).

A meta do governo é reduzir em 14% o *déficit* habitacional no país, que chega a 8 (oito) milhões de casas. Segundo as previsões do Ministério da Fazenda, o programa deve incentivar a criação de até 1,5 milhão de empregos e gerar um PIB (Produto Interno Bruto) adicional de cerca de 2% na economia (UOL, 2009).

2.5 O ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS

O PAR, do Ministério das Cidades e financiados pelo FAR é executado pela CEF, que recebe as solicitações e libera os recursos a serem aplicados em cada município. Todos os estados da federação mais o Distrito Federal podem solicitar participação no programa (Lei 10.188/01).

O PAR foi criado para ajudar os estados e municípios a atenderem à necessidade de moradia da população de baixa renda, especificamente aquelas famílias que recebem até R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) e vivem em centros urbanos. Funciona mediante construção e arrendamento de unidades residenciais, com opção de compra do imóvel no final do período contratado. O programa tem como objetivo reduzir o déficit habitacional em municípios com mais de 100.000 habitantes, viabilizando imóveis residenciais para famílias dentro da faixa de renda acima citada. (CEF, 2009)

A CEF proporciona por meio de parcerias com o poder público que estas famílias sejam beneficiadas, através do programa, ao acesso a imóveis dignos com um custo mais baixo, com financiamento aporte de subsídios e a participação dos municípios em vários itens do empreendimento tais como aquisição dos terrenos e execução de infra-estrutura nos locais dos imóveis, desonerando o custo final do empreendimento e conseqüentemente do financiamento. Ela dispõe de produtos e serviços que visam apoiar e incentivar a produção, melhoria e reforma habitacional, assim como a

urbanização de assentamentos nos municípios para atendimento às demandas no segmento de habitação de interesse social.

A CEF é auxiliada pelo poder público, normalmente as prefeituras, na identificação dos locais para implantação do projeto e na seleção de famílias a serem beneficiadas. É aberta licitação e empresas do ramo da construção civil participam, sendo que a escolhida fica responsável pela construção das unidades, posteriormente a CEF financia, através de um contrato de Arrendamento Residencial, essas unidades para as famílias que tiveram seu cadastro aprovado.

A administração dessas unidades fica sob a responsabilidade da empresa contratada na construção, sendo que esta passa a ser responsável pela fiscalização do uso do imóvel, que deve ser exclusivamente residencial para o arrendatário e família, e pelo cumprimento das cláusulas contratuais, inclusive a cobrança de eventuais inadimplentes, vistoria no empreendimento e nos imóveis para conferir as condições de manutenção, ocupação e de uso do imóvel arrendado.

2.6 PAR EM VITÓRIA DA CONQUISTA

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é desenvolvido pelo Governo Federal, administrado pela Caixa Econômica Federal (CEF), em parceria com as Prefeituras Municipais.

A parceria com as Prefeituras é determinante para o êxito do Programa. Elas são responsáveis por identificar as áreas prioritárias, viabilizar a infra-estrutura do local e selecionar os arrendatários à serem encaminhados para a Caixa Econômica Federal. Na Bahia, o Programa já investiu R\$-485 milhões, em 98 empreendimentos prontos ou em produção, beneficiando mais de 19 mil famílias.

Em Vitória da Conquista, o Programa, veio trazer inúmeros benefícios à População, não só às pessoas necessitadas de moradias, como também à classe trabalhadora da Construção Civil, na geração de empregos diretos e mão-de-obra.

Os investimentos deste Programa, aplicados em nossa Cidade, já chegam à ordem de mais de R\$-8 milhões distribuídos a vários empreendimentos habitacionais, que foram construídos para atender a demanda de nosso município, mesmo assim, o déficit de moradias continua. São atendidas neste Programa, famílias com renda mensal de até seis salários mínimos. Nesta modalidade de aquisição de imóveis, o pretendente paga parcela mensal a título de arrendamento, por um prazo de 15(quinze) anos, podendo tornar-se proprietário do imóvel ao término do pagamento. O reajuste das mensalidades acontece de igual forma aplicada nas Contas do Fundo de Garantia (FGTS), ou seja, TR mais 3% ao ano.

CAPÍTULO III PAR: IMPLEMENTAÇÃO EM VITÓRIA DA CONQUISTA – PROJETO VILA ROMA

Conforme se viu até o momento, o sonho da casa própria é uma vertente que a maior parte dos brasileiros tem como meta. A história de que o dinheiro gasto em aluguel não tem retorno é uma verdade, mas, infelizmente, são muitos os que necessitam pagar para ter um local onde se abrigar junto às suas famílias.

Deste modo, neste capítulo será analisado o Projeto Vila Roma localizado no município de Vitória da Conquista, estado da Bahia e seus benefícios, além de realizar um comparativo entre financiamento e arrendamento, dando como resultado a melhor situação encontrada.

3.1 PROJETO VILA ROMA

Vila Roma, é um Conjunto Habitacional, situado no Jardim Guanabara, pertencente ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR), também financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF), com recursos do Fundo de Garantia (FGTS).

O Condomínio Vila Roma, assim chamado, foi construído pela empresa Gráfica Engenharia, composto por 202 unidades habitacionais, sendo que cada unidade possui dois quartos, sala, cozinha, área de serviço, e sanitário, sendo a área privativa de 42,21 à 41,54 m², estando avaliado em R\$ 27,9 mil.

Segundo a Caixa Econômica (2009) o Condomínio Vila Roma, recebeu investimentos da ordem de R\$ 5,6 milhões que beneficiaram famílias com renda de até seis salários mínimos.

O arrendatário (morador), está sujeito às cláusulas contidas no Contrato de Arrendamento Residencial com opção da compra do imóvel adquirido, firmado entre este, e a Arrendadora (CEF).

3.2 COMPARATIVO ENTRE FINANCIAMENTO E ARRENDAMENTO

Para melhor visualizar o que se colocou em âmbito apenas teórico, faz-se aqui uma simulação sobre o financiamento do “Projeto Minha Casa Minha Vida”, realizado pela CEF.

Para isso, fez-se uso do simulador *online*, optando-se por pessoa física, cujo imóvel seria residencial, novo, na cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, a pessoa tem a data de nascimento em 22/02/1976, cuja renda bruta é dimensionada em R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais). O valor do imóvel é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Vale destacar que, na simulação optou-se por colocar que o interessado possui conta no FGTS há mais de 3 anos. Usou-se, portanto, os mesmos quesitos utilizados na pesquisa documental onde se verificou o contrato de um arrendatário do Projeto Vila Roma, essas informações podem ser vistas na figura a seguir:

FIGURA 1: INFORMAÇÕES DO SIMULADOR

CAIXA
SIMULADOR HABITAÇÃO

SAIBA MAIS
Minha Casa
Minha Vida

Este financiamento é para uma pessoa:

Física Jurídica

Qual o tipo de financiamento você deseja?

Residencial

Em qual destas categorias o imóvel se enquadra?

Aquisição de Imóvel Novo

Em qual cidade está localizado o imóvel?

BA Cidade: VITORIA DA CONQUISTA

Marque se possui imóvel na cidade selecionada

Qual é o valor aproximado do imóvel?

R\$ 100.000,00

Qual é a renda bruta familiar? Você possui convênio?

R\$ 1.200,00 Seleccione ----->

Marque se possui conta no FGTS há mais de 3 anos

Qual é a data de nascimento do participante de maior idade?

22/02/1976

FONTE: CEF, 2009.

Deste modo, após o preenchimento dos dados apareceram duas opções para o possível cliente, por meio do simulador, conforme mostrado na figura a seguir:

FIGURA 2: OPÇÕES DE FINANCIAMENTO

The screenshot displays the CAIXA SIMULADOR HABITAÇÃO interface. At the top, the CAIXA logo and 'SIMULADOR HABITAÇÃO' are visible. To the right, there are logos for 'Minha Casa Minha Vida' and 'SAIBA MAIS'. Below the header, user details are listed:

Residencial	Valor do Imóvel: R\$ 100.000,00
Aquisição de Imóvel Novo	Renda Bruta: R\$ 1.200,00
Pessoa Física	Data de Nascimento: 22/02/1976
Cidade: VITORIA DA CONQUISTA-BA	Possui conta no FGTS há mais de 3 anos

Below the user details, the section 'OPÇÕES DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS PARA VOCÊ' lists two options:

- Aquisição de Imóvel Novo - Pró-Cotista - FGTS**: Para obter o financiamento você não pode ser titular de outro financiamento no SFH ou proprietário de imóvel residencial onde reside ou onde trabalha. E, ainda, você deve possuir três anos sob o regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados. Outra exigência é ter contrato ativo, ou caso não esteja, deve ter saldo em conta do FGTS de pelo menos 10% do valor de avaliação do imóvel.
- Carta de Crédito SBPE - Taxa Pós-Fixada**: Linha de crédito disponível com juros Pós-fixado. Sem limite de renda e valor de imóvel.

At the bottom, there is a button labeled 'VOLTAR' and a link: 'Veja outras opções no [Consórcio Imobiliário CAIXA](#)'.

FONTE: CEF, 2009

A primeira opção que o simulador oferece para o possível comprador é a Aquisição de imóvel novo pró-cotista – FGTS onde não se pode ser titular de outro financiamento no SFH ou proprietário de imóvel residencial onde reside ou trabalha. Deve possuir três anos de FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados. Outra exigência é ter contrato ativo, ou caso não esteja, deve ter saldo em conta do FGTS pelo menos de 10% do valor de avaliação do imóvel. A segunda opção é a Carta de Crédito Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) – Taxa Pós-Fixada, onde a linha de crédito disponível com juros pós-fixado não tem limite de renda e valor de imóvel.

Para melhor entendimento das situações apresentadas fez-se uma avaliação da Aquisição Pró-Cotista, de acordo com a figura a seguir.

FIGURA 3: PRÓ-COTISTA - FGTS

CAIXA
SIMULADOR HABITAÇÃO

SAIBA MAIS

Minha Casa Minha Vida

Residencial
Aquisição de imóvel Novo
Pessoa Física
Cidade: VITORIA DA CONQUISTA-BA

Valor do Imóvel: R\$ 100.000,00
Renda Bruta: R\$ 1.200,00
Data de Nascimento: 22/02/1976
Possui conta no FGTS há mais de 3 anos

Aquisição de Imóvel Novo - Pró-Cotista - FGTS

Valor do Imóvel	Prazo Máximo	Sistema de Amortização	Cota máxima financiamento
R\$ 100.000,00	360 meses	SAC	85%
Valor de entrada R\$ 68.130,63	Prazo desejável 360 meses	ALTERAR	
Valor do financiamento R\$ 31.869,37			
1ª Prestação	Juros Nominais	Juros Efetivos	CET - PLANILHA
R\$ 360,00	8,6600 % a.a. + TR	9,0121 % a.a. + TR	

[DETALHAMENTO](#) [IMPRIMIR](#) [VOLTAR](#)

FONTE: CEF, 2009.

Percebeu-se que a prestação sairá em torno de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais), porém em 360 meses, o que é um prazo grande, já que a pessoa terá que pagar mais de 60 mil reais de entrada no imóvel para que seja contemplada. O valor do financiamento é de R\$ 31.869,37 em um prazo de 360 meses, tendo o SAC (Sistema de Amortização Constante). A cota máxima do financiamento é de 85%.

Um exemplo SAC é o financiamento habitacional da CEF, que oferecia empréstimos com uma taxa de juros anual de 9.5%. Esta é uma tabela teórica, que simula supondo uma correção inflacionária sobre o saldo devedor usando uma taxa TR baseada na taxa SELIC de 13.25% ao ano.

A questão do SAC pode ser observada na figura a seguir onde o somatório da amortização dos juros com um total estimado utilizando-se a taxa de 8,66% a.a., que se trata do sistema praticado pela caixa e por outros agentes financeiros.

25	344,29	303,20	16,09	25,00	29.656,12
37	338,39	295,53	17,86	25,00	28.593,76
49	330,46	287,86	17,59	25,00	27.531,40
61	322,53	280,20	17,33	25,00	26.469,04
73	314,60	272,53	17,07	25,00	25.406,68
85	306,67	264,86	16,81	25,00	24.344,32
97	300,43	257,19	18,23	25,00	23.281,96
109	292,42	249,53	17,89	25,00	22.219,60
121	284,42	241,86	17,56	25,00	21.157,24
133	276,41	234,19	17,22	25,00	20.094,88
145	268,41	226,53	16,88	25,00	19.032,52
157	263,18	218,86	19,32	25,00	17.970,16
169	255,01	211,19	18,82	25,00	16.907,80
181	246,85	203,53	18,32	25,00	15.845,44
193	238,68	195,86	17,82	25,00	14.783,08
205	230,51	188,19	17,32	25,00	13.720,72
217	226,61	180,52	21,09	25,00	12.658,36
229	218,09	172,86	20,23	25,00	11.596,00
241	209,56	165,19	19,37	25,00	10.533,64
253	201,04	157,52	18,51	25,00	9.471,28
265	192,51	149,86	17,66	25,00	8.408,92
277	191,18	142,19	23,99	25,00	7.346,56
289	181,63	134,52	22,11	25,00	6.284,20
301	172,08	126,85	20,22	25,00	5.221,84
313	162,52	119,19	18,34	25,00	4.159,48
325	152,97	111,52	16,45	25,00	3.097,12

337	146,77	103,85	17,91	25,00	2.034,76
349	135,54	96,19	14,35	25,00	972,40
360	114,17	89,17	0,00	25,00	0,00

FONTE: CEF, 2009.

A partir disso, pode-se perceber de que forma a prestação é composta para ser calculada, de acordo com a figura 5.

FIGURA 5: COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO

Simulador Habitação Caixa	
Composição da prestação	
Condições	1
Juros Nominais:	8,6600 % a.a. TR
Juros Efetivos:	9,0121 % a.a. TR
1ª Prestação:	360,00
Amortização:	88,53
Juros:	230,00
Seguro MIP:	5,67
Seguro DFI:	10,80
Taxa de Administração:	25,00

FONTE: CEF, 2009.

Juros nominais são os juros compostos, que aumentam mês a mês, ou seja, em cima da parcela anterior, já os juros efetivos são aqueles representativos dos valores que de fato decorrem da aplicação dos juros nominais. Por exemplo, se a taxa nominal anual é de 10%, isto é, 0,83 ao mês, a efetiva resulta em aproximadamente 10,50% ao ano, dado a forma composta do cálculo mensal.

Amortização é um processo de extinção de uma dívida através de pagamentos periódicos, que são realizados em função de um planejamento. Os juros são acréscimos que são somados ao capital inicial no final da aplicação.

O Seguro DFI (Danos Físicos ao Imóvel) do Núcleo de Seguros CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) tem como finalidade garantir a indenização

por prejuízos em consequência de incêndio, alagamentos, destelhamento e desmoraonamento total e parcial. Este seguro visa atender a exigência de cobertura de Danos Físicos ao Imóvel, para unidades concluídas e financiadas.

As taxas de administração estão variando bastante, inclusive dentro de instituições financeiras que oferecem mais de um fundo.

A composição da prestação, conforme mostrada acima tem taxas elevadas, o que não faz valer à pena a pessoa adquirir este imóvel em virtude de que ela estará comprometendo-se por um tempo muito longo e com um valor alto.

A outra opção que o simulador mostrou foi o da Carta de crédito SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) com taxa pós-fixada, que muda somente a cota máxima de financiamento, além de calcular-se a condição especial de débito em conta corrente e por pacote básico de serviços.

FIGURA 6: CARTA DE CRÉDITO

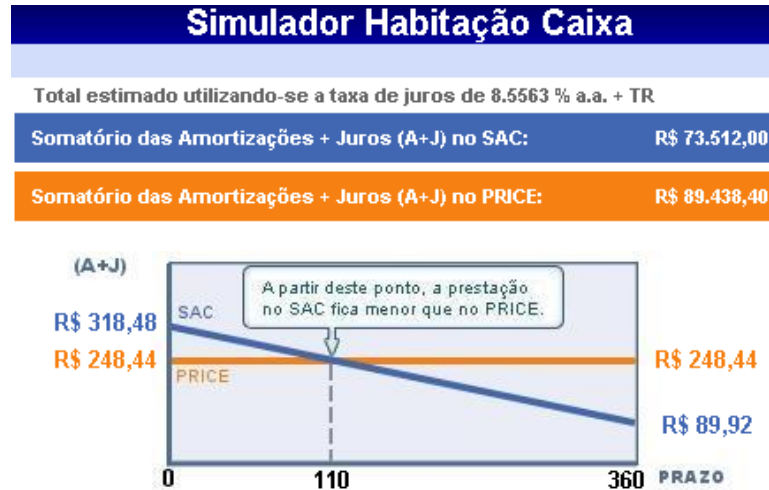
Residencial	Valor do Imóvel: R\$ 100.000,00		
Aquisição de Imóvel Novo	Renda Bruta: R\$ 1.200,00		
Pessoa Física	Data de Nascimento: 22/02/1976		
Cidade: VITORIA DA CONQUISTA-BA	Possui conta no FGTS há mais de 3 anos		

Carta de Crédito SBPE - Taxa Pós-Fixada			
Valor do Imóvel	Prazo Máximo	Sistema de Amortização	Cota máxima financiamento
R\$ 100.000,00	360 meses	SAC 🏠	90%
Valor de entrada	Prazo desejável		ALTERAR
R\$ 67.856,52	360 meses		
Valor do financiamento			
R\$ 32.143,48			
1ª Prestação	Juros Nominais	Juros Efetivos	CET - PLANILHA
R\$ 360,00	8,5563 % a.a. + TR	8,9000 % a.a. + TR	
Condição especial para opção de débito em conta corrente.			
1ª Prestação	Juros Nominais	Juros Efetivos	CET - PLANILHA
R\$ 347,59	8,0930% a.a. + TR	8,4000% a.a. + TR	
Condição especial para opção por pacote básico de produtos.			
1ª Prestação	Juros Nominais	Juros Efetivos	CET - PLANILHA
R\$ 342,61	7,9071% a.a. + TR	8,2000% a.a. + TR	

FONTE: CEF, 2009.

Pouco se muda em questões da amortização de juros, segundo mostra-se na figura abaixo, se comparada a opção anterior.

FIGURA 7: SAC



SAC: Sistema de Amortização Constante.

Observação: O sistema SAC é praticado pela CAIXA e por outros agentes financeiros.

PRICE: Sistema de Prestação Constante.

Observação: O sistema PRICE é praticado por outros agentes financeiros.

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de crédito a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alterações das taxas, dos prazos máximos e das demais condições, sem aviso prévio. A contratação está condicionada à disponibilidade de recursos para sua região e ao atendimento das exigências do programa.

FONTE: CEF, 2009.

A composição da prestação pode ser mostrada através da figura a seguir, com os juros, de acordo com o explicitado no exemplo anterior.

FIGURA 8: COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO

Composição da prestação			
Condições	1	2	3
Juros Nominais:	8,5563 % a.a. TR	8,0930% a.a. TR	7,9071% a.a. TR
Juros Efetivos:	8,9000 % a.a. TR	8,4000% a.a. TR	8,2000% a.a. TR
1ª Prestação:	360,00	347,59	342,61
Amortização:	89,29		
Juros:	229,19	216,78	211,80
Seguro MIP:	5,72		
Seguro DFI:	10,80		
Taxa de Administração:	25,00		

FONTE: CEF, 2009.

Analisando as duas alternativas, percebe-se que elas são praticamente idênticas, visto que pouco muda em termos de composição da prestação, e as mudanças ocorridas não geram nenhum benefício à pessoa que deseja aderir ao financiamento.

Comparando-se as duas opções apresentadas com o contrato do PAR – Vila Roma, percebe-se que seus juros são superiores, portanto na composição da prestação nota-se que o valor é superior, a quantidade de prestações é maior, e além da entrada para adquirir o imóvel ser muito alta. Em justaposição ao financiamento, veja-se como se dá o arrendamento na mesma cidade, fazendo uso do contrato (em Anexo) das casas em Vila Roma.

Com os dados referidos até o momento, percebe-se que o arrendamento é bem mais vantajoso para as famílias de renda inferior a 6 salários mínimos, visto que os juros são menores.

TABELA 2: COMPARATIVO

	FINANCIAMENTO	ARRENDAMENTO
Taxa de juros	8,5563%	0,7%
Valor da prestação	R\$ 360,00	R\$ 151,09
Quantidade de prestações	360	180
Entrada	R\$ 67.856,52	0

FONTE: Elaboração própria.

Analisando tal contrato percebe-se, portanto, que com o arrendamento, participando do PAR a pessoa pagará o montante de R\$ 151,09 (cento e cinquenta e um reais e nove centavos) para com a primeira parcela após 30 dias de ter dado entrada no imóvel, diferente da simulação realizada no site da caixa, que gerou inúmeros cálculos, até mesmo dificultando o entendimento da pessoa requerente.

CAPÍTULO IV CONCLUSÃO

O problema da moradia popular é, antes de tudo, um problema político, pois envolve características de falta de vontade para se propor soluções que de fato resolvam em definitivo esse problema. O governo federal dispõe das condições necessárias, basta que se organize e queira fazer, com menos discurso e mais ação. A moradia é um item essencial para que as pessoas tenham a sua qualidade de vida preservada, pois a posse dela nos permite ter esperança em dias melhores.

Com base nos pressupostos aqui levantados, certamente o arrendamento é bem melhor para a pessoa que irá adquirir o imóvel, sendo uma linha bem mais relevante para as pessoas de classe social menos favorecida economicamente.

No que compete a pensar em ter seu próprio imóvel, pagando por aquilo que é seu, certamente vale para a pessoa gastar o que ela pode, sendo que o financiamento é deveras maior e mais longo para que satisfaça as necessidades de quem realmente necessita de um lugar para morar.

Assim, o Projeto Vila Roma beneficiou muitas pessoas, sendo um projeto inovador e de extrema seriedade para com as atividades das pessoas que fazem parte dele. Isso significa que não se deve nem abrir muitas discussões, visto que o valor da prestação cairia mais da metade do que o citado anteriormente e sem necessidade de entrada.

Além disso, o imóvel sai bem mais barato e a pessoa tem 90 dias para poder tomar posse do mesmo. Conclui-se, pois, que entre o financiamento e o arrendamento esta segunda opção é bem melhor para o contratante, visto que lhe gera melhores benefícios.

No arrendamento percebem-se os dados de tempo da questão de amortização que é menor na questão do arrendamento do que no financiamento, conforme explorado nas tabelas durante o escopo do trabalho.

Há ainda que se lembrar da questão dos juros que, ao serem comparados as duas modalidades leva em consideração que, para a classe menos favorecida o arrendamento traz maiores benefícios, pois os juros são menores, as formas de

pagamento são mais leves e, mesmo com um tempo maior de pagamento, consegue-se considerar a questão de que a pessoa não passa por tanta burocracia como nos casos de financiamento.

Isto posto, pode-se responder que o arrendamento residencial possui diversas vantagens acerca do financiamento, podendo-se citar os seguintes:

Juros menores;

Menos burocracia;

Beneficiamento de pessoas de renda inferior a 6 salários mínimos;

Entrada de valor menor que no caso de financiamento.

Enfim, o arrendamento é bem mais fácil e vantajoso para as famílias que possuem renda inferior ou igual a 6 salários mínimos, visto que as prestações são menores e as garantias de adquirir o imóvel são bem mais fáceis, conforme se demonstrou no decorrer de todo este trabalho.

REFERÊNCIAS

BACK, Milton. **A urbanização brasileira**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 2005.

BRASIL. **Lei 10.188**. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Brasília: 2001.

BONDUKI, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Documentos, 1998.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CEF. Caixa econômica federal. **Cartilha da casa própria**. Rio de Janeiro: 2001.

_____. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/>. Acesso em 2009.

GONDIM, Ricardo. **A posse da terra**. São Paulo: ABBA, 2002.

IMAI, Letícia Bicalho. **A revolução industrial: tradição e ruptura: adaptação da economia e da sociedade: rumo a um mundo industrialização**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

LEMOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço e indústria: a geografia e a cidade, a indústria e a urbanização, a metropolização e o espaço transacional**. 6. ed. São Paulo: Contexto, 1996.

MENDONÇA, Sônia. **A industrialização brasileira**. São Paulo: Moderna, 1995.

MARTINELLI, Antônio Carlos F et al.. **A formação da classe operária**. Minas Gerais: EDLR, 2002.

PERUZZO, Antonio José do. **O papel da ação social na evangelização e missão na América Latina: uma visão contemporânea**. Campinas: LPC, 1984.

SADER, Calvino. **Responsabilidade social do estado sobre a habitação das camadas populares**. Londrina: Descoberta Editora, 1998.

TEIXEIRA, Daniel. **Pós-modernidade**. São Paulo: ABU, 2005.

TRIVIELA, Paulo. **Crise brasileira e habitação**. São Paulo: ABU, 2005.

UOL. Arrendamento da casa própria. Disponível em: <http://www.uol.com.br>. Disponível em 2009.

ANEXOS