

# O GOVERNO E O SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

Por Giovanni D. Montagnana\*

**Resumo:** O objetivo deste artigo é elucidar que o brasileiro, ou pelo menos grande parte dele, vive mal; e mostrar, em uma análise sobre a eficiência do acesso ao crédito de várias formas - seja por atuação do governo ou do mercado financeiro habitacional -, que a atual política habitacional está contribuindo para que o agente possa sozinho optar por melhorar de vida no que diz respeito a ter um endereço de qualidade.

**Palavras-chave:** Políticas de habitação. Sistema financeiro habitacional. Inflação nos preços. Sub-habitações.

**Abstract:** the objective of this paper is to elucidate that the Brazilian, or at least most of it, live badly, and show, with an analysis of the efficiency of access to credit in several ways - either by government action or financial market of the housing - which the current housing policy is contributing to the agent choose alone to improve your live with regard to having an dwelling of the quality.

**Keywords:** Housing policy. Housing finance system. Inflation in prices. Sub-housing.

## 1 Introdução

O Brasil é um país de dimensões continentais e necessidades da mesma proporção, com problemas deveras históricos que têm características próprias. Se este autor tentar listar parte deles, este artigo não teria fim e propósito. Mas um deles, sem dúvidas, e de importância fundamental, é o problema da habitação no seu sentido mais amplo. Sabemos que o poder de compra do brasileiro historicamente foi baixo. É difícil imaginar os malabarismos feitos até então para um cidadão comum obter um imóvel; pior ainda para a população de baixa renda. As políticas voltadas para esta classe social desfavorecida, conforme Sachs (1999), somente começaram a se concretizar no Governo Vargas (1930-1945), com o decreto-lei n. 58, de 1937 - regulando o espaço urbano com a venda de lotes à prestação e logo por carteiras prediais dos institutos de aposentadorias e pensões<sup>1</sup> - e também com o decreto-lei do inquilinato, de 1942 [decreto-lei n. 4.598], congelando os aluguéis, que, na prática, desestimulou a construção de novas casas para este fim (INFOMONEY, 2003). A insuficiência de renda e a crescente demanda por imóveis acabou por estimular a formação de casas na periferia.

As periferias no Brasil são outro grande problema; geralmente tratadas como áreas de habitações irregulares, porque não seguem nenhum padrão arquitetônico decente, ainda situam-se em terrenos invadidos ou adquiridos a preços ínfimos diretamente com intermediários ilegais. Sem nenhum equipamento urbano adequado, esta

população tem, historicamente, enfrentado grandes problemas locais. Não bastasse o problema de morar em sub-habitações sensíveis a quaisquer intempéries, os moradores da periferias convivem com o desconforto gerado por aglomerados familiares entre pais, filhos, tios, sobrinhos, cunhados etc., tendo praticamente que dividir o mesmo quatinho, e passam por problemas diariamente como esgoto a céu aberto, falta de caminho para fruição de águas pluviais, em muitos casos, falta água encanada, eletricidade coleta de lixo etc. Cada favela tem sua peculiaridade de problemas, mas um ponto em comum entre elas é a ausência do Estado e a presença da violência.

O objetivo deste artigo não é fazer uma radiografia da desgraça e sim elucidar que o brasileiro, ou pelo menos grande parte dele, vive mal; e mostrar em uma análise sobre a eficiência do acesso ao crédito de várias formas - seja por atuação do governo ou do mercado financeiro habitacional -, que a atual política habitacional está contribuindo para que o agente possa sozinho optar por melhorar de vida no que diz respeito a ter um endereço de qualidade. Neste sentido, a segunda seção deste trabalho faz uma análise sobre o crescimento demográfico e seus impactos; a terceira trata da estrutura do sistema financeiro habitacional e sua contribuição para o aumento do *funding* para o setor; a quarta seção trata das práticas que desenvolve o sistema financeiro imobiliário sob iniciativas da legislação e regulação do sistema financeiro habitacional; por fim, a conclusão.

## 2 Uma análise do crescimento demográfico brasileiro

Em 1950, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (apud GIRARDI, 2008), o Brasil tinha uma população urbana de 11 milhões de habitantes. Em 2010, passou para 160 milhões; e foram financiados 25% dos imóveis no período em que funcionou o Banco Nacional da Habitação (BNH), de 1967 a 1986.

Os dados da Tabela 1 mostram que a população de 1991 a 2010 cresceu 30%, com maior expressão no estado do Pará, com 53,15%; São Paulo, com aumento de 30,6%; Rio de Janeiro, 24,8%; Minas Gerais, com 24,5%; e Bahia, com 18,1%. No entanto, o crescimento do produto interno bruto (PIB) foi muito baixo em relação ao crescimento populacional no mesmo período, como se pode observar na tabela 2.

**Tabela 1** - População. Brasil. 1991-2010  
(em milhões de habitantes)

Estados	1991	2010
AC	417.718	733.559
AI	2.514.100	3.120.494
AM	2.103.243	3.483.985
AP	289.397	669.526
BA	11.867.991	14.016.906
CE	6.366.647	8.452.381
DF	1.601.094	2.570.160
ES	2.600.618	3.514.952
GO	4.018.903	6.003.788
MA	4.930.253	6.574.789
MG	15.743.152	19.597.330
MS	1.780.373	2.449.024
MT	2.027.231	3.035.122
PA	4.950.060	7.581.051
PB	3.201.114	3.766.528
PE	7.127.855	8.796.448
PI	2.582.137	3.118.360
PR	8.448.713	10.444.526
RJ	12.807.706	15.989.929
RN	2.415.567	3.168.027
RO	1.132.692	1.562.409
RR	217.583	450.479
RS	9.138.670	10.693.929
SC	4.541.994	6.248.436
SE	1.491.876	2.068.017
SP	31.588.925	41.262.199
TO	919.863	1.383.445

Fonte: Ipeadata (2013).

O crescimento do PIB no período em análise foi de 18,5%. Já o crescimento médio anual da população foi de 1,5%, enquanto o PIB teve um crescimento anual médio, no mesmo período, de 0,9% ao ano. Em comparação com o crescimento populacional, vê-se que o crescimento do PIB não acompanhou a evolução deste crescimento para

que se pudesse acomodar as demandas da população.

**Tabela 2** - Crescimento do PIB. Brasil. 1991-2010 (em %)

Ano	Produto Interno Bruto (PIB) - variação em volume
2010	7,5
2009	-0,3
2008	5,2
2007	6,1
2006	4,0
2005	3,2
2004	5,7
2003	1,1
2002	2,7
2001	1,3
2000	4,3
1999	0,3
1998	0,0
1997	3,4
1996	2,2
1995	4,2
1994	5,8
1993	4,9
1992	-0,5
1991	1,0

Fonte: IBGE (2013)

Se tomarmos como exemplo o município de São Paulo, nesse mesmo período (1991-2010), o crescimento populacional foi de 16,9%, resultado da diferença de um crescimento populacional de 9.626.894 habitantes para 11.253.503 habitantes (PASTERNAK, 2010); um crescimento, em termos absolutos, de 1.626,629 mil habitantes, o que equivale - somente este crescimento - a uma população maior que a de Recife (PE), mesmo Taschner e Bógus (2000) tendo detectado um pequeno decréscimo populacional no período de 1986 a 1994, devido a efeito do deslocamento de parte da indústria paulistana para o interior, diminuindo a oferta de empregos. Este fator gera uma tensão muito grande, se considerar que este

crescimento se dá mais por migrações do que crescimento natural do município. Em geral, isto se deve à população advinda dos mais variados rincões do País que procuram, historicamente, na cidade melhores oportunidade de vida (SACHS, 1999). A maioria desta população tem baixo nível agregado de mão de obra, além de serem desprovidos de poupança para melhor se situarem. O resultado são subempregos, informalidade, aglomerações e as piores formas de condições de vida.

O Brasil ainda é um país com grandes bolsões de pobreza em quase todas as suas localidades. Cerca de 85% da população vive em áreas urbanas comutadas em vias favoráveis e desfavoráveis, onde casas e boas vias são compartilhadas com casas mal construídas sem planejamento arquitetônico.

Nos anos 1980, ocorreu a decaída do sistema habitacional, porque os recursos de depósitos para financiamentos tornaram-se insuficientes, acompanhado de aumento na inadimplência, principalmente da classe média, em razão do crescimento da inflação, gerando aumento do valor

nas prestações dos imóveis em descompasso com o aumento dos salários corrigidos pela correção monetária com os programas de compensação salarial (AZEVEDO, 1988)<sup>2</sup> provocando aumento na inadimplência, como se pode observar na Tabela 3.

**Tabela 3** - Nível de inadimplência do SFH. Brasil 1980-1984 (em %)

Ano	Até três prestações	Mais de três prestações em atraso	Total
1980	21,8	4,3	26,1
1981	24,1	3,7	28,8
1982	28,7	4,8	33,5
1983	34,1	12,3	46,4
1984	31,5	23,1	54,6

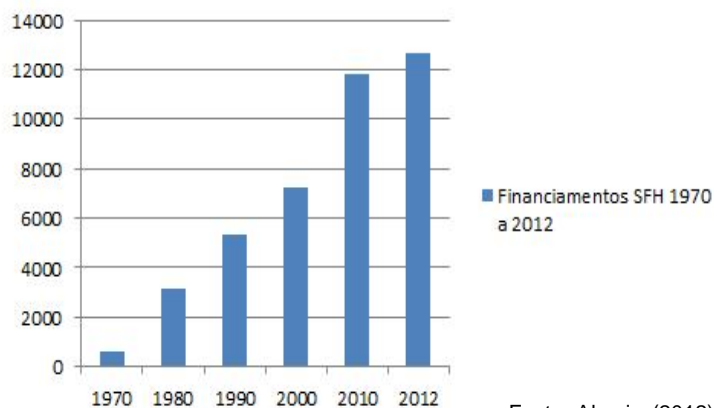
Fonte: Santos (1999, p. 15)

O BNH garantiu, por um período, uma fonte estável para os financiamentos, porém, não foram atingidas as metas das demandas sociais de um país tão grande, como o Brasil. Por ser um caráter de jogo financeiro, demorou para que o governo subsidiasse os projetos, dando prioridade aos sistemas de recursos de retorno financeiro, que, assim excluindo grande parte da população de baixa renda.

A grande preocupação do governo era a crescente inadimplência. Sofreram, até mesmo, os financiamentos da Companhia Metropolitana de Habitação (Cohab), criada pelo BNH em 18 de abril de 1974<sup>3</sup> (AZEVEDO, 1988). Diante disto, aumentaram os critérios para os financiamentos aos de renda mínima, de três para cinco salários mínimos para o financiamento habitacional. Se o mínimo de três salários mínimos já não atendia aos mais desvalidos, a elevação para cinco salários aumentou o abismo de necessitados de habitação.

**Gráfico 1** - Financiamentos do SFH. Brasil. 1970/2012. (em milhões)

### Financiamentos SFH 1970 a 2012



Esta é a grande discussão. “A concentração do déficit na faixa de até três salários mínimos: 89,4% das famílias, e para as famílias de renda de até cinco salários mínimos é de 6,5%” (BRASIL, 2009, p. 28).

Como se pode observar no Gráfico 1, houve um pico de crescimento nos financiamentos do SFH, entre os anos 2000 e 2010, de 7.239 milhões de casas para 11.815 milhões; um aumento de 63,2%, ante um crescimento de 36,39% dos anos 1990 a 2000.

Desde a extinção do BNH em 1986, devido a desgastes políticos, endividamento excessivo e o repúdio da população ao associar o banco à época inflacionária dos anos 1980, os recursos passaram a ser administrados pela Caixa Econômica Federal (CEF), trazendo dificuldades técnicas iniciais pela inexperiência de seus funcionários ante aos experientes do BNH que foram demitidos. Vários ministérios foram direcionados para administrar a questão da habitação no Brasil, até que em, 1º de março de 2003, criou-se o Ministério das Cidades, que passou a definir para onde iriam os investimentos (IPEA, 1989).

Já no início do segundo mandato do presidente Lula, em novembro de 2007, o governo federal criou um pacote de investimentos chamado Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), que incluiu vários projetos de investimentos em infraestrutura para todo o País, além da construção de milhões de habitações e saneamento, como forte apelo social a fim de extinguir o *deficit* habitacional do País, com o *slogan* “Minha casa, minha vida”. Este programa foi incorporado ao Ministério das Cidades, que libera os recursos através da CEF, advindos da caderneta de poupança, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e subsídios do governo. Os mecanismos para liberação de recursos têm seu destino às construtoras e incorporadoras que apresentam projetos a CEF, tendo uma comissão de análise para aprová-los e liberar todos os recursos necessários para os empreendimentos (CEF, 2013).

O programa do PAC para habitação concede financiamento habitacional na área urbana a famílias com três tipos de faixa de renda (dados de 2012) (CEF, 2013): famílias de renda bruta de até R\$ 1.600,00; com renda entre R\$ 1.601,00 e R\$ 3.100,00; e as de renda de R\$ 3.100,00 a R\$ 5.000,00. Isto é possível através do financiamento do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), criado pela lei n. 10.188, de 12 de fevereiro de

2001, autorizando a CEF a “criar um fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa.” (art. 2º)<sup>4</sup> em parceria com os órgãos estaduais e municipais. Seus valores máximos para as famílias de baixa renda (renda bruta de até R\$ 1.600) variam para cada município: o maior valor fica para São Paulo, Distrito Federal e nas capitais com suas regiões metropolitanas (R\$ 76 mil) e o menor valor é para o interior dos estados de Rio Grande do Sul, Paraná e Santa Catarina (máximo de R\$ 60 mil), uma diferença de 21,05%. Fatores como valorização local dos terrenos são levados em conta neste cálculo. Há subsídio de até 90% dos valores feito pelo governo e nas parcelas não incidem taxas e nem juros com correção, somente pela taxa referencial (TR). Os financiamentos são de até 10 anos e com prestações de até 10% dos salários (CEF, 2009). Para a faixa de renda de até R\$ 3.100,00, as famílias são beneficiadas com subsídios financiados pelo FGTS e os de renda de até R\$ 5.000 têm o benefício do fundo garantidor de habitação (CEF, 2012).

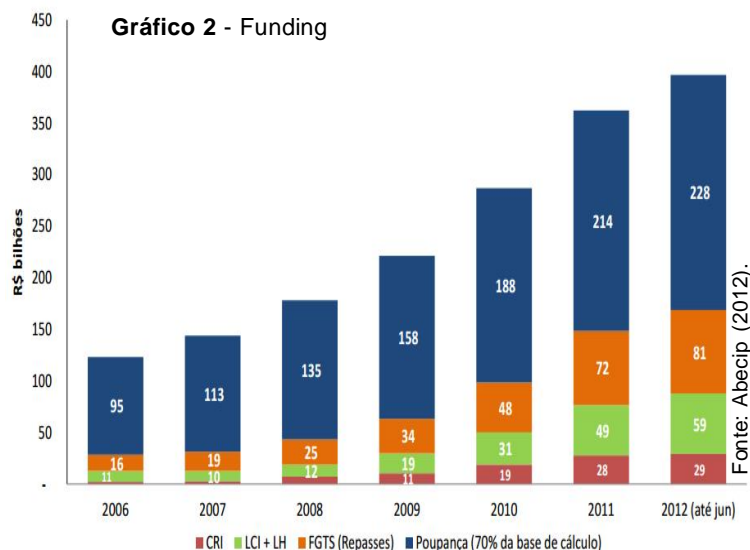
### 3 Sistema financeiro habitacional

O mercado financeiro imobiliário, que engatinhou por muito tempo sustentado por emissão de letras hipotecárias, cartas de crédito etc., desenvolveu-se a partir de 1997, quando foi criado pelos ministros Pedro Malan e Antonio Kandir, o SFI, com a lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, possibilitando a formação de organização de fundos de captação ampliada para financiamento de empreendimentos imobiliários. Sua função é obter *fundings* de longo prazo. Criam-se vários fundos imobiliários a rentabilidades atraentes, assim como o Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e várias companhias de securitização.<sup>5</sup> O CRI, de acesso restrito, somente era destinado a investimentos com capital mínimo de R\$ 300 mil que, por lei, destina 65% dos seus recebíveis diretamente na caderneta de poupança para financiar imóveis. Desde então, surgiram outros fundos para o fortalecimento do mercado secundário.<sup>6</sup> Isto proporcionou que os investidores institucionais migrassem suas aplicações tradicionais para os certificados imobiliários, ajudados pela inflação e, em certa época, pagando juros maiores que as do Tesouro Nacional. “Levantamento da Uqbar (apud ACIONISTAS.COM.BR) demonstra que os bancos

ainda são os maiores participantes deste mercado. Eles representam 47,7% dos investidores. Mais de 25% são pessoas físicas, 12,5% são fundos de investimentos, 7,1% são entidades de previdência privada, e 5,2%, instituições financeiras.”

Um grande atrativo para a entrada de investimentos foi a criação de uma emenda à medida provisória 460, com a lei n. 12.024, de 27 de agosto de 2009, que desobriga os fundos imobiliários a recolherem imposto de renda, assim aumentando a rentabilidade das carteiras de investimentos dos aplicadores, incentivando a migração de grandes fundos institucionais para os fundos imobiliários.<sup>7</sup> Tal incentivo propiciou a criação de companhias hipotecárias e bancos entrando em operações similares. Também a decisão judicial desde a remuneração da poupança até a facilitação na liberação do crédito é de grande valia aqui para ser analisada. Este mercado, com lastro em construção e aluguel de imóveis, propicia a participação de grandes seguradoras para dar *hedge* ao mercado e ampliar o número de investidores. Mas isto não seria viável se algumas práticas de facilitação de acesso ao crédito, bem como de garantias reais não fossem implantadas pelo governo.

Os dados do Gráfico 2 evidenciam o predomínio do *fundings* gerado pela caderneta de poupança, com 70% de participação. Em seguida, vêm os depósitos do FGTS, com 20,4%; logo após, vem a participação do SFI, liderado pelas Letras de Crédito Imobiliário, 14,3%, devido a isenção de imposto de renda (IR), seguida dos CRIs, com 7,4% e a letra hipotecária (LH), com 0,5%. Em comparação com os anos anteriores, todas as categorias de fundos cresceram, tais como os depósitos em poupança disponíveis em mais de





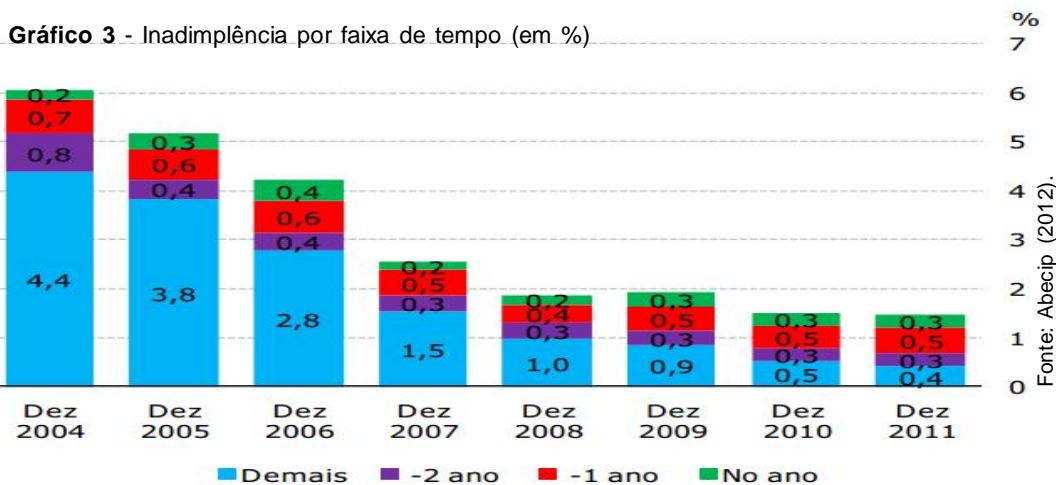
140% no período, além do FGTS, que cresceu 414%, estoque de letra imobiliária (LI) e LH, em 455%, e os CRIs, com mais de 1255%; isto devido à sua abertura a investimentos a pessoas físicas e não somente privilegiar investidores qualificados (investidores com mais de R\$ 300 mil de capital investido).

**4 Práticas que desenvolvem o sistema financeiro imobiliário**

Lazari Junior (apud MOROOKA, 2012) conclui que o SFI, com sua segurança jurídica regulatória consolidada, desenvolveu o mercado de securitização. Isto trouxe maciços investimentos dos bancos. O autor frisa também a atenção à educação e ao desenvolvimento técnico do crédito imobiliário através de certificação como fatores atrativos positivos ao financiamento imobiliário. Também como fator positivo de atrativo, o nível de inadimplência se encontra em 1,4%, o que garante

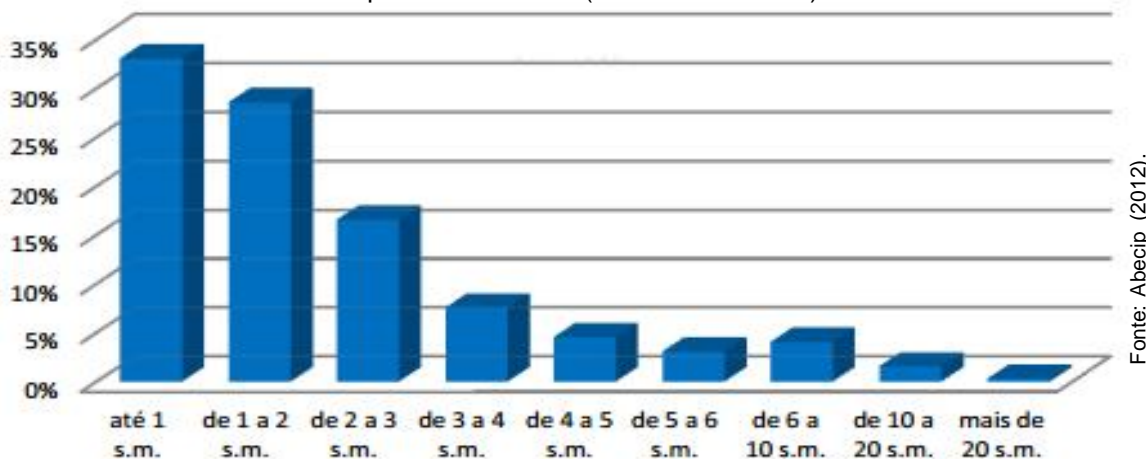
ampliação do mercado para liberação de crédito à população de baixa renda devido ao nível de comprometimento da renda em honrar com as prestações.

No Gráfico 3, vê-se uma queda muito grande do nível de inadimplência de 2004 a 2011, principalmente na inadimplência de longo prazo, de 4,4% para 0,4%. Isto se deve a progressiva queda na taxa de juros, aumento na renda, relativa queda na inflação e mecanismos flexíveis para obtenção de financiamentos, com destaque para a diminuição das hipotecas e aumento da alienação fiduciária (que será explicado adiante), o que também ajuda na queda dos juros. Porém, o grande financiador de empreendimentos de longo prazo para a população de baixa renda ainda é o governo. Como o país ainda convive com altíssimo índice de pobreza, informalidade e baixos salários, é natural que o governo tenha um papel fundamental nisto.



Se considerarmos que 72% da população brasileira vive com até 5 salários mínimos e confrontar com os dados do Gráfico 4, há de se imaginar o tamanho do problema: investimentos maciços devem ser feitos, em participação dos *fundings* criados e os a se desenvolver para absorver toda esta demanda.

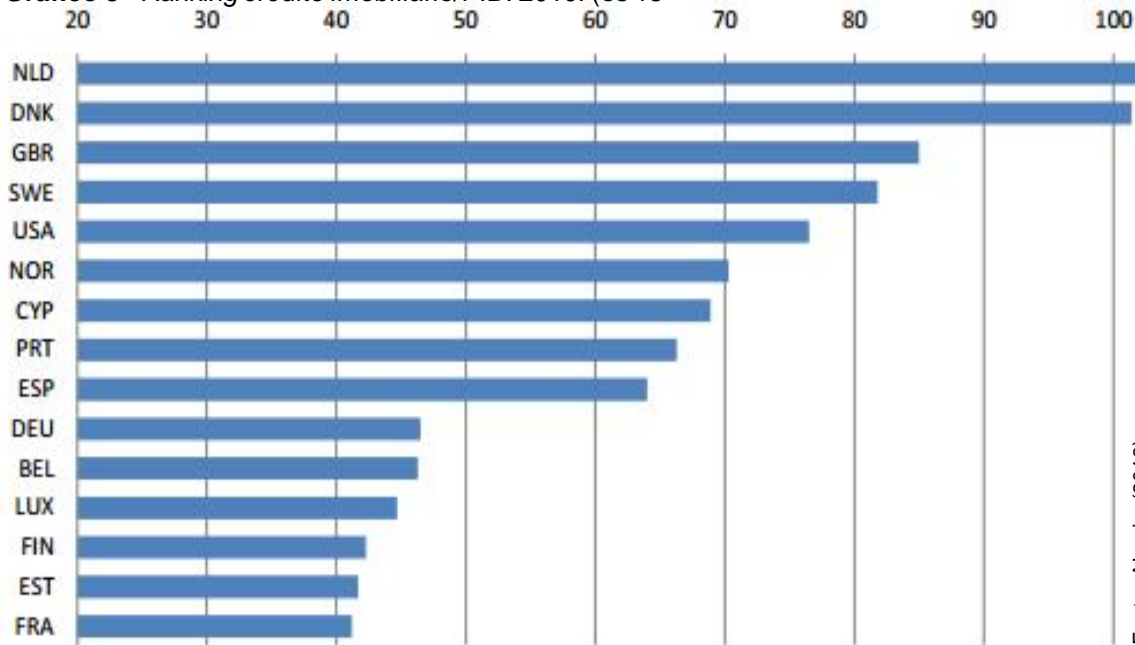
**Gráfico 4 - Deficit habitacional por faixa de renda (em salário mínimo)**



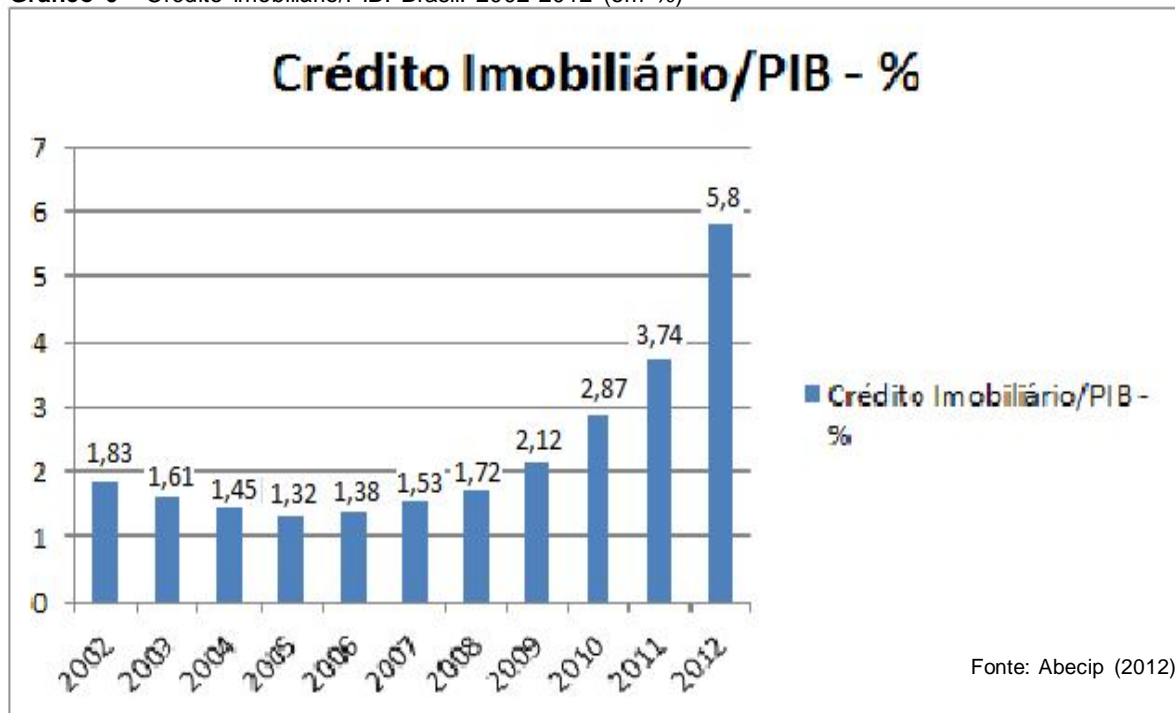
Se a Holanda ultrapassa os 100% do seu PIB na concessão de crédito habitacional (cf. Gráfico 5), o Brasil, em 2012, ainda não ultrapassou os 6% do seu PIB (cf. Gráfico 6). Por esta razão, não se sustenta a tese de que o Brasil esteja passando por um *boom* imobiliário, o que pressupõe a recente inflação nos preços devido a fundamentos econômicos de oferta e demanda. Esses são os dados. O Brasil somente ultrapassou os 2% de

crédito imobiliário/PIB, na série histórica, em 2009, com 2,12% do PIB. Em 2012 o crédito habitacional chegou próximo aos 6% do PIB, ante 4,3% do PIB em 2011 (Gráfico 6). Com uma situação de taxa de juros reais baixos, os investidores terão que apostar em aplicações menos rentáveis e de longo prazo. Isto pode ser uma oportunidade para o mercado habitacional, que é um setor sólido e de base jurídica institucional.

**Gráfico 5 - Ranking crédito imobiliário/PIB. 2010. (os 15**



**Gráfico 6 - Crédito imobiliário/PIB. Brasil. 2002-2012 (em %)**



## 5 Conclusão

Há muito a se fazer e o potencial de crescimento ainda é real e animador, podendo contar com a tendência de desaceleração dos preços dos imóveis, a disponibilidade de acesso ao crédito crescente pelo sistema brasileiro de poupança e empréstimo e FGTS, aumentos constantes da renda real acima da inflação, diminuição nas taxas de juros e a determinação em os agentes desejarem morar melhor e achar que isto é viável. Sem dúvidas, isso dinamizará o futuro crescimento da economia brasileira ●

### Notas

(1) Decreto-lei n. 4.565, de 11 de agosto de 1942. Até esta data, a legislação era bastante flexível e a inflação era baixa, não havendo problemas com os reajustes nos preços. Com esta lei, já influenciada pelas novas leis trabalhistas, congelaram-se os preços e dificultou-se o despejo dos inadimplentes. Houve, então, uma queda nos investimentos neste ramo em contramão com o aumento da demanda devido ao aumento da população (INFOMONEY, 2003).

(2) Desde os primeiros anos da criação do SFH, implicações políticas de queda dos salários devido a flutuações na economia diminuía a capacidade de pagamento do mutuário gerando aumento na inadimplência e descompassos contábeis causados por políticas anti-inflacionárias, resultando em baixo crescimento na economia e baixos salários reais. Porém, houve aumento nas prestações prejudicando os mutuários. Criou-se, portanto dois mecanismos: um era o Plano de Equivalência Salarial, que reajustava anualmente as prestações de acordo com o aumento médio dos salários; e o outro era o Fundo de Compensação das Variações Salariais, espécie de sobreprestação mensal que foi criada para os novos mutuários a fim de financiar um fundo de compensação das variações salariais, assim quitando o saldo devedor dos remanescentes mutuários (SANTOS, 1999).

(3) Os principais atuantes nas construções de casas populares eram as Cohab. Existiam também as cooperativas habitacionais, institutos de caixas de pensão que juntamente com as Cohab, eram definidas como agentes operadores do SFH.

(7) Nestes dois casos, além do comprovante de renda, tem-se que apresentar o imposto de renda de pessoa física.

(8) Securitização: criada nos anos de 1970 pelo mercado financeiro internacional como prática de estruturar e vender investimentos negociáveis vendido a diversos investidores um risco absorvido por somente um credor, transformando seus passivos em títulos distribuídos no mercado e não mais com empréstimos. É uma grande saída para países cujo déficit habitacional é grande, afinal, o SFH não tem condições de levantar um volume de capitais suficiente para financiamentos em série. O SFI ajudou as empresas construtoras, incorporadoras e instituições financeiras voltadas para o setor. Neste caso, a securitização é a vinculação destes créditos a diversos títulos de créditos e recebíveis. O prazo do investimento é igual ao prazo do financiamento, o que inibe a entrada de investidores autônomos (ALVES, 2005).

(9) Um grande problema apresentado é a baixa liquidez do mercado secundário, ou seja, não existe, efetivamente, um mercado forte de compra e venda normal do mercado de ações com os certificados imobiliários após a sua emissão. Isto porque os adquirentes de certificados costumam mantê-los até o final do prazo de vencimento.

(10) Segundo Sorima Neto (2013), as aplicações em fundos de investimentos imobiliários cresceu mais de três vezes de 2011 para 2012, chegando a 95 mil investidores.

### Referências

ACIONISTA.COM.BR. Investimentos. Disponível em: <[http://www.acionista.com.br/investimentos/040510\\_cri.htm](http://www.acionista.com.br/investimentos/040510_cri.htm)>. Acesso em 20 mar. 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP. A revolução do crédito imobiliário 1967/2011. São Paulo: Abecip, 2012.

ALVES, Paulo Roberto Rodrigues. O desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário e da securitização de recebíveis imobiliários na redução do déficit habitacional brasileiro. 2005. 79 f. Monografia (Bacharelado em Economia) - Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2005.

AZEVEDO, S. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986). Revista de Administração Pública, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, p. 107-119, out./dez. 1988.

BRASIL. Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937. Diário Oficial da União, 13 dez. 1937, retificado no D.O.U. 17.12.1937. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/De1058.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/De1058.htm)>. Acesso em: 20 mar. 2013.

BRASIL. Decreto-lei n. 4.598, de 20 de agosto de 1942. Diário Oficial da União, 21 ago. 1942. Disponível em: <[http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=4598&tipo\\_norma=DEL&data=19420820&link=s](http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=4598&tipo_norma=DEL&data=19420820&link=s)>. Acesso em: 20 mar. 2013.

BRASIL. Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997. Diário Oficial da União, 21 nov. 1997, retificado no D.O.U. de 24 nov. 1997. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm)>. Acesso em: 20 mar. 2013.

BRASIL. lei n. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Diário Oficial da União, 14 fev. 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10188.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10188.htm)>. Acesso em: 20 mar. 2013.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Déficit habitacional no Brasil 2007. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Um milhão de casas para os brasileiros. 2009. Disponível em: <[http://www1.caixa.gov.br/popup/resources/hotsite\\_mcmv\\_25062009.swf](http://www1.caixa.gov.br/popup/resources/hotsite_mcmv_25062009.swf)>. Acesso em: 07 out. 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Demanda habitacional no Brasil. Brasília, 2012. Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/habitacao\\_urbana/ate5000/index.asp](http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/habitacao_urbana/ate5000/index.asp)>. Acesso em: 10 abr. 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Cartilha Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <[http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/habita/mcmv/Cartilha\\_MCMV.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/Cartilha_MCMV.pdf)>. Acesso em: 10 abr. 2013.

GIRARDI, P. E. O rural e o urbano. Presidente Prudente: 2008. Disponível em: <[http://www.geo.uel.br/didatico/omar/modulo\\_b/a12.pdf](http://www.geo.uel.br/didatico/omar/modulo_b/a12.pdf)>. Acesso em: 20 mar. 2013.

INFOMONEY. Lei do Inquilinato: ruim para proprietários e pior para inquilinos – 2003. Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/minhas-financas/imoveis/noticia/137540/lei-inquilinato-ruim-para-propriet-aacute-rios-pior-para-inquilinos>>. Acesso em: 20 mar. 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Séries estatísticas. 1902-2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em: 12 mar. 2013

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA - IPEA. As políticas federais de desenvolvimento urbano em 1988. Brasília: Ipea, 1989.

IPEADATA. Social: temas. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br/>>. Acesso em: 20 mar. 2013.

MOROOKA, T. O crédito imobiliário pesa cada vez mais no PIB. Revista SFI, n. 37. p. 8-14, 2012.

PASTERNAK, Suzana. O estado de São Paulo no Censo 2010. Observatório das Metrôpoles. 2010. Disponível em: <[http://web.observatoriodasmetrôpoles.net/download/Censo\\_2010\\_Sao\\_Paulo.pdf](http://web.observatoriodasmetrôpoles.net/download/Censo_2010_Sao_Paulo.pdf)>. Acesso em: 04 mar. 2013..

SACHS, Céline. São Paulo, políticas públicas e habitação popular. São Paulo:Edusp, 1999.

SANTOS, C. H. M. Políticas federais de habitação no Brasil. Texto para discussão, Brasília, n. 654, 1999. Disponível em: <[http://www.unisc.br/portal/upload/com\\_arquivo/1349872065.pdf](http://www.unisc.br/portal/upload/com_arquivo/1349872065.pdf)>. Acesso em: 10 abr. 2013.

SORIMA NETO, João. Renda fixa com jeitinho de renda variável. O Globo, 31 mar. 2013. [on line]. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/economia/renda-fixa-com-jeitinho-de-renda-variavel-7992605>>. Acesso em: 12 abr. 2013.

TASCHNER, S. P.; BÓGUS, L. M. M. A cidade dos anéis: São Paulo. In: RIBEIRO, L. C. Queiroz (Org.). O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan; IPPUR/UFRJ-FASE, 2000. p. 153-174.