

1 Introdução

A importância do setor habitacional para o crescimento da economia e para a melhoria dos indicadores sociais justifica o interesse pelo tema. Por um lado, os gastos com habitação comprometem elevada parcela da renda dos indivíduos, independentemente da classe social em que se situem. De fato, a compra da casa própria é um dos maiores estímulos à poupança das famílias.

Ademais, a construção de habitações (em conjunto com a construção civil em geral) desempenha um importante papel, principalmente no caso de um país como o Brasil, pois se trata de um setor onde a absorção de mão-de-obra pouco qualificada é bastante expressiva. Além disso, a falta de habitações condizentes e, em consequência, a falta de serviços públicos básicos, como o saneamento, é um grave problema social.

Diante disso, o propósito do presente trabalho é fornecer uma análise do setor habitacional brasileiro, desde a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) em 1964, considerado um marco na definição das políticas de habitação governamentais.

Mostrar-se-á que, apesar dos problemas intrínsecos à estrutura do SFH, o Sistema apresentou um bom desempenho até o final da década de 70. Entretanto, a partir do início dos anos 80, em meio às condições macroeconômicas adversas e à adoção de medidas governamentais inadequadas, o modelo de política habitacional baseado no SFH começou a apresentar sinais de fraqueza que culminaram em uma crise institucional que levou todo o sistema existente à falência. No que tange à decadência do programa de financiamento habitacional, cumpre destacar a concessão generalizada de subsídios a seus mutuários. Tais subsídios apresentavam caráter altamente regressivo, dado que os maiores beneficiados eram famílias de renda média e alta. Será dada ênfase à análise desses subsídios, por meio de simulações de alguns financiamentos no

âmbito do SFH.

O Capítulo 2 apresenta as características do mercado do bem habitação, enfatizando suas particularidades. Após essa breve descrição, parte-se para a análise da experiência brasileira. O Capítulo 3 descreve a criação do SFH e seu desempenho satisfatório, apesar de seus problemas estruturais, durante os primeiros anos de funcionamento. O Capítulo 4 trata da decadência do Sistema, iniciada com os abalos causados pelo cenário macroeconômico adverso, e concretizada com a adoção de medidas governamentais inadequadas. Estas provocaram um rombo na estrutura do SFH, na medida em que concederam benesses indiscriminadas aos mutuários. A análise dos efeitos dessas benesses na evolução dos financiamentos habitacionais está presente no Capítulo 5. Por fim, o Capítulo 6 apresenta as principais conclusões do estudo e as lições a serem tiradas dos 30 anos de funcionamento do SFH para que se possa construir um novo sistema, que atenda de forma eficiente as necessidades da população.