Centro Universitário Armando Alvares Penteado – FAAP
MLG - Master em Liderança, Gestão Pública e Política

Trabalho de Conclusão de Curso

O déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife e a criação do programa Morar Bem - Entrada Garantida: análise dos impactos na execução orçamentária do Estado de Pernambuco

São Paulo – SP
2025

PRISCILA KRAUSE BRANCO
MANOEL PIRES MEDEIROS
JOÃO CARLOS CAMPANILLI

O déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife e a criação do programa Morar Bem - Entrada Garantida: análise dos impactos na execução orçamentária do Estado de Pernambuco

Artigo apresentado como requisito para conclusão do curso de pós-graduação Master em Liderança, Gestão Pública e Política (MLG) do Centro de Liderança Pública (CLP) em parceria com o Centro Universitário Armando Alvares Penteado (FAAP)

Orientadores: prof. Dr. Fernando de Souza Coelho e profa. Dra. Anny Medeiros

São Paulo - SP
2025

O déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife e a criação do programa Morar Bem - Entrada Garantida: análise dos impactos na execução orçamentária do Estado de Pernambuco

Priscila Krause Branco [1]
Manoel Pires Medeiros [2]
João Carlos Campanilli [3]

Resumo:

O tema escolhido para o presente artigo versa sobre ao estudo do déficit habitacional na região metropolitana de Recife tendo por base a políticas federal e estadual de habitação de interesse social tendo por referência os Planos Plurianuais de 2020/2023 e 2024/2027. Para tanto, estabeleceu-se a seguinte **problemática**: Quais os impactos na execução orçamentárias do Estado de Pernambuco em relação a criação do Programa Morar Bem – Entrada Garantida para diminuir o déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife? **Objetivo geral** do grupo é identificar de que forma a problemática do déficit habitacional está sendo enfrentada atualmente na região metropolitana de Recife, bem como estudar as ações do governo federal nesse sentido – Programa Minha Casa, Minha Vida. Entre os **objetivos específicos** estão historiar a situação habitacional no País como panorama geral, identificar as causas do déficit no Nordeste e avaliar o impacto do programa estadual de habitação de interesse social, os seus orçamentos, metas e as suas conquistas, dificuldades e perspectivas dentro da aludida região metropolitana. Para isso, será adotado o **método indutivo**, a fim de se verificar os indicadores relacionados déficit habitacional na referida região metropolitana, aplicando-se, para tanto, entrevistas e coleta de dados junto aos responsáveis pela política publica no Estado de Pernambuco, de forma que se permita responder a problemática estabelecida. **Hipoteticamente**, afere-se que, atualmente, o déficit habitacional se apresenta como um problema a ser solucionado não só na referida região metropolitana do Estado de Pernambuco, mas no Brasil e no mundo como um todo, podendo-se concluir as ações adotas pelo Governo do Estado de Pernambuco, por meio da Companhia Estadual de Habitação e Obras – CEHAB, vinculada s Secretaria de Habitação, vem realizando ações impactantes para redução do déficit habitacional no Estado, por meio dos Programas Morar Bem – Entrada Garantida; atendendo, para tanto, os objetivos dos Desenvolvimento Sustentáveis, previstos na Agenda 2030 da ONU.

Palavras Chave – Déficit habitacional na região metropolitana do Recife, Programa Morar bem Entrada Garantida, Direito Humano à Habitação.

---

[1] Graduando do Curso Master em Liderança Pública do Centro de Liderança Pública/ FAAP.
[2] Graduando do Curso Master em Liderança Pública do Centro de Liderança Pública/ FAAP..
[3] Graduando do Curso Master em Liderança Pública do Centro de Liderança Pública/ FAAP..

Abstract:

The theme chosen for this article is the study of the housing deficit in the metropolitan region of Recife, based on federal and state social housing policies, with reference to the 2020/2023 and 2024/2027 Multi-Year Plans. To this end, the following problem was established: What are the impacts on the budget execution of the State of Pernambuco in relation to the creation of the Morar Bem Program – Guaranteed Entry to reduce the housing deficit in the Metropolitan Region of Recife? The group's general objective is to identify how the problem of the housing deficit is currently being addressed in the metropolitan region of Recife, as well as to study the actions of the federal government in this regard – Minha Casa, Minha Vida Program. Among the specific objectives are to review the housing situation in the country as a general overview, identify the causes of the deficit in the Northeast and evaluate the impact of the state social housing program, its budgets, goals and its achievements, difficulties and perspectives within the aforementioned metropolitan region. To this end, the inductive method will be adopted in order to verify the indicators related to the housing deficit in the aforementioned metropolitan region, applying, for this purpose, interviews and data collection with those responsible for public policy in the State of Pernambuco, in a way that allows us to respond to the established problem. Hypothetically, it is assessed that, currently, the housing deficit presents itself as a problem to be solved not only in the aforementioned metropolitan region of the State of Pernambuco, but in Brazil and the world as a whole, and it can be concluded that the actions adopted by the Government of the State of Pernambuco, through the State Housing and Works Company - CEHAB, linked to the Housing Secretariat, have been carrying out impactful actions to reduce the housing deficit in the State, through the Morar Bem - Entrada Garantida Programs; meeting, for this purpose, the Sustainable Development objectives, provided for in the UN's 2030 Agenda. Keywords – Housing deficit in the metropolitan region of Recife, Morar bem Guaranteed Entry Program, Human Right to Housing.

O déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife e a criação do programa Morar Bem - Entrada Garantida: Análise dos impactos na execução orçamentária do Estado de Pernambuco

I - INTRODUÇÃO

No ordenamento jurídico brasileiro alguns direitos integram o rol denominado por “mínimo existencial”. Mendes e Branco (2021) definem o mínimo existencial como o cotejo de direitos básicos e indispensáveis para que um indivíduo possua uma vida digna, justa e igualitária em sociedade. Tais direitos são assegurados pela Constituição Federal de 1988 (CF), consagrados como cláusulas pétreas – impassível de modificação por norma infraconstitucional –e vinculados diretamente com o fundamento da dignidade da pessoa humana (Brasil, 1988).

Dentre os direitos que compõem o mínimo existencial, o direito de acesso à moradia é considerado como um dos mais expressivos, uma vez que se associa com outros direitos relevantes para a ordem democrática. Falar em direito à moradia é remeter aos direitos de usufruto de uma vida segura, abrangendo assim o direito constitucional de segurança

De acordo com a Fundação João Pinheiro, conforme o censo de 2022, o Brasil tem um déficit habitacional que ultrapassa seis milhões de moradias (6,21 milhões). Os dados, apresent1ados em abril de 2024 numa parceria entre a Fundação e a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, revelam a necessidade de políticas públicas mais objetivas e eficazes no sentido de garantir moradia à população, direito social e humano fundamental, definidor de identidades e pertencimento. O déficit é um dos mais simbólicos elementos que caracterizam a desigualdade social brasileira.

O artigo científico que o grupo se propõe a apresentar, ao término dessa empreitada, busca abordar os motivos desse déficit, a realidade atual, e sobretudo de que forma as políticas públicas desenvolvidas pelos governos federal e estadual tem atualmente enfrentado a questão, estabelecendo como problemática o seguinte questionamento: De que forma as políticas públicas desenvolvidas pelos governos federal e estadual tem atualmente enfrentando o déficit habitacional: Uma análise na região metropolitana de Recife.

Nesse sentido, o recorte temporal diz respeito aos Planos Plurianuais dos período de 2020/2023 e 2024/2027. Por sua vez, considerando que cerca de 30% do

déficit fica situado na Região Nordeste, região de elevada desigualdade social, o artigo utilizará esse contorno, aprofundando as situações e as políticas desenvolvidas na referida região metropolitana situada no Estado de Pernambuco.

II – METODOLOGIA

Por metodologia ou estudo dos métodos, entende-se o caminho a ser perseguido para consecução dos objetivos. Assim, enquanto o método pode ser definido como “a forma lógico-comportamental –investigatória na qual se baseia o pesquisador para buscar os resultados que pretende alcançar”, a técnica pode ser definida como “um conjunto diferenciado de informações reunidas e acionadas em forma instrumental para realizar operações intelectuais ou físicas, sob o comando de uma ou mais bases lógicas de investigação (PASOLD, 2002, p. 87-91).

Dessa forma, para o desenvolvimento do presente artigo foi adotado o método indutivo que é uma forma de organizar o raciocínio da pesquisa, que é o pressuposto básico para a existência de qualquer tipo de Ciência experimental, pois sem a existência do método indutivo a concepção de Ciência estaria a um conhecimento sem possibilidade de comprovação ou verificação (MEZZARO e MONTEIRO 2015, p. 90/91).

Importante ressaltar que a base metodológica é a mesma de todas as gestões anteriores, independente da gestão e ideologia estabelecidas.

Tamanho é a peculiaridade do tema explorado que a capa do estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, no relatório elaborado, ilustrou sua capa com a foto da Favela do Bode, no bairro do Pina, na Região Metropolitana de Recife, demonstrando a situação simbólica que a matéria representa, conforme se depreende abaixo:



III - Déficit habitacional e habitação de interesse social

Tendo por o estudo realizado pela Fundação João Pinheiro (FJP), o déficit habitacional está vinculado, num primeiro aspecto, com as deficiências do estoque de moradias somadas às habitações sem condições de habitabilidade em decorrência da falta de infraestrutura ou da falta de manutenção de sua estrutura física. Além disso, o conceito também engloba a necessidade de moradia em função da coabitação familiar não desejada – quando famílias pretendem construir um domicílio unifamiliar e não conseguem – e, por fim, com a soma dos registros dos domicílios alugados cuja renda familiar compromete o orçamento em detrimento de outras necessidades básicas (em suma, se enquadram aqui as famílias que gastam mais de 30% de sua renda com aluguel).

São, portanto, componentes do déficit habitacional a habitação precária (dividida pelos subcomponentes domicílios rústicos e domicílios improvisados); a

coabitação (por sua vez ramificada em domicílios do tipo cômodo e unidades domésticas conviventes déficit); e o ônus excessivo com aluguel urbano. Cada uma dessas dimensões distribui-se no território brasileiro conforme as peculiaridades regionais, que envolvem a heterogeneidade social, econômica, cultural e política de cada espaço.

Relevante sublinhar que, de acordo com o relatório da FJP, o cálculo da estimativa de déficit precisou considerar os dados de famílias unipessoais do CadÚnico de outubro de 2021, visto que em novembro de 2021 o governo federal lançou o Auxílio Brasil, fato que ensejou o cadastramento de muitas famílias unipessoais no referido cadastro. Conforme a FJP (2022), “esse movimento de crescente proporção de famílias unipessoais, descolado do comportamento de formação de famílias/domicílios observado, por exemplo, nas estimativas da PnadC, indicou problemas de consistência”. Outra observação a se destacar refere-se ao recorte da população em situação de rua, que não está contemplado nos números apresentados por ocasião de “ausência de uma base nacional consistente de dados referente à população (em situação de rua)”, conforme FJP (2022). Nessa seara, a discussão da política habitacional tem se voltado à política do *housing first*, planejado como um serviço de apoio a pessoas com necessidades como transtorno mental ou dependência química, e experiência de desabrigo, com o intuito de oferecer moradia de maneira imediata, ou seja, sem relacionar o acesso à moradia à demonstração de que estejam em condições de viver de maneira independente.

No âmbito da relevância social e política da pauta da habitação, Almeida (2019) registra que o a moradia constitui o núcleo de consumo da família expressa as condições de acesso da população aos bens e serviços consoantes à vida. A desigualdade fica evidenciada, pois, na localização da habitação, “evidenciando que as condições de acesso à moradia traduzem uma das dimensões de acesso à cidade).

Gonçalves e Castelo (2022), por sua vez, registram que

> O direito à moradia adequada foi reconhecido expressamente pela Organização das Nações Unidas (ONU), em 1948, por meio da Declaração Universal dos Direitos Humanos. Desde então, tem sido reconhecido no âmbito do ordenamento legal de diversos países, como também tem sido objeto de novos debates em nível internacional, com destaque para a Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano

> Sustentável (Habitat), cuja edição decenal mais recente (Habitat III) ocorreu no Equador, em 2016. (Gonçalves e Castelo, FJP, 2022, p. 305)

No País, a Constituição Federal de 1988 classificou em seu Art. 6º a moradia como um direito fundamental do cidadão, isto é, inerente à pessoa humana e essencial à vida digna de todos. Esse tema tem sido cada vez mais vinculado ao tema do desenvolvimento sustentável. A ONU apresenta como um dos seus Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especificamente o ODS 11, "tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis", características inerentes a cidades sustentáveis, conceito que pressupõe acesso à habitação adequada e segura, mobilidade urbana, resistência às catástrofes ambientais, redução do impacto ambiental e acesso a espaços verdes e públicos.

O conceito de habitação de interesse social tem como objetivo, segundo o Ministério das Cidades, "promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R$ 7.000,00 e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R$ 84.000,00". Esse conceito pode ser considerado uma evolução de conceitos semelhantes e anteriormente utilizados, como habitação popular, habitação econômica ou habitação social – e foi denominado a partir das novas atuações do governo federal no início dos anos 2000. Não nasceu como política pública acabada (BUONFIGLIO, 2018), mas gerada a partir da criação do Ministério das Cidades, em 2003, e incrementada a partir de um marco regulatório que tem como principais componentes a Política Nacional de Habitação (2004); a Lei Federal que instituiu o Sistema Nacional de Habitação (SNH, Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005) e o Plano Nacional de Habitação, aprovado em 2009 (PlanHab). É de 2009, também, a criação do Minha Casa Minha Vida[4].

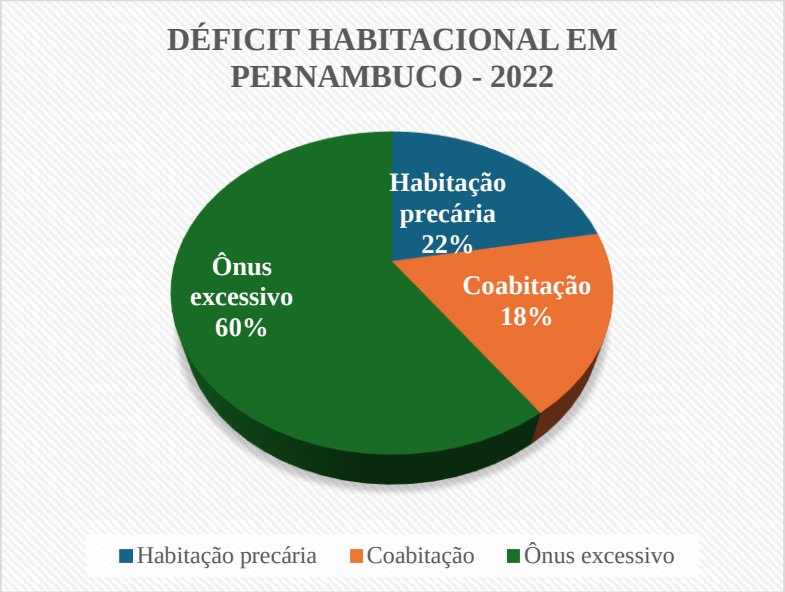
Segundo a FJP (2022), a estimativa atual do déficit habitacional no Brasil totaliza 6,21 milhões de domicílios ou 8,3% do total de domicílios particulares ocupados, sendo o principal componente o ônus excessivo com aluguel urbano (3,2 milhões), seguido das habitações precárias (1,7 milhão) e da coabitação (1,3 milhão). Em termos absolutos, Sudeste e Nordeste, com 2,4 milhões e 1,8 milhão de déficit, são as regiões com maior parcela do déficit. Nesse âmbito, concentram em números absolutos de déficit os seguintes estados, por ordem decrescente: São Paulo, Minas

[4] Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009 que foi convertida na Lei n º 11.977, de 07 de julho de 2009

Gerais, Rio de Janeiro, Bahia e Pará. Pernambuco, com déficit de 221.115, é o 11º estado com maior soma, atrás ainda de Maranhão, Ceará, Paraná, Rio Grande do Sul e Goiás.

A divisão por componentes do déficit em Pernambuco está delimitada conforme o gráfico abaixo:

Gráfico 1 –
Composição do déficit habitacional em Pernambuco por componente



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2022

Além do déficit, o cenário da habitação em Pernambuco também se caracteriza pelo alto número de habitações inadequadas, conforme registrado em outro relatório da Fundação João Pinheiro, relativo ao ano de 2022, com o título "Inadequação de domicílios no Brasil 2022". De acordo com essa classificação, são contabilizados para o déficit qualitativo as unidades de habitação em que há incapacidade de os imóveis atenderem às necessidades ou aos serviços básicos. São componentes da inadequação, segundo a FJP, as de caráter de infraestrutura urbana, as fundiárias e as carências edilícias.

Dos 26,5 milhões de domicílios inadequados do País, 2,1 milhões ficam em Pernambuco (7,9%), ficando atrás apenas de São Paulo (3,8 milhões), Rio de Janeiro (2,5 milhões) e Rio Grande do Sul (2,2 milhões). Em relação ao total de domicílios de Pernambuco, a proporção de habitações inadequadas é de 73,8%, a quarta maior do País, atrás apenas de Amapá (85,9%), Pará (84,1%) e Acre (80,8%).

A maior parte das inadequações em Pernambuco se refere à inadequação de infraestrutura urbana (1,8 milhão), seguido de inadequação edilícia (385 mil) e, por fim, inadequação fundiária (168,3 mil). Das inadequações de infraestrutura, a principal refere-se ao abastecimento de água (1,74 milhão). Quase 48 mil domicílios têm ausência de banheiro, 1,6 mil tem piso inadequado e 168,2 mil tem inadequação fundiária.

3.1 O déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife

Do total de déficit habitacional registrado no País, conforme a Fundação João Pinheiro (2022), cerca de 37% (2,31 milhões de unidades) encontram-se nas regiões metropolitanas. Oito delas concentram 72,6% do total contabilizado nessas grandes áreas, sendo as seguintes, em ordem decrescente: São Paulo (638.916), Rio de Janeiro (409.640), Salvador (105.211), Fortaleza (124.321), Manaus (103.471), Belo Horizonte (191.746), Recife (96.959) e Porto Alegre (95.951).

A Região Metropolitana do Recife (RMR) é composta por 14 municípios[5], que são: Recife, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, Abreu e Lima, Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Moreno, São Lourenço da Mata, Itapissuma, Ipojuca, Ilha de Itamaracá e Araçoiaba. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no Censo de 2022, a população da área soma 3,727 milhões, tendo a capital, o Recife, 1,48 milhão de habitantes.

De acordo com a FJP (2022), Região Metropolitana do Recife registra um déficit habitacional de 96.959, representando 1,5% do déficit total do País (6.215.313). Em relação ao total de Pernambuco (221.115), o déficit da RMR representa 43,9%.

Numa perspectiva histórica, o adensamento urbano que marcou o País no período entre as décadas de 20 e de 30, sobretudo a partir do início da Era Vargas (1930), também se revelou no Recife e seus arredores. De acordo com Almeida (2019), as reformas mais significativas na seara urbana da capital pernambucana ocorreram a partir da criação da Liga Social Contra os Mocambos (LSCM), em 1939, no governo de Agamenon Magalhães, interventor de Pernambuco indicado pelo presidente Getúlio Vargas na vigência do Estado Novo (1937-1945). Comparando a população com a de 1940, considerando apenas os números do Recife (IBGE), houve

[5] Lei Complementar nº 14 de 08 de junho de 1973 - Pernambuco

crescimento de 128,8%, saindo de 348.424 para 797.234. A LSCM contabilizou, logo após sua criação, 45.521 mocambos onde moravam mais de 165 mil pessoas (Melo, 1990).

Conforme Almeida (2019), a produção estadual do Serviço Social Contra os Mocambos (SSCM), vinculado à LSCM, foi de cinco mil habitações populares até 1961. Uma das críticas apontadas é que essa política habitacional seria elitista e seletiva, com foco mais na reorganização das moradias precárias, relocadas para novos bairros, como Jordão e Apipucos, em vez de focar numa efetiva política de promoção do acesso à moradia.

Até o fim da primeira década dos anos 2000, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que se estende e protagoniza a política habitacional brasileira até hoje, duas outras fases se destacam: o período do regime militar (1964-1985) e o da redemocratização, a partir de 1985, com elevada representatividade de ações de ataque ao déficit a partir da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), criado em 1964. Nesse período, até 1984, foram 79.602 financiamentos do BNH para construção de habitações via Companhia de Habitação de Pernambuco (Cohab-PE). Embora necessário pontuar a questão da disponibilidade geográfica dos novos empreendimentos, distantes do centro, é possível ser taxativo quanto a relevância produção do período, via Cohab, representando a redução de quase metade do déficit habitacional na época:

> Ainda assim, a produção habitacional popular para a Região Metropolitana do Recife neste período representou, aproximadamente 43,53% do déficit habitacional (tabela 4) da década de 1960 estimado pelo Diagnóstico Habitacional da Região Metropolitana do Recife realizado pelo Conselho de Desenvolvimento de Pernambuco (CONDEPE), como aponta Melo (1990). (Almeida, 2019, p. 64).

A redemocratização foi marcada pela extinção do BNH (1986) e pela descentralização dos das políticas habitacionais, agora com novo protagonismo dos entes municipais como responsáveis pelas ações. No governo Miguel Arraes, conforme Souza (2007), a política habitacional em Pernambuco ficou sob a responsabilidade da Secretaria Estadual de Habitação, com produção a cargo da Cohab-PE.

No âmbito municipal das políticas de habitação de interesse social, os anos noventa foram marcados pelas mudanças nos parâmetros legais com as intervenções

em áreas urbanas consolidadas, com o surgimento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Tais Zonas são áreas já ocupadas pela população de baixa renda com objetivo de interesse social (ZEIS I) ou regiões desocupadas que necessariamente garantam habitação de interesse social em caso de expansão (ZEIS II).

Concomitantemente, uma crise no sistema que garantia recursos para a habitação e a extinção da Cohab-PE marcaram um período, como pontua Almeida (2019), de “falta de rumo da questão da moradia, tanto na esfera local quanto na nacional. Nesse âmbito, a política teve como opção e esteio os financiamentos via Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) – através do programa Habitar Brasil – que, diante da escassez de recursos próprios, viabilizou intervenções como urbanização de favelas e assentamentos populares.

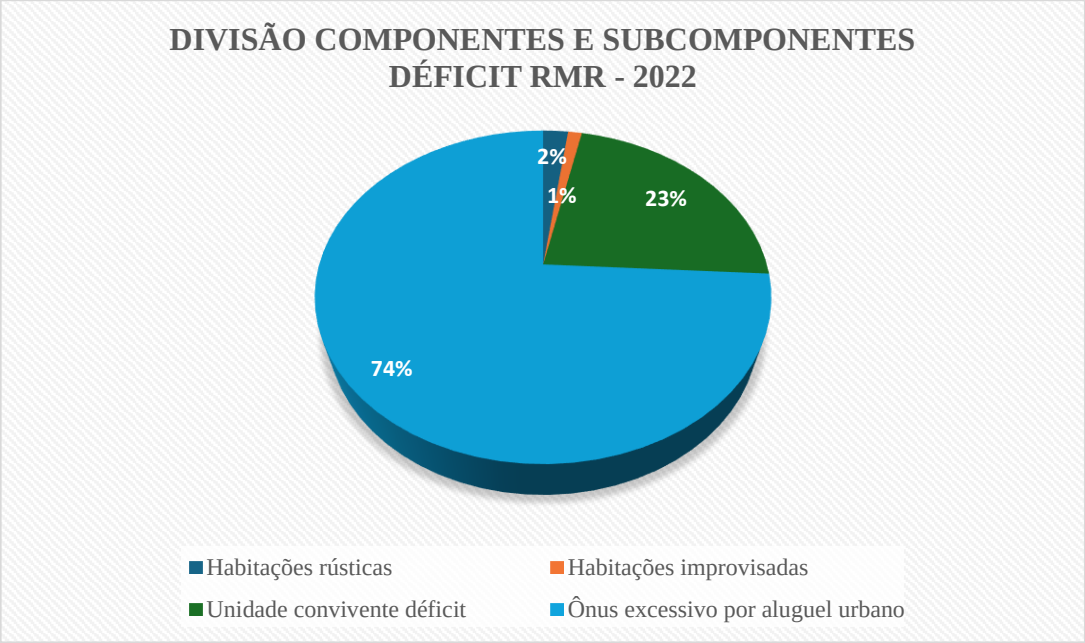
Nos anos 2000, a retomada dos programas habitacionais, marcados pela construção de novas unidades marcou a nova fase da política habitacional, simbolizada pela implantação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab 2009-2023) e da sua principal consequência: o programa Minha Casa Minha Vida, criado em abril de 2009. Segundo Almeida (2019), desde a criação do PMCMV – até 2018, a RMR foi contemplada efetivamente com a construção de 17.787 unidades habitacionais (faixa 1). Conforme Almeida, a produção do PMCMV representa o atendimento a “19% seu total (déficit) para a faixa 1”:

> Mesmo com uma produção aquém do déficit, foi constatado um avanço na questão da moradia popular, sendo o mais notável o fato da maior parte estar inserida em localizações com acesso a mobilidade e equipamentos urbanos. Ainda assim, o programa permanece, pelo menos no recorte espacial estudado, com o desafio de suprir o déficit habitacional, como consta nos seus objetivos. (Almeida, 2019, p. 115).

Atualmente, considerando que o indicador geral do déficit habitacional “é a soma do total de domicílios em situação de habitação precária (dividida entre os subcomponentes domicílios improvisados e domicílios rústicos), as coabitações (que enquadram os domicílios do tipo cômoda com as unidades domésticas conviventes déficit) e, por fim, os que moram em unidades onde existe o ônus excessivo com o aluguel urbano”, conforme FJP (2022), o déficit da Região Metropolitana do Recife é predominantemente composto por unidades situadas no componente ônus (71.844 ou 74,1%), seguido das coabitações (21.905 ou 22,6%) e das habitações precárias (3.210 ou 3,3%). Na subdivisão do primeiro componente, o das habitações precárias, a RMR registra 2.067 habitações rústicas e 1.143 habitações improvisadas. Já nas

coabitações, 21.352 (ou 97,5%) são situadas em áreas urbanas, sendo que o total delas – somando as rurais e as urbanas – aparecem no elemento unidade convivente déficit. Na RMR, não há registro de domicílio em coabitação do tipo cômodo. Por fim, o protagonismo do ônus excessivo por aluguel urbano fica evidente, com 74% do déficit da Região Metropolitano sendo composto por esse componente, conforme o gráfico abaixo:

Gráfico 2 –
Composição do déficit habitacional na RMR por componentes e subcomponentes



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2022

A partir dos dados da Fundação João Pinheiro, é possível elencar como uma das principais características do déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife a predominância dos componentes coabitação e ônus excessivo por aluguel urbano, fato que requer da política pública voltada à habitação de interesse social uma estratégica personalizada. Conforme a tabela 1, a Região Metropolitana do Recife é a terceira entre as 21 regiões metropolitanas elencadas pela FJP com maior proporção de coabitação e ônus excessivo por aluguel urbano, atrás da Região Metropolitana de Fortaleza e da Grande Vitória: são 93.749 unidades nessa situação, representando 96,69% do total do déficit na área. Em relação ao total do déficit no estado, a soma dos componentes coabitação e ônus excessivo por aluguel urbano da RMR representa a quinta maior proporção do País, ficando atrás apenas das regiões metropolitanas de Fortaleza, Vitória, Rio de Janeiro e São Paulo.

Tabela 1 -
Proporção Coabitação e ônus excessivo por aluguel urbano

REGIÃO METROPOLITANA	COABITAÇÃO + ÔNUS	PROPORÇÃO RM (%)	PROPORÇÃO ESTADO(%)
RM Manaus	74.369	71,9	42
RM Belém	63.909	76,1	17,9
RM Macapá	13.352	42,7	28
RM Grande São Luís	29.962	76,5	9,4
RM Grande Teresina	17.237	51,3	13,8
RM Fortaleza	121.986	98,1	53,6
RM Natal	44.357	95,2	41,6
RM João Pessoa	33.458	71	24,67
RM Recife	**93.749**	**96,69**	**42,39**
RM Maceió	36.376	89,29	35,22
RM Aracaju	33.663	91,16	40,99
RM Salvador	85.053	80,84	19,31
RM Belo Horizonte	98.187	96,5	17,63
RM Grande Vitória	49.601	98,14	53,75
RM Rio de Janeiro	312.182	76,2	57,35
RM São Paulo	604.967	94,68	48,38
RM Curitiba	69.669	80,28	24,07
RM Florianópolis	24.056	82,07	12,65
RM Porto Alegre	74.612	77,76	28,88
RM Vale do Rio Cuiabá	18.664	58,14	15,52
RM Goiânia	69.120	91,2	32,64
BRASIL - Todas as RMRs	1.968.217	85,2	31,67

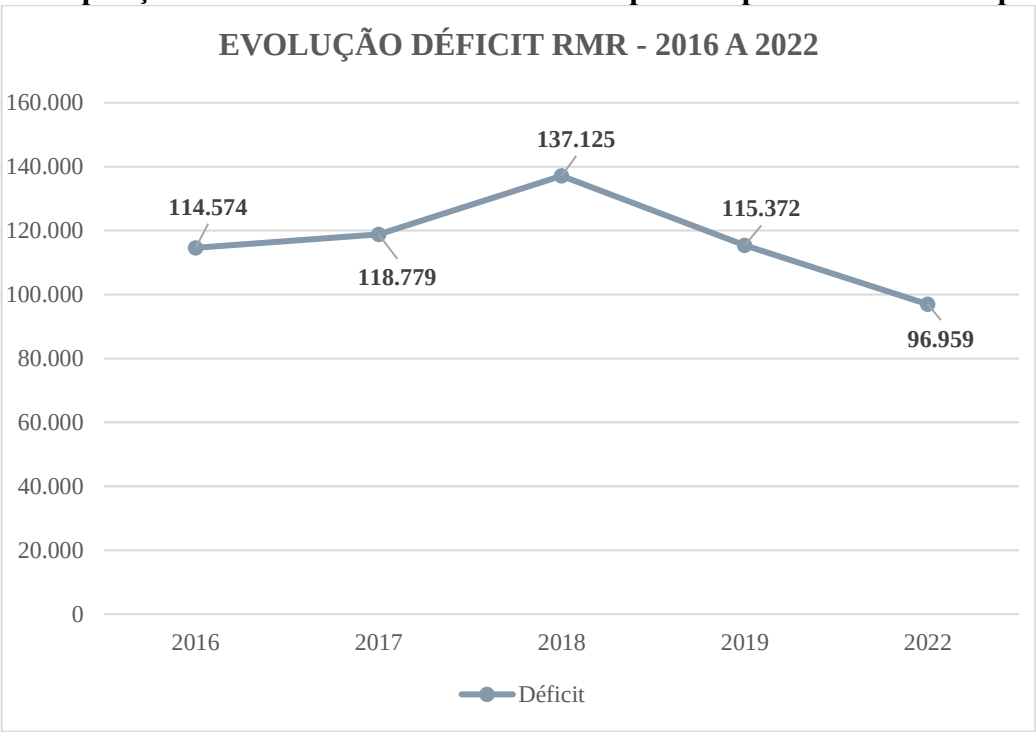
Fonte: FJP (2022) com dados IBGE (2023) e CadÚnico (2021) - Elaboração própria

Outro fator relevante na elaboração de estratégias para redução do déficit habitacional diz respeito ao fenômeno da redução do número de moradores por domicílio, fato que atesta a formação de novos arranjos familiares, que afetam diretamente a relação entre população e necessidade de domicílios. Trata-se da demanda demográfica por unidades domiciliares: de acordo com o IBGE, no Censo de 2022, a média de moradores por domicílio caiu de 2010 para 2022 de 3,31 para 2,79, uma redução de 18,7%, enquanto o número de domicílios teve um crescimento de 34%, de 67,6 milhões para 90,7 milhões.

Na série histórica de 2016 a 2022, o déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife teve redução de 15,4%, caindo de 114.574 para 96.959. Na divisão pelos componentes do déficit, as habitações precárias mantiveram-se estáveis (de 3.104 em 2016 para 3.210 em 2022), as coabitações apresentaram queda (38,7%, de 35.715 para 21.905) e o ônus excessivo com aluguel urbano – principal

componente do déficit na RMR - caiu mais discretamente (5,2%, de 75.755 para 71.844).

Gráfico 3 –
Composição do déficit habitacional na RMR por componentes e subcomponentes



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2022

3.2 A política habitacional executada pelo governo de Pernambuco

Quando do início da atual gestão estadual, em janeiro de 2023, a política habitacional do governo estadual em Pernambuco era realizada através da atuação Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), da Companhia Estadual de Habitação (Cehab), do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (Fehis) e da Pernambuco Participações e Investimentos (Perpart S.A.). Do ponto de vista de execução, a Cehab aparecia como o principal órgão executor das ações habitacionais, sendo uma unidade da administração indireta vinculada à Seduh. Sua missão é "promover o desenvolvimento urbano, melhorar as condições habitacionais e atuar na gestão de projetos habitacionais e de infraestrutura no estado de Pernambuco", conforme registrado em seu site oficial[6].

[6] https://www.cehab.pe.gov.br/

De 2016 a 2022, conforme registros da Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional do Estado de Pernambuco (Seplag), na publicação anual denominada Relatório de Ação do Governo, as ações habitacionais mais relevantes realizadas pela administração estadual foram a Urbanização da Ilha de Deus, no Recife, com 357 unidades habitacionais entregues, a construção do Conjunto Habitacional Nova Vila Claudete, no Cabo de Santo Agostinho, com 2.620 casas na região do Porto de Suape e o Conjunto Habitacional Carlos Lamarca, em Olinda, com 304 unidades. Além desses, foram registrados pela administração estadual mais 248 unidades, totalizando um montante de 3.529 unidades entregues pelo governo estadual também em parceria com o governo federal. Considerando o déficit de 221.115, a produção no período representou 1,6% do total.

Na campanha eleitoral de 2022 para o governo estadual, a candidatura vencedora em Pernambuco, comandada atualmente pela governadora Raquel Lyra (PSDB), registrou no Tribunal Superior Eleitoral (TSE), em seu programa de governo, as respectivas propostas para a política habitacional. Consoante ao diagnóstico que consta do programa de governo 2023-2026 da governadora eleita, Pernambuco registrava à época um déficit habitacional que só na capital corresponde a mais de 70 mil moradias.

Entre as propostas registradas no âmbito do TSE, aparecem “transformar a Habitação em prioridade”, “reduzir o déficit habitacional em Pernambuco, promovendo um amplo esforço de construção e adaptação de habitações de interesse social e regularização fundiária”, “promover e fomentar a construção ou reforma de Habitações de Interesse Social para 50 mil famílias da Região Metropolitana do Recife”, “promover a regularização fundiária em parceria com as Prefeituras” e “financiar a compra de material de construção e dar assistência técnica gratuita para a reforma de domicílios inadequados, especialmente a construção de banheiros e separação de cômodos (LYRA e KRAUSE, 2022).

Na Lei Orçamentária Anual de 2023, enviada para a Assembleia Legislativa ainda em 2022, a política habitacional do Estado de Pernambuco aparecia distribuída em dois programas e 12 ações orçamentárias partilhados por cinco unidades gestoras diferentes, incluindo as citadas anteriormente e a Secretaria da Casa Civil, órgão da administração direta ao qual a Perpart era, na gestão anterior, vinculada, conforme as tabelas 2 e 3:

Tabela 2 -
Programas orçamentárias vinculadas à habitação LOA 2023

NÚMERO	PROGRAMA
1029	Melhoria da Habitabilidade
430	Execução da Política de Regularização e Reorganização Fundiária, em Áreas Urbanas

Fonte: Lei Orçamentária Anual PE 2023

Tabela 3 -
Ações orçamentárias vinculadas à habitação LOA 2023

NÚMERO	AÇÃO
1594	Gerenciamento do Fundo Estadual de Regularização Fundiária
2322	Fomento e Apoio às Ações de Melhoria da Habitabilidade no Estado
2327	Regularização Fundiária e Oferta de Lotes Urbanos com Interesse Social
2904	Formulação e Promoção da Política de Regularização Fundiária
2905	Formulação e Promoção da Política Habitacional do Estado
3902	Fomento e Apoio ao Conselho Estadual de Habitação de Interesse Social
3924	Operacionalização das Ações de Melhoria da Habitabilidade no Estado
4058	Ampliação da Oferta de Habitação de Interesse Social
4300	Execução de Obras de Infraestrutura e de Urbanização
4301	Pesquisa e Assessoria Técnica para Habitação de Interesse Social
4340	Requalificação dos Espaços e Equipamentos Públicos
4666	Regularização Fundiária em Áreas Ocupadas pela População de Baixa Renda

Fonte: Lei Orçamentária Anual PE 2023

De acordo com o Relatório de Ação do Governo 2023, na seção que trata do diagnóstico da gestão, o Estado iniciou 2023 com estimativa de déficit na ordem de 320 mil moradias. Conforme o Estado de Pernambuco na referida matéria, a situação “que se dispõe em todo o território é particularmente mais grave na Região Metropolitana do Recife, onde há muitas habitações precárias em territórios altamente vulneráveis, como encostas de morros e palafitas” (Pernambuco, 2024). O documento oficial também registra que o território pernambucana contava com mais de 10 mil unidades habitacionais em obras paralisadas do PMCVM, impactando cerca de 250 mil pessoas.

Para o ano de 2024, sob a gestão do novo governo, o novo Plano Plurianual (2024-2027) trouxe novidades em relação à política de habitação em Pernambuco:

> No que se refere à moradia, o Governo implementou em 2023 o Programa Morar Bem PE que tem como um dos principais objetivos a redução do déficit habitacional no Estado. É um programa destinado a atender às famílias de baixa renda, por meio da oferta de unidades habitacionais, da regularização de títulos de propriedade e de subsídios para a entrada na compra do primeiro imóvel. Dessa forma, famílias de diferentes regiões passam a ter acesso a moradia digna. (SEPLAG, 2023).

Como consequência, vem à tona uma configuração reformada de ações, subações e programas, no âmbito orçamentário, vinculados à política habitacional de interesse social. Na Lei Orçamentária Anual de 2025, proposta, apreciada, votada e sancionada em 2024, as ações da habitação seguem distribuídas em dois programas, sendo o excluído o 1029 – Melhoria da Habitalidade e criado o 0480 – Morar Bem. Entre as subações criadas, vinculadas à ação 4300 - Execução de Obras de Infraestrutura e de Urbanização – aparecem agora a 2409 – Entrada Garantida Programa Morar Bem e a 2885 – Reforma no Lar – Programa Morar Bem PE.

Do ponto de vista de rubrica orçamentária, o fato de a concentração das ações estar sob responsabilidade da Cehab segue como uma característica *sine qua non* no desenvolvimento da política habitacional capitaneada pela gestão estadual, seja nos governos anteriores (2015-2018 e 2019-2022) como no atual (2023-2026). Por isso, na análise da execução orçamentária, é possível atestar que praticamente todas as despesas realizadas na Função Habitação estão concentradas na ação 4300 – Execução de Obras de Infraestrutura e de Urbanização. No sentido de novidade em relação à gestão anterior, registra-se uma alteração no organograma a respeito da, anteriormente vinculada à Secretaria da Casa Civil, e na nova gestão situada no âmbito da SEDUH.

3.2.1 O programa Morar Bem PE

Ainda nos primeiros cem dias da atual gestão, o governo estadual publicou o decreto estadual nº 54.501, de 22 de março de 2023, com objetivo de “regulamentar a Lei nº 13.619, de 7 de novembro de 2008, que institui o Programa Estadual de Subsídio à Habitação de Interesse Social, dando-lhe o nome de fantasia Programa Morar Bem PE”. A referida norma revogou o decreto estadual nº 53.503, de 2 de setembro de 2022, que regulamentava o Programa Estadual de Subsídio à Habitação de Interesse Social e fazia referência ao programa Casa Verde e Amarela, adaptação do PCMV realizada pela gestão federal anterior (do ex-presidente Jair Bolsonaro, 2019-2022).

Estava criado o Programa Morar Bem PE, compromisso de campanha da gestão eleita e novo guarda-chuva da política habitacional de interesse social em Pernambuco. De acordo com o decreto, o perfil prioritário de famílias a serem atendidas pelo Morar Bem PE seria enquadrado em “casos de situação de emergência ou calamidade pública” e “famílias previamente caracterizadas residentes em área de risco, favela ou derivadas de convênio próprio para realocação de famílias em local determinado”.

Conforme o Art. 3º do decreto que institui a nova política, o programa é de responsabilidade da Cehab e será realizado a partir das seguintes modalidades: produção ou aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas ou rurais; produção ou aquisição financiada de imóveis em áreas urbanas ou rurais, requalificação de imóveis em áreas urbanas, locação social de imóveis em áreas urbanas, urbanização simples e complexa de assentamentos precários, melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais e regularização fundiária urbana.

De acordo com a Seduh (2023), o Morar Bem contempla famílias com renda de até dois salários mínimos e tem como prioridades as mulheres chefes de domicílio, pessoas com deficiência (PCDs), idosos e famílias com dependentes na primeira infância. O arranjo institucional coloca a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) como órgão central das políticas de habitação, estando vinculados a elas a Secretaria Executiva de Habitação, que desenvolve políticas setoriais de habitação, regula, normatiza e gere a aplicação dos recursos e a Secretaria Executiva de Desenvolvimento Urbano, a Cehab e a Perpart S.A.

Entre as principais novidades do decreto, duas foram adicionadas posteriormente à sua publicação, uma em 24 de julho de 2023[7], referente à criação da modalidade Entrada Garantida, e outra em 16 de abril de 2024[8], com a formalização da modalidade Reforma no Lar. As categorias são as principais inovações da atual gestão estadual na execução da política de habitação de interesse social.

[7] Decreto nº 55.057, de 24 de julho de 2023, posteriormente modificado pelo Decreto nº 55.543, de 20 de outubro de 2023
[8] Decreto nº 56.443, de 16 de abril de 2024

É possível dividir o Morar Bem PE em cinco eixos temáticos: construção e financiamento de novas unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS); subsídio para financiamento de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, via Entrada Garantida; melhoria habitacional, através do Reforma no Lar; regularização fundiária e, por fim, alienação de imóveis no âmbito do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (Fehis).

Desses cinco eixos temáticos, três atacam diretamente o déficit habitacional, objeto principal deste estudo: a construção e financiamento de unidades habitacionais vinculadas ao PMCMV, o Entrada Garantida e o Reforma no Lar. De acordo com a Seduh, as principais características, entregas realizadas e planejamentos futuros de cada um desses eixos temáticos no período entre 2023 e 2024 são:

a) **PMCMV**: o programa atua tanto através do FAR quanto do FDS. No âmbito do FAR, foram aprovadas 2.564 unidades a serem construídas por empresas selecionadas pelo Estado. Via FDS, Pernambuco doou 12 terrenos com potencial de abrigar 3.056 habitações via Minha Casa Minha Vida – Entidades. Em parceria com o governo federal, o Morar Bem também paga prestações do financiamento habitacional para famílias beneficiadas nos chamamentos de 2024, benefício concedido às pessoas que não recebem benefício do Bolsa Família e da Prestação Continuada (BPC). De obras do PMCMV que estavam inacabadas, o Governo de Pernambuco entregou 544 unidades habitacionais, situadas nos municípios de Jaboatão dos Guararapes (Conjunto Habitacional Canal do Jordão) e do Recife (Conjunto Habitacional Mulheres de Tejucupapo), ambos na Região Metropolitana do Recife. Também foram retomadas as obras do Residencial Vitória do Forte – Ilha e do Residencial Padre Henrique – Ilha de Itamaracá, totalizando mais 309 unidades. Em suma, estima-se a entrega na categoria de 11.974 unidades habitacionais até o fim de 2026, com investimento total de R$ 96,9 milhões.

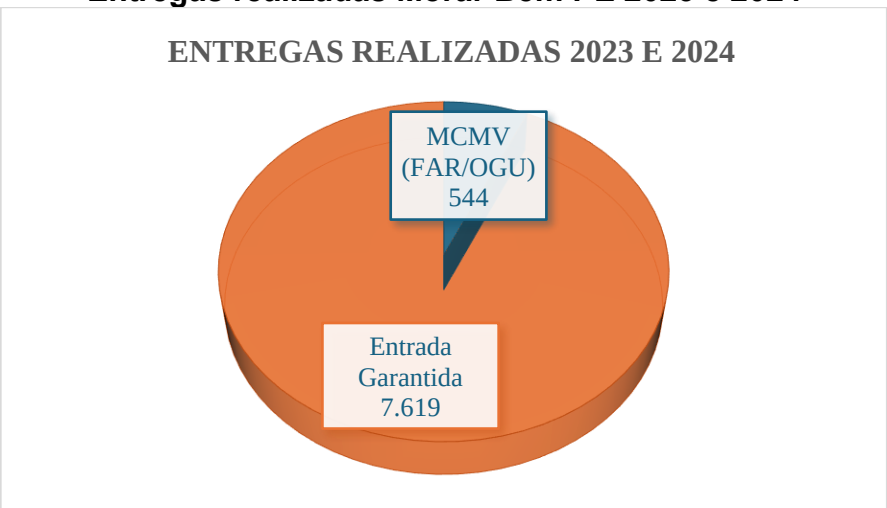
b) **Entrada Garantida**: Com a criação da modalidade Entrada Garantida, Pernambuco tornou-se o primeiro Estado do Norte e Nordeste a subsidiar a compra da casa própria para as famílias que não possuem um imóvel. Voltado às famílias com renda salarial familiar de até dois salários mínimos por mês, o programa já beneficiou 7.619 famílias, com investimento de R$ 152,4 milhões, e prevê mais 20 mil

financiamentos, totalizando 27.619 até o fim de 2026, com investimento de R$ 552,4 milhões.

c) **Reforma no Lar**: O programa, modalidade mais nova da política habitacional de interesse social em Pernambuco, prevê a realização de reformas, pelo Estado, em moradias construídas em comunidades carentes da Região Metropolitana do Recife. O Reforma no Lar tem o objetivo de melhorar a estética e a funcionalidade das casas, com apoio financeiro em trabalhos de reboco de parede, pintura e instalação de portas, kits sanitários, além de benfeitorias de infraestrutura elétrica e hidráulica. A proposta, segundo a Seduh (2024), é cadastrar famílias em condições de vulnerabilidade, com base nos números do IBGE e do CadÚnico. Conforme a Pasta, a "prioridade são os domicílios de alvenaria sem revestimento e que abriguem pessoas que estão abaixo da linha de pobreza, além de famílias chefiadas por mulheres, foco prioritário do programa Morar Bem PE". Parte das obras foram iniciadas, como no caso da comunidade de Cabo Gato, em Olinda, RMR. A previsão da Seduh é realizar 2,6 mil reformas, com investimento de R$ 46,8 milhões.

Segundo a Seduh, somadas as três modalidades, a produção efetivamente entregue, conforme se depreende do Gráfico 4, totaliza 8.163 unidades ou 3,7% do déficit do Estado. Nesse caso, importante registrar que parte dos imóveis financiados pelo Entrada Garantida já foram entregues aos beneficiários, a maior parcela ainda está em construção.

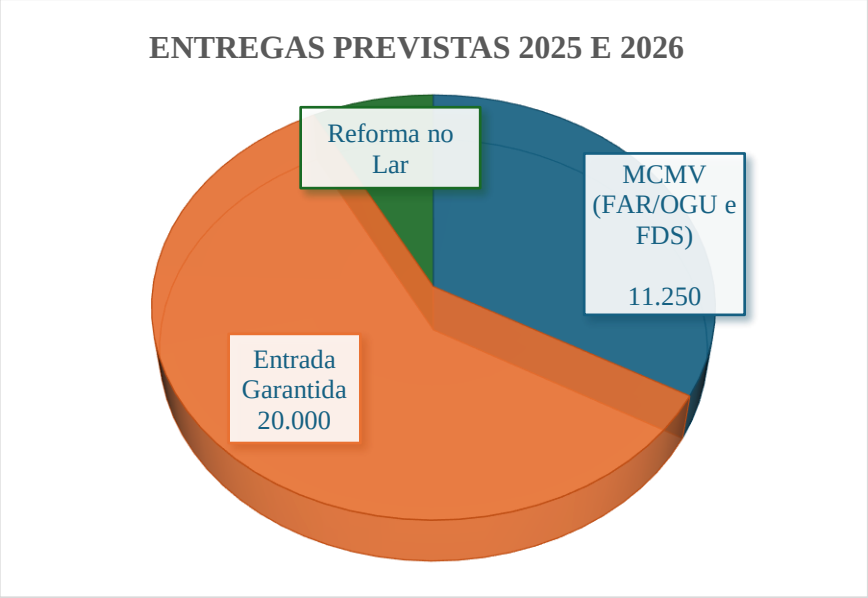
Gráfico 4 –
Entregas realizadas Morar Bem PE 2023 e 2024



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de Pernambuco, 2025

Para o segundo biênio do governo, com dados da Seduh elencados no Gráfico 5, a estimativa é entregar um conjunto de moradias e reformas num total de 33.850 unidades ou 15,3% do déficit.

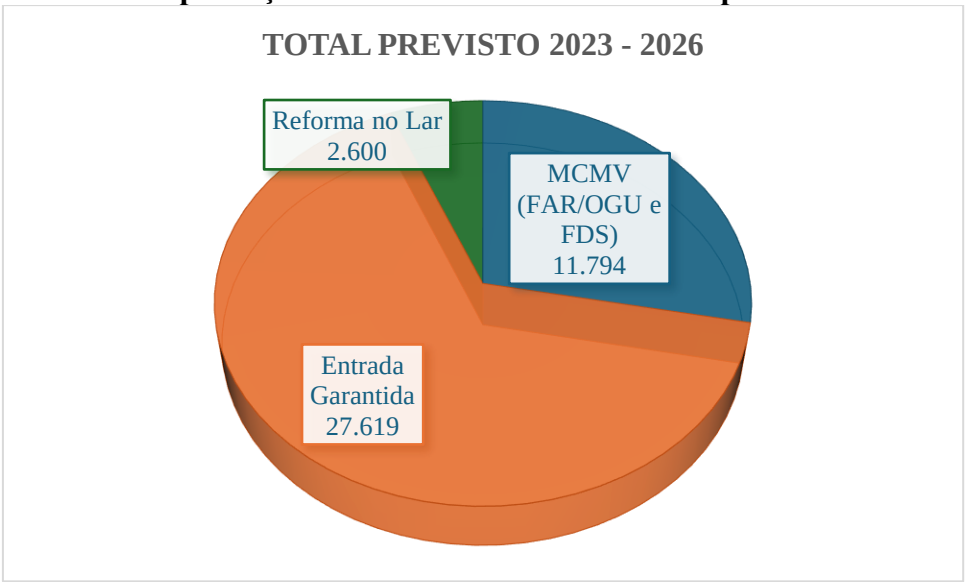
Gráfico 5 –
Entregas previstas Morar Bem PE 2025 e 2026



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de Pernambuco, 2025

No total de produção para os quatro anos de gestão, considerando as três modalidades do Morar Bem PE de interesse direto para o ataque ao déficit habitacional, estima-se a produção total de 42.013 unidades entre novas moradias e habitações reformadas, totalizando 19% do déficit em Pernambuco (aproximadamente um quinto do total).

Gráfico 6 –
Total produção Morar Bem PE 2023 a 2026 - previsto



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de Pernambuco, 2025-

Considerando, desta feita, os números de regularização fundiária realizados (8.167) e previsto para realização (41.137), ou seja, somando 50 mil regularizações fundiárias, que na verdade dizem mais respeito às inadequações imobiliárias do que ao déficit em si, a produção estimada no período, no âmbito da política de habitação de interesse social, totaliza (estimativa) pouco mais de 90 mil moradias entre entregas de novas habitações, melhorias nas habitações e regularização fundiária.

3.2.1.1 A modalidade Entrada Garantida e o foco na Região Metropolitana do Recife

No escopo das ações do programa Morar Bem, destaca-se como elemento de inovação e relevância para as políticas de habitação de interesse social em Pernambuco a criação da modalidade Entrada Garantida, sendo Pernambuco o primeiro estado do Norte/Nordeste a promover o pagamento da parcela de entrada para os financiamentos do PMCMV de até dois salários mínimos de renda familiar. Nesse sentido, características como rápido tempo de execução até a liberação do financiamento, amplitude do público-alvo e disponibilidade orçamentária tornam a modalidade como principal aposta da gestão atual no ataque ao déficit habitacional, sobretudo no âmbito da Região Metropolitana do Recife. Como visto, das 96.959 unidades de déficit registradas na RMR, 97% estão registradas nos componentes coabitação e ônus excessivo por aluguel urbano.

Como visto, o Entrada Garantida proporciona o pagamento de subsídios de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) para utilização na quitação da entrada quando da compra do primeiro imóvel financiado pelo PMCMV. A modalidade do Morar Bem alcança um público específico, que é o de famílias com renda familiar máxima de até dois salários mínimos. Segundo o governo de Pernambuco, “essa faixa de renda geralmente enfrenta dificuldades para adquirir uma moradia própria, pois muitas vezes não possui recursos suficientes para dar a entrada exigida em outros programas habitacionais” (Pernambuco, 2023). Para participar, os cidadãos precisam atender aos requisitos do programa, escolhendo um dos imóveis disponíveis na lista de empreendimentos. São requisitos: renda familiar de até dois salários mínimos; residir no Estado de Pernambuco; Não serem atualmente proprietários, promitentes compradores,

possuidores a qualquer título ou concessionários de outro imóvel; não terem sido beneficiados por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social no território nacional; aprovação pela Caixa Econômica Federal da documentação do cadastrado, observando-se as condições para contratação determinadas pela Caixa e aprovação da operação de crédito individual pela Caixa.

O Morar Bem PE – Entrada Garantida foi premiado em novembro de 2023 com o “Selo de Mérito” na categoria produção de habitação de interesse social. O prêmio é promovido pela Associação Brasileira de Cohabs (ABC Habitação) em parceria com o Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urano (FNSHDU).

De acordo com a Cehab, já foram cadastradas até a primeira semana de janeiro de 2025 80.027 famílias, tendo efetivamente beneficiadas 7.619, ou seja, com o benefício pago. No âmbito da Região Metropolitana do Recife, são 45.103 cadastros e 4.344 contemplados, em 70 empreendimentos. Também conforme a Cehab, na primeira semana de janeiro, existiam 2.234 imóveis disponíveis para compra. Na RMR, foram pagos benefícios em empreendimentos de nove municípios, sendo eles: Abreu e Lima, Cabo de Santo Agostinho, Camaragibe, Igarassu, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, Recife e São Lourenço da Mata. Do total de cadastros realizados em Pernambuco, a RMR tem 56,4% dos beneficiários. Entre os beneficiados – que tiveram os recursos da entrada pagas efetivamente pelo governo estadual – o índice é de 57%.

Além do decreto estadual[9] – e suas alterações – estabelecendo a criação do programa, duas instruções normativas foram publicadas estabelecendo critérios de valores para os pagamentos: a instrução normativa nº 01, de 10 de agosto de 2023, e a instrução normativa nº 001/2024, de quatro de setembro de 2024. A primeira regulamenta o Entrada Garantida a partir do decreto nº 54.501, de 22 de março de 2023, detalhando regras como a forma de cadastramento das unidades habitacionais, o subsídio, os projetos imobiliários contemplados e perfil dos adquirentes. Nesse sentido, o art. 6º estabelece o valor de R$ 190 mil como valor máximo bruto de comercialização do imóvel. Para se adequar especialmente à realidade imobiliária do Recife e da Região Metropolitana, a instrução normativa seguinte – de setembro de

[9] Decreto nº 55.057, de 24 de julho de 2023, posteriormente modificado pelo Decreto nº 55.543, de 20 de outubro de 2023

2024 – adaptou esses valores, permitindo a ampliação da gama de opções de unidades habitacionais contempladas na RMR:

> O valor máximo bruto de comercialização do imóvel para enquadramento no Programa Morar Bem Entrada Garantida será de R$ 220.000,00 para imóveis localizados no município de Recife, de R$ 210.000,00 para imóveis localizados nos demais municípios da Região Metropolitana do Recife e de R$ 190.000,00 para imóveis localizados nas demais regiões do estado de Pernambuco. O enquadramento desse limite de valor das unidades para concessão de subsídio do Governo do Estado de Pernambuco ficará a sob a gestão da Companhia Estadual de Habitação e Obras – CEHAB.” (PERNAMBUCO, 2024).

Para viabilizar o pagamento, o governo de Pernambuco também precisou alterar o texto do decreto que instituiu o Entrada Garantida[10] no sentido de adaptar a norma às regras da Caixa Econômica Federal, já que a fonte de recursos utilizada para o repasse de R$ 200 milhões, realizado em 18 de janeiro de 2024[11], pagamento referente ao Entrada Garantida (10.000,00 entradas de R$ 20.000,00) foi justamente financiamentos da Caixa - fonte d 0754, referente à recursos de operação de crédito (no caso, da própria Caixa Econômica Federal, o Finisa[12]). Ao destravar a questão burocrática e contratual da fonte de financiamento, com a inclusão da nomenclatura “dotação destinadas a despesas de capital”, foi possível fazer o pagamento à Caixa, dando início ao programa. Dos R$ 200 milhões repassados, R$ 152,4 milhões foram efetivamente utilizados, restando 2.381 benefícios (ou R$ 47,62 milhões).

Os reflexos do Morar Bem – Entrada Garantida na economia pernambucana decorrem da relação entre o ente governamental e o mercado privado (de construção imobiliária), visto que a modalidade em questão possibilita a multiplicação de financiamentos de imóveis, que tem como principal externalidade positiva o aquecimento do mercado imobiliário. O Programa Morar Bem - Entrada Garantida, pode ser compreendido, pois, como uma intervenção governamental no mercado de habitação de Pernambuco. O programa visa corrigir uma falha de mercado: a incapacidade dessas famílias de poupar o suficiente para dar a entrada em um financiamento imobiliário convencional. Essa intervenção tem efeitos macroeconômicos positivos. Ao injetar recursos na economia local, o programa

[10] Decreto nº 55.541, de 22 de março de 2023, alterado pelo Acrescido pelo Decreto nº 55.543, de 20 de outubro de 2023
[11] Empenho 2024NE000001
[12] Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento

estimula a demanda por materiais de construção, mão de obra e serviços relacionados à construção civil. Isso gera empregos, aumenta a renda das famílias beneficiadas e, consequentemente, impulsiona o consumo e o crescimento econômico do estado. O programa é um exemplo de como o poder público pode utilizar políticas habitacionais para promover o desenvolvimento econômico e a inclusão social.

Embora do ponto de vista científico seja fundamental um período e um distanciamento maior entre os fatos e suas análises, números prévios referentes ao exercício de 2024 apontam para os efeitos do Entrada Garantida na economia estadual: de acordo com registro do Jornal do Commercio, do Recife, em agosto de 2024, entre os meses de janeiro e agosto as vendas de imóveis que se enquadram no Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 2 cresceu 142% no Estado. Na capital, conforme o mesmo registro jornalístico, o aumento foi de 418% quando comparado o mesmo período de 2024 e de 2022. De acordo com a reportagem, a iniciativa privada atesta os resultados:

> Fato atestado pelo mercado é o de que o programa tem conseguido fazer a roda da habitação girar. Pernambuco, como não se via há algum tempo, não está devolvendo recursos repassados para o Estado a partir do orçamento do FGTS para a habitação. Houve um salto de R$ 276 milhões para R$ 828 milhões, com o detalhe de que há projetos para uso dos recursos. (JC, 2024).

De acordo com a secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Penambuco, Simone Nunes, em artigo publicado no Jornal do Commercio em novembro de 2024,

> Hoje temos cadastrados na vitrine de imóveis do Morar Bem 135 empreendimentos habitacionais com 9.638 novas unidades em oferta. São imóveis novos, com valores de até R$ 220 mil, com os melhores atributos de conforto e lazer do mercado, que antes seriam inalcançáveis para pessoas nesta faixa de renda. Além de ajudar as pessoas a conquistarem sua casa própria, essa modalidade também estimula a construção civil e, por conseguinte, a geração de emprego e renda. (JC, 2024).

As inspirações da modalidade Entrada Garantida do programa Morar Bem PE foram programas semelhantes já realizados em São Paulo (Programa Casa Paulista) e no Paraná Casa Fácil Paraná). O programa paulista foi o pioneiro, tendo sido criado em 2012. Em dez anos, até 2022, a produção do Casa Paulista foi de 50 mil subsídios – ou 5 mil por ano. Em 2023, foram 47.320 subsídios, com investimento de R$ 598 milhões. No caso do programa em São Paulo, o valor do subsídio varia entre R$ 10 mil e R$ 16 mil, de acordo com a localização do imóvel. O Casa Fácil Paraná, por sua

vez, foi instituído em 2020, e concedeu em 2021 e 2022 32 mil subsídios de R$ 15 mil. No Estado, o programa agora oferece um subsídio de R$ 20 mil para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, priorizando aquelas com renda mais baixa.

Embora no Espírito Santo o programa Nossa Casa exista desde 2012, a modalidade que trata da subvenção econômica de R$ 20 mil como entrada na aquisição de imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal foi instituída em dezembro de 2023, mesmo ano do Morar Bem PE Entrada Garantida. O planejamento é investir R$ 200 milhões até 2026, com 10.000 subsídios concedidos para famílias com até três salários mínimos de renda mensal. Atualmente, vários outros estados também iniciam programas semelhantes, como Ceará, Rio Grande do Sul, Piauí, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Distrito Federal e Amazonas.

3.3 A execução orçamentária da política habitacional executada pelo governo de Pernambuco

A análise das políticas públicas pode obedecer a lógicas e enfoques diversos, a exemplo da avaliação a partir dos seus resultados objetivos, ou seja, o nível de entregas realizadas para a população, do grau de mudanças estruturais realizados a partir do seu lançamento e consolidação, num viés de análise de mudanças no normativo vigente, ou também através da apuração a respeito do nível de execução orçamentária realizada. Observar as dinâmicas do orçamento público permite identificar o tamanho das prioridades daquela temática, programa ou ação orçamentária diante do total arrecadado ou dispendido em determinado período. De acordo com Santos (2011),

> Orçamento público pode ser definido como o ato administrativo revestido de força legal que estabelece um conjunto de ações a ser realizado, durante um período de tempo determinado, estimando o montante das fontes de recursos a ser arrecadado pelos órgãos e entidades públicas e fixando o montante dos recursos a ser aplicado pelos mesmos na consecução dos seus programas de trabalho, a fim de manter ou ampliar os serviços públicos, bem como realizar obras que atendam às necessidades da população. (SANTOS, 2011, p. 8).

Considerando, portanto, que análise da execução orçamentária é um instrumento relevante para avaliar a tomada de decisões na esfera pública, a atenção aos dados do planejamento e da execução orçamentária voltadas à seara habitacional em Pernambuco é inexoravelmente elemento utilizado para confirmar ou não de que forma tais políticas públicas são tratadas no âmbito da administração estadual bem como se, com o início do programa Morar Bem, com foco na modalidade Entrada

Garantida, houve mudanças em relação ao enfrentamento do déficit na Região Metropolitana do Recife.

De partida, conforme a Tabela 4, depreende-se o baixo nível da atenção destinada às despesas agregadas à Função Habitação, sendo a função a seção orçamentária que reflete a missão institucional da despesa. Nesse sentido, como visto nos dados, observa-se que de 2016 a 2025 a proporção de despesas planejadas para a Função Habitação no âmbito do Orçamento Geral do Estado (OGE) teve como média 0,62%, atingindo o nível mínimo em 2021 e 2023 (0,32%) e alcançando o nível máximo em 2025 (1,06%).

Tabela 4 -
Proporção Função Habitação em relação ao total do OGE

ANO	HABITAÇÃO	OGE	PROPORÇÃO
2016	R$ 245,16 mi	R$ 31,04 bi	0,79%
2017	R$ 282,84 mi	R$ 31,91 bi	0,88%
2018	R$ 22,03 mi	R$ 33,96 bi	0,66%
2019	R$ 227,35 mi	R$ 37,32 bi	0,61%
2020	R$ 160,2 mi	R$ 39.84 bi	0,40%
2021	R$ 131,86 mi	R$ 40,69 bi	0,32%
2022	R$ 198,59 mi	R$ 44,05 bi	0,45%
2023	R$ 141,97 mi	R$ 43,8 bi	0,32%
2024	R$ 326,4 mi	R$ 48,39 bi	0,67%
2025	R$ 585 mi	55,13 bi	1,06%

Fonte: Secretaria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Regional

A perspectiva da proporção de despesas alocadas numa determinada função em relação ao total do OGE reflete sobretudo o nível de prioridade a título de planejamento ofertado a determinada função, sendo o nível de execução um parâmetro mais real perante os reais interesses ou necessidades da gestão público em relação àquele tema. Há de se sublinhar, também, a pluralidade de necessidades básicas a qual o Estado precisa responder com ações, que envolvem despesas, sendo óbvia a constatação que funções como Saúde, Educação e Transporte apareçam em posições mais privilegiadas de prioridade. Considerando o exemplo do ano de 2024, tais funções receberam do planejamento orçamentário as seguintes proporções em relação ao montante do OGE: Saúde (20,61%), Educação (17,16%) e Transporte (3,47%). Ainda assim, os dados podem revelar mudanças no quadro de prioridades, como visto por exemplo comparando 2025 com 2021: colacionando os

dois exercícios, conclui-se que a proporção de recursos reservados no OGE de 2025 é mais que o triplo da dotação de 2021.

Pressupondo a atualização monetária dos orçamentos destinados à Função Habitação de 2016 a 2025, nota-se no Gráfico 8 duas tendências: uma primeira, de 2017 a 2021, demonstrando com clareza uma redução significativa do total (valor absoluto) destinado às ações habitacionais e uma segunda, iniciada em 2024, com um crescimento vertiginoso do montante destinado à área.

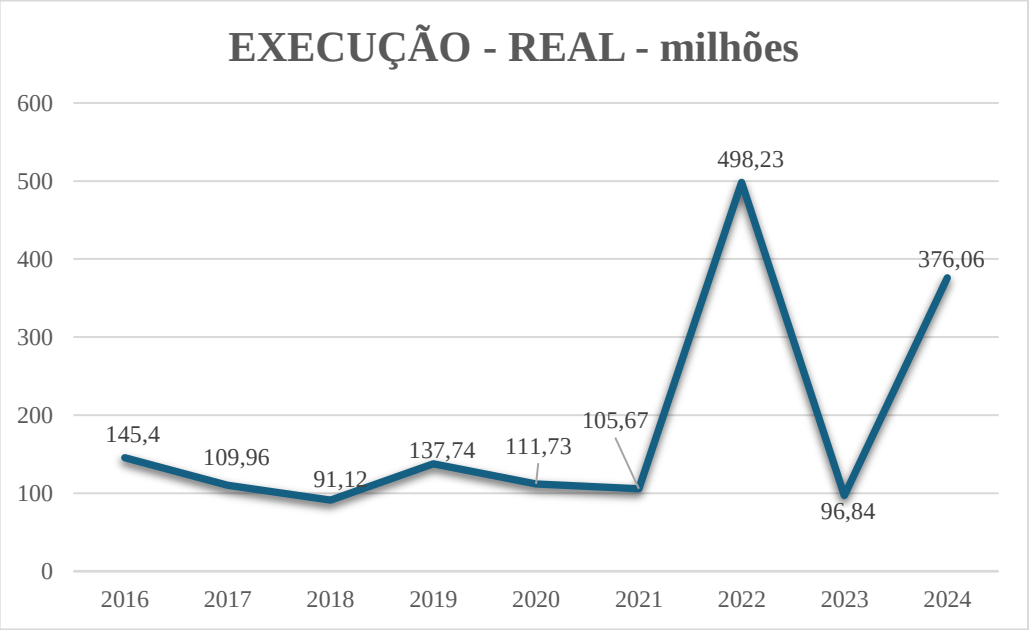
Gráfico 8 –
Orçamento destinado Função Habitação OGE 2016 a 2025



Fonte: LOA - Governo de Pernambuco Função Habitação - Anexo II - Todas as fontes de recurso - IPCA: Calculadora da Inflação Banco Central

Superada a análise no que se refere à alocação de reservas orçamentárias para a Função Habitação, mais importante – como já mencionado – é a apuração quanto ao valor efetivamente executado. Como se vê no Gráfico 9, os valores (também atualizados monetariamente a preços de 2025) se mantiveram muito baixos de 2016 a 2021 (execução média de R$ 111,67 milhões por ano), registrando um pico em 2022, sendo o recorde de gastos na Função Habitação da série histórica estudada: R$ 498,23 milhões. Em 2023, quando no ciclo do Poder Executivo estadual foi iniciada uma nova gestão, houve uma retração (R$ 96,84 milhões), voltando a crescer de forma expressiva em 2024 (R$ 376,06 milhões), no segundo melhor desempenho da série histórica.

Gráfico 9 –
Execução orçamentária Função Habitação OGE 2016 a 2024



Fonte: Portal da Transparência - Governo de PE - Função Habitação - Despesas liquidadas. IPCA: Calculadora da Inflação Banco Central

Diante dos resultados expressivos – em comparação à média – dos anos de 2022 e de 2024, se faz necessário uma avaliação mais aprofundada a respeito do contexto e das realizações da política habitacional nesses dois exercícios. De antemão, importante registrar, todas as despesas vinculadas à Função Habitação foram empenhadas, liquidadas e pagas no âmbito da ação 4300 (Execução de Obras de Infraestrutura e de Urbanização) da Companhia Estadual de Habitação (Cehab). Decorrente disso, veio à tona a importância de uma análise mais detida a partir de cada despesas para identificar qual efetivamente foi a tipificação da despesa, possibilitando responder a questões como: a despesa habitacional no Estado de Pernambuco tem como principal vertente a habitação de interesse social.

Entre as especificidades do ano de 2022, destacam-se os fatos de ter sido ano eleitoral (quando a vaga para o comando do Poder Executivo estadual estava em jogo) e de também ser o último ano das duas administrações seguidas sob o comando do governador Paulo Câmara (PSB). Nesse contexto político, completavam-se 16 anos de hegemonia do Partido Socialista Brasileiro (PSB) à frente da gestão estadual pernambucana – antes de Paulo Câmara, o PSB também conquistou vitórias seguidas com a eleição e reeleição do ex-governador Eduardo Campos (2007-2014). A respeito do panorama fiscal em Pernambuco e das repercussões quanto ao nível de gastos

públicos em 2022, o Estado teve um exercício fora da curva no que se refere às despesas e ao investimentos, muitas delas impulsionadas pela aproximação do processo eleitoral. Naquele ano, os investimentos somaram R$ 3,04 bilhões, quase três vezes mais que no ano anterior, quando tais despesas totalizaram R$ 1,11 bilhão (ambos os valores são nominais).

Com atenção a esse contexto, a análise por tipificação da despesa em relação a 2022, conforme a Tabela 5, aponta que as despesas de investimentos no âmbito da Função Habitação no Estado de Pernambuco naquele ano se concentraram sobretudo em torno de obras de mobilidade (41,8%), seguido por outros tipos de gastos (29,2%), gastos vinculados à gestão (15,4%) e, na quarta posição, os efetivos gastos com habitação de interesse social (8,6%). Na análise por subação, a maior parte dos gastos da Função Habitação refere-se à mobilidade e foi a construção da Via Metropolitana Norte (R$ 105,3 milhões). Outra parcela significativa tinha como objeto a pavimentação em municípios do interior (R$ 62,2 milhões), muito utilizadas em ano eleitoral, também vinculadas a ações no âmbito da mobilidade. É possível concluir que a maior parcela das despesas da função em 2022 estava vinculada mais diretamente com ações de mobilidade e transportes do que de habitação de interesse social em si, embora – por óbvio – as consequências para as moradias da região, com melhora do acesso e valorização da área, não sejam desprezíveis.

Tabela 5 -
Execução orçamentária - Ação 4300 - 2022

TIPIFICAÇÃO DE DESPESA	VALOR LIQUIDADO (R$ milhões)
Habitação	34,4
Urbanização	17,8
Mobilidade	167,3
Água	2,4
Gestão	61,7
Outros	117,1

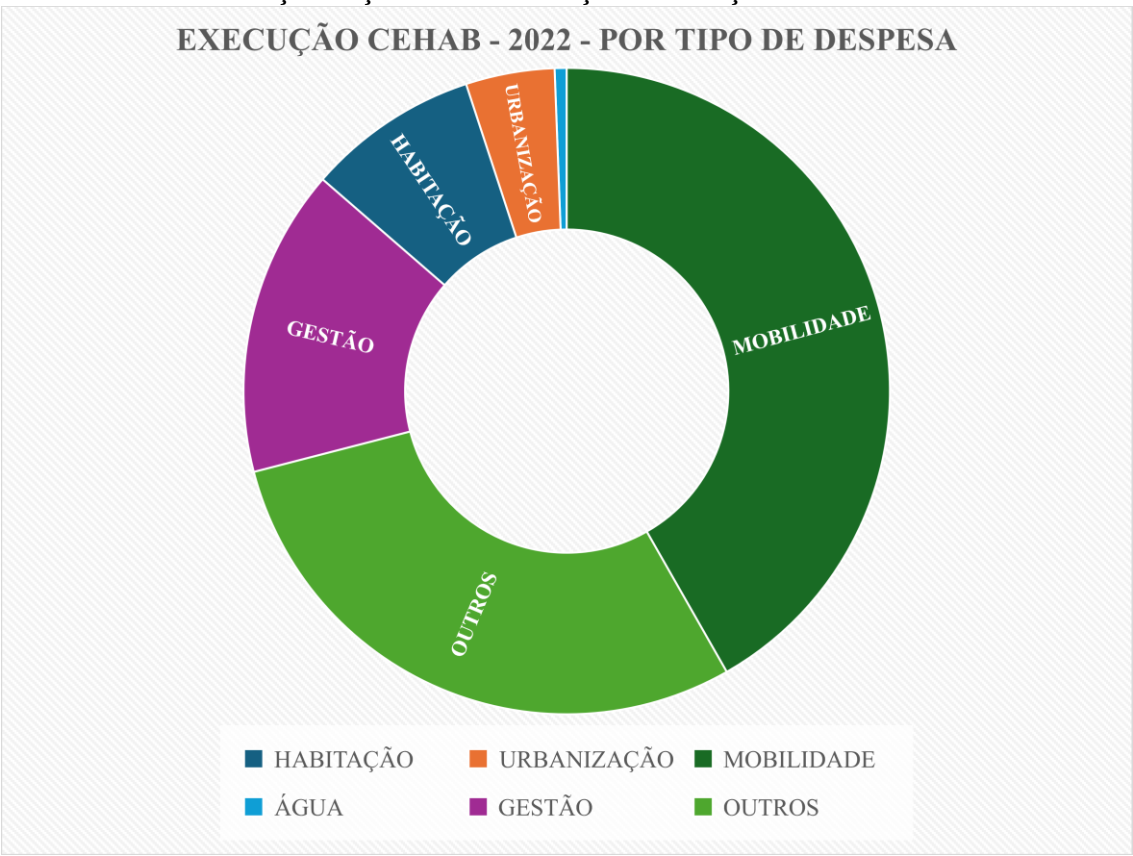
Fonte: Portal da Transparência – Governo de Pernambuco – Despesas detalhadas (por ação 4300 – Execução de obras de infraestrutura e urbanização

Como demonstrado no Gráfico 10, as despesas da Função Habitação no âmbito do Governo do Estado de Pernambuco em 2022 estavam vinculadas efetivamente a ações de mobilidade e outros. Na seção outros, destacam-se despesas como pagamento de auxílio-moradia, que embora não seja uma ação desvinculada da ação habitacional, não tem o condão de atacar o déficit habitacional,

visto que as famílias permanecem sem resolver verdadeiramente a questão da falta de moradia, estando orbitando ainda como componentes do ônus excessivo com aluguel urbano.

Na tipificação de ações da Função Habitação vinculadas diretamente ao objetivo de atacar o déficit habitacional, destacaram-se em 2022 a construção de unidades habitacionais/urbanização dos conjuntos Canal do Jordão (R$ 14,4 milhões - Jaboatão dos Guararapes), Mulheres de Tejucupapo (R$ 13,4 milhões - Recife) e Azeitona e Peixinhos (R$ 3,9 milhões), todos na Região Metropolitana do Recife. Mesmo sendo o maior gasto da série histórica (2016-2024) com a Função Habitação, o investimento direto na habitação de interesse social foi de 8,6% do total.

Gráfico 10 –
Execução orçamentária Função Habitação OGE 2016 a 2024



Fonte: Portal da Transparência – Governo de Pernambuco – Despesas detalhadas (por ação 4300 – Execução de obras de infraestrutura e urbanização - 2022

Na análise de 2024, por sua vez, relevante contextualizar que se tratou do segundo ano da gestão estadual sob o comando da governadora Raquel Lyra (PSDB) com a observação de ter sido o primeiro exercício cuja despesa pública foi guiada por peça orçamentária confeccionada pela gestão, visto que em 2023 – primeiro ano da

gestão – a Lei Orçamentária havia sido proposta, votada e sancionada pela gestão anterior e conjunto de deputados estaduais da legislatura anterior (2019-2022).

A partir da pormenorização dos gastos, em análise do Portal da Transparência do Estado de Pernambuco, seção “Despesas detalhadas”, vê- se os resultados que constam na Tabela 6, com destaque para a tipificação habitação em primeiro lugar (62,3%), seguido de mobilidade (22,4%), gestão (10,2%) e outros (4,0%). Na esfera da habitação social, a principal despesa diz respeito exatamente à transferência de R$ 200 milhões para a Caixa Econômica no sentido de pagamento de subsídios para o Morar Bem PE Entrada Garantida. É possível registrar, portanto, que em 2024 o Estado de Pernambuco destinou 60,8% das suas despesas da Função Habitação para a efetivação do programa. Em segundo lugar, no campo da mobilidade, a maior parte dos R$ 73,6 milhões foi destinada, assim como em 2022, para as obras de construção da Via Metropolitana Norte (em Olinda e Paulista, RMR) com R$ 53,8 milhões ou 16,4% do total da Função Habitação, seguida por pavimentações em municípios como Olinda (R$ 3,9 milhões) e Igarassu (R$ 1,3 milhão). Outra novidade da política habitacional de Pernambuco aparece já em 2024: o Reforma no Lar, embora com gastos executados de pouca significância (R$ 870 mil), apontando para o início dos serviços e uma possível execução mais consistente a partir de 2025. Ainda sobre 2024, os auxílios-moradia somaram gastos de R$ 14 milhões em 2024.

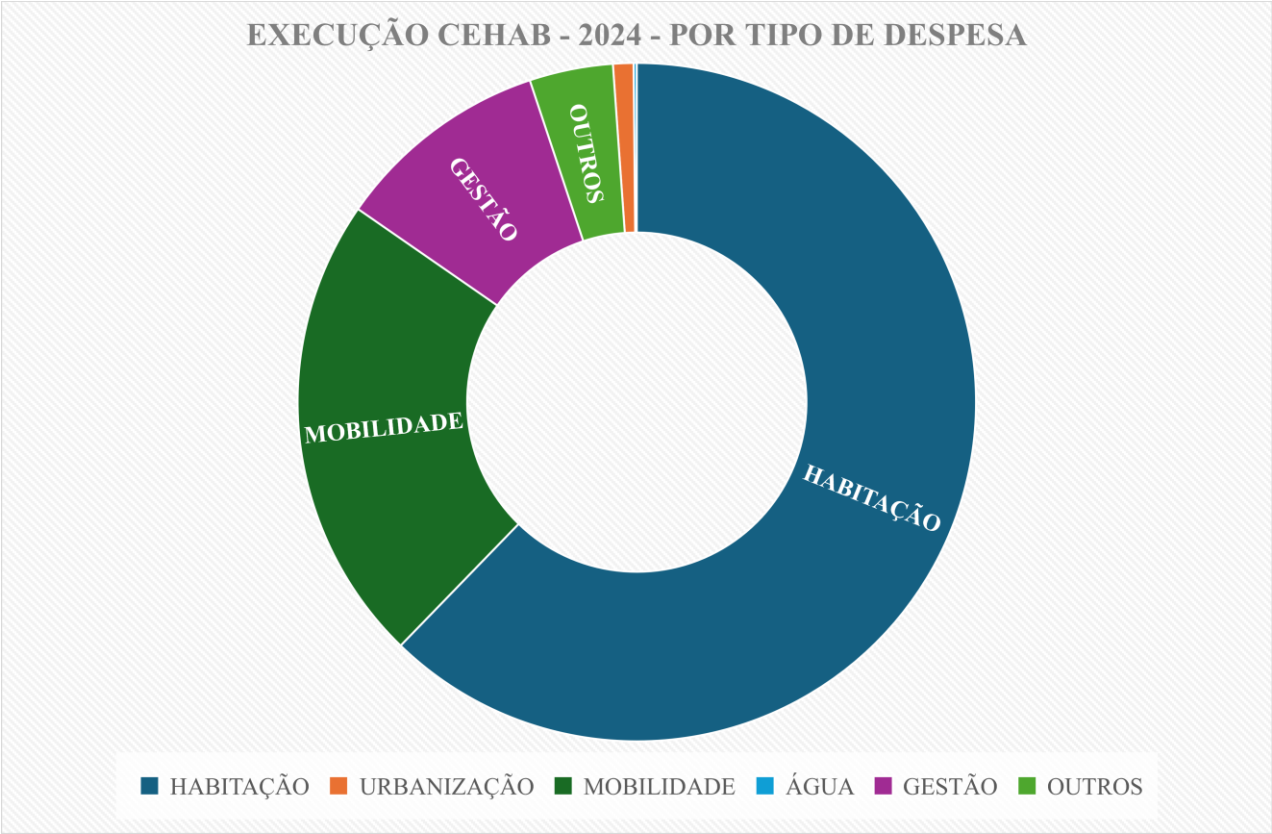
Tabela 6 -
Execução orçamentária - Ação 4300 - 2024

TIPIFICAÇÃO DE DESPESA	VALOR LIQUIDADO (R$ milhões)
Habitação	204,7
Urbanização	3,2
Mobilidade	73,6
Água	0,5
Gestão	33,7
Outros	13,1

Fonte: Portal da Transparência – Governo de Pernambuco – Despesas detalhadas (por ação 4300 – Execução de obras de infraestrutura e urbanização

Na representação do gráfico tipo explosão solar (Gráfico 11), é possível observar a predominância do tipo de despesa com habitação em 2024 seguido, com distância, pela mobilidade:

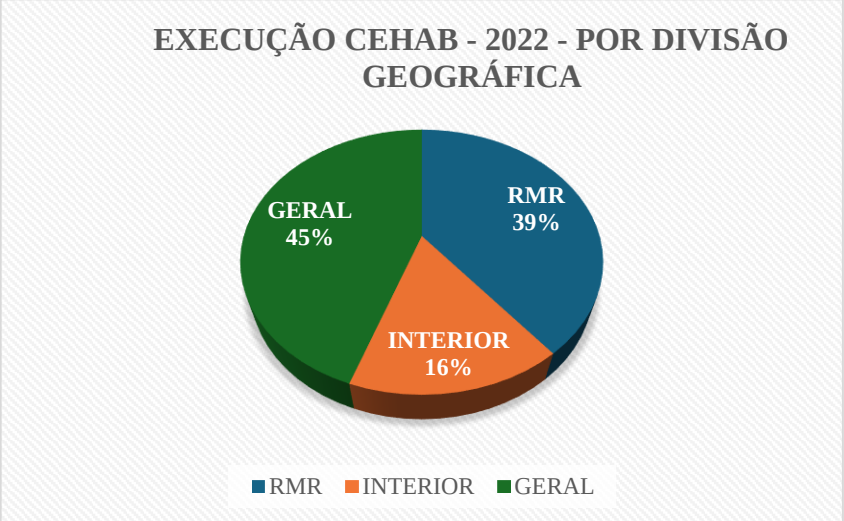
Gráfico 11 –
Execução orçamentária Função Habitação OGE 2016 a 2024



Fonte: Portal da Transparência – Governo de Pernambuco – Despesas detalhadas (por ação 4300 – Execução de obras de infraestrutura e urbanização – 2024

Outra análise importante diz respeito à divisão geográfica dos investimentos realizados no âmbito da Função Habitação em Pernambuco. A partir dos dados de 2022 e de 2024, analisados empenho a empenho no Portal da Transparência do Estado de Pernambuco, é possível registrar, conforme os Gráficos 12 e 13, mudanças na lógica de investimentos em habitação no Estado. Em 2022, a maior parte dos gastos foi distribuída de forma transversal, visto que significativa parcela das despesas estava tipificada como “Outros” ou “Gestão”. Gastos com consultorias ou locação de máquinas, por exemplos, realizadas pela Cehab através da ação 4300 - Execução de Obras de Infraestrutura e de Urbanização, não são geograficamente localizáveis pois se distribuem como um todo. Dessa forma, 45% das despesas foram realizadas transversalmente (Geral), 39% na Região Metropolitana do Recife e 16% no interior. Já em 2024, os gastos executados na RMR passam a ser majoritários (50%), seguido dos não localizáveis (Geral, 45%, mesma proporção de 2022) e 5% no interior.

Gráfico 12 –
Execução Cehab – 2022 – por divisão geográfica



Fonte: Portal da Transparência – Governo de Pernambuco – Despesas detalhadas (por ação 4300 – Execução de obras de infraestrutura e urbanização – 2022

Gráfico 13 –
Execução Cehab – 2024 – por divisão geográfica



Fonte: Portal da Transparência – Governo de Pernambuco – Despesas detalhadas (por ação 4300 – Execução de obras de infraestrutura e urbanização – 2024

A partir dos dados colacionados, sobretudos no que se refere a 2024 e 2022, é possível arrematar que a criação da modalidade Entrada Garantida no âmbito do programa Morar Bem PE em 2023 inaugurou uma nova lógica no gasto público em habitação de interesse social no Estado de Pernambuco. Conforme a Lei Orçamentária Anual para 2025 do Estado de Pernambuco, 1,06% da despesa geral

de Pernambuco será destinado à função Habitação, três vezes acima do menor nível da série histórica (0,32% em 2021 e 2023) e quase o dobro da média dos últimos nove anos (0,57%, 2016 a 2024). Também se registra uma mudança na tipificação da despesa, com os investimentos de mobilidade no âmbito da Habitação dando espaço para investimentos específicos em habitação de interesse social (62,3%, 2024). Por fim, considerando a representatividade numérica e proporcional do déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife, pontua-se, a partir dos dados pesquisados, que a RMR passou a partir de 2024 a concentrar a maior parte dos investimentos da função Habitação (50%, 2024) em detrimento de gastos transversais (espalhados por todo o território pernambucano) como registrado em 2022 (45%), quando as despesas da função Habitação vinculadas à RMR representaram 39% do total.

Quanto à produção total em habitação de interesse social, é possível aferir que o lançamento e a execução da modalidade Entrada Garantida do Morar Bem PE turbinou os resultados: enquanto de 2016 a 2022 a produção de habitação de interesse social, excluindo as regularizações fundiárias, foi de 3.529 unidades, em dois anos (2023 e 2024) esse número cresceu 131,3%, para 8.163, também excluindo as regularizações fundiárias.

4.0 Conclusão

Das hipóteses levantadas, pode-se concluir que a política pública habitacional na Região Metropolitana do Recife vinha sendo realizada tendo como fonte as diretrizes da política federal de moradia, sendo fortalecida pela atual gestão pública, com a implementação do Programa Morar Bem, com a destinação de recursos orçamentários estaduais, a fim de garantir moradia aqueles em situação de vulnerabilidade social.

Além disso, tamanho é o impacto social do programa que a atual gestão planeja aumentar os recursos orçamentários para o presente programa, a fim de diminuir o déficit habitacional não só na região metropolitana do Recife, mas sim no Estado de Pernambuco como um todo.

5.0 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Bruna Camila Lima de. O desafio de sanar o déficit habitacional na Região Metropolitana do Recife: um olhar sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1). 2019. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão no 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais no 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo no 186/2008. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. BRASIL. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, 11 jul. 2001. BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, 26 dez. 2008.

BRASIL. Plano Nacional de Habitação. Brasília. 2009.

BRASIL. Lei n. 10.257, 10 de jul. de 2001. Estatuto da Cidade e Legislação Correlata. 2ª edição. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.

BRASIL. Lei n. 13.089, 12 de jan. de 2015. Estatuto da Metrópole. Brasília, DF, jan. 2015.

BUONFIGLIO, L. V. Habitação de interesse social. *Mercator*, v. 17, p. e17004, 2018.

CRUZ SANTOS, Eleonora (Org). Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil. Belo Horizonte, MG, Fundação João Pinheiro, 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Inadequação de domicílios no Brasil 2022 - Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações. – Belo Horizonte, 2023

GONÇALVES, Ribeiro Robson e CASTELO, Ana Maria. Coabitação: em busca de uma definição relevante e de uma mensuração possível. Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil. Belo Horizonte, MG, Fundação João Pinheiro, 2022, p. 303 a p. 317.

http://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/808.Acesso em: 7 jan. 2025

LIMA, S. T. B.; GAIO, D. Políticas de moradia para pessoas em situação de rua: uma abordagem comparativa entre os modelos Housing First e Treatment First. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU**, Belo Horizonte: Fórum, v. 8, n. 15, p. 165–178, 2022. DOI: 10.55663/RBDU.v08.i15-ART08. Disponível em:

LYRA, Raquel e KRAUSE, Priscila. Plano de Governo 2023-2026. Disponível em [Brasília]: Poder 360, [2022], https://static.poder360.com.br/2022/10/Plano-de-governo-Raquel-Lyra.pdf Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

MELO, Norma Moura Lacerda de. Estado, capital financeiro, espaço habitacional: o caso da Região Metropolitana do Recife. 1a edição. Recife: editora universitária da UFPE, 1990.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. O que é habitação de interesse social. https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional/reabilitacao-de-areas-urbanas/8-o-que-e-habitacao#:~:text=Habita%C3%A7%C3%A3o%20de%20interesse%20social%20%C3%A9,mil%20reais)%2C%20associado%20ao%20desenvolvimento

MORAES, Lucas. Com programa do Estado, Recife aumenta em 418% venda de imóveis para quem ganha até dois salários mínimos. Jornal do Commercio, 2024. Disponível em: https://jc.ne10.uol.com.br/colunas/metro-quadrado/2024/08/29/com-programa-do-estado-recife-aumenta-em-418-venda-de-imoveis-para-quem-ganha-ate-dois-salarios-minimos.html. Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

NPISA. Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem Abrigo (NPISA) de Lisboa. Modelo Housing First. Lisboa: [s.n.], 2021.

NUNES, Simone. Simone Nunes: Morar Bem consolida protagonismo do Estado na abordagem da habitação popular. Jornal do Commercio, 2024. Disponível em: https://jc.ne10.uol.com.br/colunas/metro-quadrado/2024/11/29/simone-nunes-morar-bem-consolida-protagonismo-do-estado-na-abordagem-da-habitacao-popular.html. Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Companhia Estadual de Habitação. Morar Bem PE Entrada Garantida. Disponível em [Recife]: Cehab, 2024. https://morarbempe.com.br/ Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Programa Morar Bem PE. Disponível em [Recife]: Seduh, [2024]. https://seduh.pe.gov.br/programa-morar-bem-pe/ Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2023. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/dC5D7tyOY4PmOn. Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2016. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/t7y7IlGDmtf2ycZ Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2017. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/Y187hnezi5AYSDJ Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2018. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/X4h275vXco5iIoM Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2019. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/q9ciJxfEW0xfmmG Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2020. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/BIAhQ0OQPb2kXWm Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2021. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/VNdqSzxLS1Zt7n8 Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Relatório de Ação do Governo 2022. Disponível em [Recife]: Seplag, [2024]. https://drive.expresso.pe.gov.br/s/b4S7CbDz7nelnto Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

PERNAMBUCO. Secretaria de Planejamento, Gestão e Articulação Regional. Plano Plurianual 2024-2027. Disponível em [Recife]: Seplag, [2023]. https://transparencia.pe.gov.br/wp-content/uploads/2024/06/PPA-2024-2027.pdf Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

SANTOS, Franklin. Orçamento Público – 1ª edição. Joinville, SC: Clube dos Autores, 2011.

SHIMBO, L. Z. Habitação Social, Habitação de mercado. 2010, 359f. Tese (Doutorado em Engenharia), Universidade de São Paulo. São Carlos, 2010.

SILVA, Adriana Elias da. A produção do espaço urbano pelo programa Minha Casa Minha Vida (faixa 1) na Região Metropolitana de Recife/ PE: entre a reprodução social da vida e a reprodução do espaço mercadoria. Programa de pós-graduação em desenvolvimento urbano, UFPE: dissertação de mestrado, 2016.

SOUZA, Maria Ângela et. al. Como anda a Região Metropolitana do Recife. Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil. UFPE, DCG, DAU, FASE/ Pernambuco e Observatório Pernambuco de políticas públicas e práticas socioambientais (UFPE/ FASE). Setembro, 2006.

_____. Política habitacional para os excluídos: o caso da Região Metropolitana do Recife. In: CARDOSO, Lúcio. Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma

avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: coleção habitare ANTAC, 2007.