

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

JOSIAS TAGNOCCHI LESSA NETO

**Análise Das Estruturas De Mercado De Construção Civil Induzidas Pelo
Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) Do Governo Brasileiro (2009 – 2014)**

PORTO ALEGRE

2022

JOSIAS TAGNOCCHI LESSA NETO

**Análise Das Estruturas De Mercado De Construção Civil Induzidas Pelo
Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) Do Governo Brasileiro (2009 – 2014)**

Trabalho de diplomação apresentado à comissão de graduação do curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito para obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Dr. Fabian Scholze Domingues

PORTO ALEGRE

2022

CIP - Catalogação na Publicação

Neto, Josias Tagnocchi Lessa
Análise Das Estruturas De Mercado De Construção
Civil Induzidas Pelo Programa Minha Casa Minha Vida
(MCMV) Do Governo Brasileiro (2009 - 2014) / Josias
Tagnocchi Lessa Neto. -- 2022.
45 f.
Orientador: Fabian Scholze Domingues.

Trabalho de conclusão de curso (Graduação) --
Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade
de Ciências Econômicas, Curso de Ciências Econômicas,
Porto Alegre, BR-RS, 2022.

1. Estruturas de Mercado. 2. Concentração
Industrial. 3. Programa Minha Casa Minha Vida. 4.
Política Pública. I. Domingues, Fabian Scholze,
orient. II. Título.

**Análise Das Estruturas De Mercado De Construção Civil Induzidas Pelo
Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) Do Governo Brasileiro (2009 – 2014)**

Trabalho de diplomação
apresentado à comissão de graduação do curso
de Ciências Econômicas da Universidade
Federal do Rio Grande do Sul como requisito
para obtenção do título de Bacharel em Ciências
Econômicas.

Aprovado em: Porto Alegre, 10 de maio de 2022

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Fabian Scholze Domingues – Orientador
UFRGS

Prof. Dr. Ário Zimmermann
UFRGS

Prof. Dr. Stefano Florissi
UFRGS

Dedicatória

Dedico este trabalho à minha família,
amigos, professores e colegas.

Agradecimentos

Primeiramente, gostaria de expressar minha gratidão à minha família, minha mãe, meu pai e minha irmã, em especial, que fizeram tudo e mais um pouco para que eu concluísse este curso com êxito.

Aos professores, que compartilharam todo o conhecimento nesse momento. Em especial ao Prof. Dr. Fabian Domingues, que desde a primeira oportunidade auxiliou para que eu pudesse me desenvolver.

Aos colegas de trabalho, gostaria de agradecer pelo tempo que dedicaram ao meu desenvolvimento, particularmente durante minha jornada na Pró-reitoria de Planejamento da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Agradecer também a todos os amigos, que nos momentos alegres e tristes estiveram lá, para o que fosse preciso.

E por fim, agradecer aos colegas, que fizeram as aulas mais leves.

Resumo em Língua Portuguesa

O presente trabalho tem como principal objetivo analisar as estruturas de mercado de construção civil induzidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida no período de 2009 a 2014, a partir de uma fundamentação teórica e das principais informações sobre o tema. Procurou-se utilizar os principais indicadores de concentração de mercado da literatura, tais como, a Razão de Concentração e o Herfindahl Hirschmann. Utilizou-se de base de dados pública, a fim de condensar toda a informação sobre os contratos assinados nesse período e classificar as estruturas de mercado a partir de indicadores da economia industrial. Inferiu-se sobre a efetividade da política pública e, se os objetivos, quanto ao combate do déficit habitacional foram alcançados. Ainda, analisou-se o destino do fluxo de dinheiro público. O estudo revelou que não houve um movimento homogêneo nas estruturas de mercado induzidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida nos Estados, sendo que uma parte deles foi classificado como não concentrado, outra como moderadamente concentrado e outros como altamente concentrado. O déficit não foi combatido a ponto de declinar, visto que os relatórios sobre o tema mostram um número relativamente constante de déficit habitacional calculado. As empresas participantes, identificadas pelo relatório, mostram que os maiores recebedores de recursos foram, de fato, as empresas privadas – apesar de alguns estados terem empresas públicas de habitação.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida. Estruturas de Mercado. Concentração Industrial.

ABSTRACT

The main objective of this work is to analyze the civil construction market structures induced by the Minha Casa Minha Vida Program in the period from 2009 to 2014, based on a theoretical foundation and the main information on the subject. We tried to use the main indicators of market concentration in the literature, such as the Concentration Ratio and the Herfindahl Hirschmann. A public database was used to condense all the information on the contracts signed in that period and classify market structures based on indicators of the industrial economy. It was inferred about the effectiveness of the public policy and, if the objectives, regarding the fight against the housing deficit were achieved. Still, the destination of the flow of public money was analyzed. The study revealed no homogeneous movement in the market structures induced by the Minha Casa Minha Vida Program in the states, with a part of them classified as not concentrated, others as moderately concentrated, others as highly concentrated. The deficit has not been tackled to the point of decline, as reports on the subject show a relatively constant number of calculated housing deficits. The participating companies, identified by the report, show that the biggest recipients of funds were, in fact, private companies – although some states have public housing companies.

Keywords: Minha Casa Minha Vida. Market Structures. Industrial Concentration.

Lista de Ilustrações

Figura 1 – Metodologia de cálculo do déficit habitacional – Brasil - 2015	16
Figura 2 – Composição do déficit habitacional, segundo regiões geográficas – Brasil - 2015	17
Figura 3 – Faixas de renda PMCMV, a valores de 2022	22
Figura 4– Cr(4) dos Estados.....	38
Figura 5 – Cr(10) dos Estados.....	39
Figura 6 – Cr(50) dos Estados.....	39
Figura 7 – HHI dos Estados	40

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Lista de Unidades, Valor dos Contratos e Número de Construtoras por Estado, no período de 2009 a 2014.....	27
Tabela 2 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sul, no período de 2009 a 2014.....	28
Tabela 3 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sul por Estado, no período de 2009 a 2014.....	28
Tabela 4 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Norte, no período de 2009 a 2014	29
Tabela 5 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Norte por Estado, no período de 2009 a 2014.....	29
Tabela 6 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Nordeste, no período de 2009 a 2014	30
Tabela 7 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Nordeste por Estado, no período de 2009 a 2014.....	30
Tabela 8 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Centro Oeste, no período de 2009 a 2014.....	31
Tabela 9 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Centro Oeste por Estados mais o Distrito Federal, no período de 2009 a 2014.....	31
Tabela 10 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sudeste, no período de 2009 a 2014	31
Tabela 11 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sudeste por Estado, no período de 2009 a 2014.....	32
Tabela 12 - Tabela de Razão de Concentração e Herfindahl Hirschman dos Estados, no período de 2009 a 2014.....	32
Tabela 13 – Maiores recebedores de recursos do PMCMV no Brasil, no período de 2009 a 2014	41

Lista de Abreviaturas e Siglas

BNH - Banco Nacional de Habitação

COHAB - Companhia de Habitação Popular

COOHAF - Cooperativa Habitacional da Agricultura Familiar

CR - Razão de Concentração

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FJP - Fundação Joao Pinheiro

FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

FSH - Sistema Financeiro de Habitação

HHI - Índice de Herfindahl Hirschmann

MCMV - Minha Casa Minha Vida

PIB - Produto Interno Bruto

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

SUMÁRIO

1	Introdução.....	13
2	Habitação no Brasil.....	14
2.1	Habitação e suas questões.....	14
2.2	Déficit Habitacional e a história da moradia no Brasil	15
2.3	Lei de Terras.....	18
2.4	Era Vargas.....	18
2.5	Período Militar e Pós Constituição de 1988	19
2.6	O Programa Minha Casa Minha Vida	21
3	Mercados, Estruturas e Concentração	22
3.1	Mercados e suas estruturas.....	23
3.2	Concentração: teoria	24
3.3	Índices de concentração	25
4	Resultados Obtidos.....	26
4.1	Região Sul	28
4.2	Região Norte.....	28
4.3	Região Nordeste.....	29
4.4	Região Centro Oeste	30
4.5	Região Sudeste.....	31
4.6	Índices dos Estados	32
5	Considerações finais.....	41
6	Referências	43

1 Introdução

O direito à moradia, que é uma competência comum da União, estados e municípios, está contemplada no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, ocorrendo a sua promoção por meio de programas habitacionais. Assim sendo, durante a história do país, muitos programas foram elaborados, e até mesmo uma empresa pública foi criada para a execução dessa política pública. Concomitantemente a isso, o mercado de construção civil no Brasil é um dos pilares de sustento da economia. Estima-se que represente cerca de 6,2% do total do PIB brasileiro, e, ainda, 24% das vagas de trabalho no país no ano de 2015. Entretanto, temos o déficit habitacional como um dos maiores problemas sociais enfrentado pelos governos. Segundo a Fundação João Pinheiro (2015), o conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias:

(..) e ele engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque.

Recentemente, a política adotada para o combate deste déficit teve seu núcleo na construção e financiamento de unidades habitacionais subsidiado pelo governo.

O objetivo principal deste estudo compreende analisar o comportamento das empresas que participaram da construção dessas unidades habitacionais, enfatizando suas estruturas de mercado, durante o período analisado que se estende do ano de 2009 a 2014, identificando-as e classificando-as dentre a literatura já estabelecida acerca deste tema. Adicionalmente, identificar os maiores recebedores de recursos públicos para execução das obras habitacionais.

O trabalho está dividido em três capítulos de desenvolvimento, além de introdução e considerações finais. No segundo capítulo, buscou-se entender o mercado de habitação, a sua história através do tempo no Brasil, suas origens como política pública e seu momento atual. No terceiro capítulo é feita uma revisão teórica para apontar quais os fundamentos da teoria da economia industrial e microeconômica que justificam ou não a concentração de mercado. Já no

quarto capítulo, é feita uma análise quantitativa dos dados estatísticos com objetivo de traçar os perfis de mercado para fins de concentração ou não do setor.

2 Habitação no Brasil

Levando em conta o déficit habitacional brasileiro, e suas proporções absolutas, o seu combate merece especial atenção das autoridades competentes. Na história recente do país, o programa Minha Casa Minha Vida, elaborado pelo Governo Federal, teve como objetivo esse combate através da construção de unidades habitacionais subsidiados através de financiamentos. Assim sendo, os resultados das construções, a partir de uma análise das empresas que compuseram o programa durante o período de 2009 a 2014, usando de artifícios pertencentes a economia industrial levaram a considerar essa política pública, uma política concentradora ou não de mercado.

2.1 Habitação e suas questões

Analisar o comportamento das empresas que participaram da construção dessas unidades habitacionais, enfatizando suas estruturas de mercado, durante o período analisado que se estende do ano de 2009 a 2014, identificando-as e classificando-as dentre a literatura já estabelecida acerca deste tema se faz pertinente, visto que o programa Minha Casa Minha Vida foi uma solicitação do setor para combate a uma crise. Verificar essa a situação estrutural do mercado antes e depois é um fato primordial para o futuro das empresas e do setor de construção civil no país.

A reflexão acerca do déficit habitacional, como objeto de política pública, para o combate do mesmo, vem através da história da criação do Brasil. As diferentes tentativas obtiveram diferentes resultados. Recentemente na história, optou-se pela criação, subsidiada, de unidades habitacionais direcionadas para determinadas faixas de renda. Assim sendo, o impacto do gasto público, e o conseqüente impacto no setor de construção civil devem ser analisados para responder as problemáticas iniciais. De fato, o déficit habitacional foi diminuído? Além do mais, a injeção de recursos financeiros, principalmente nessa magnitude no setor de construção civil, pode desestruturar um setor que poderia estar operando em uma estrutura de mercado eficiente, e agora não mais. Conforme Thêmis Aragão (2016) relata em entrevista:

Desde 2009, o programa Minha Casa Minha Vida desempenha papel central na política nacional de habitação de interesse social. Este programa tem sido implementado a partir de diferentes modelos de crédito ofertados tanto para o consumo quanto para a produção. (ARAGÃO, 2016)

Assim sendo, usaremos de um tema clássico na literatura, as estruturas de mercado, para analisar os dados obtidos, e inferir sobre os mesmos.

2.2 Déficit Habitacional e a história da moradia no Brasil

Todas as definições de déficit habitacional e relacionados são baseados na Fundação João Pinheiro, tanto indiretamente, quanto *ipsis litteris*, que é uma instituição de pesquisa e ensino vinculada à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais. Referência nacional em seu campo de atuação, cujas atividades abrangem estudos básicos para conhecimento da realidade econômica e social do estado e suas regiões; planejamento regional, municipal e metropolitano; elaboração de projetos e estratégias de desenvolvimento setorial e regional; proposição, análise e avaliação de políticas públicas; apoio ao desenvolvimento organizacional e institucional público e privado.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2015) déficit habitacional é definido como a falta de moradia e ou a carência de algum tipo de item que a habitação deveria estar minimamente fornecendo aos moradores. Entretanto, tal conceito se alinha com a qualidade da moradia, tendo como base, a precariedade das edificações ou o condicionamento que se encontra a estrutura física. Ainda segundo a Fundação João Pinheiro (2015), o déficit habitacional é calculado como a soma de quatro componentes:

a) Domicílios precários, que considera para fins de cálculos dois subcomponentes: os domicílios rústicos e os domicílios improvisados. Os domicílios rústicos são aqueles sem paredes com acabamento em alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças. Já os domicílios improvisados englobam todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos e cavernas, entre outros), o que indica claramente a carência de novas unidades domiciliares;

b) Coabitação familiar, também é composto por dois subcomponentes: os cômodos e as famílias conviventes secundárias que desejam constituir novo domicílio. Os cômodos foram incluídos no déficit habitacional porque esse tipo de moradia mascara a situação real de coabitação, uma vez que os domicílios são formalmente distintos. O segundo subcomponente

diz respeito às famílias secundárias que dividem a moradia com a família principal e desejam constituir novo domicílio;

c) Ônus excessivo com aluguel urbano, que corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel;

d) Adensamento excessivo de domicílios alugados, que corresponde aos domicílios alugados com um número médio superior a três moradores por dormitório.

Os componentes são calculados de forma sequencial, em que a verificação de um critério está condicionada à não ocorrência dos critérios anteriores. A forma de cálculo garante que não há dupla contagem de domicílios, exceto pela coexistência de algum dos critérios e uma ou mais famílias conviventes secundárias que desejem constituir novo domicílio. O quadro seguinte apresenta uma síntese da metodologia.

Figura 1 – Metodologia de cálculo do déficit habitacional – Brasil - 2015

ESPECIFICAÇÃO	COMPONENTES
Déficit habitacional	(1) Habitações precárias (1.1) Domicílios rústicos (1.2) Domicílios improvisados (2) Coabitação familiar (2.1) Cômodos alugados, cedidos e próprios (2.2) Famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo (3) Ônus excessivo com aluguel urbano (4) Adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados

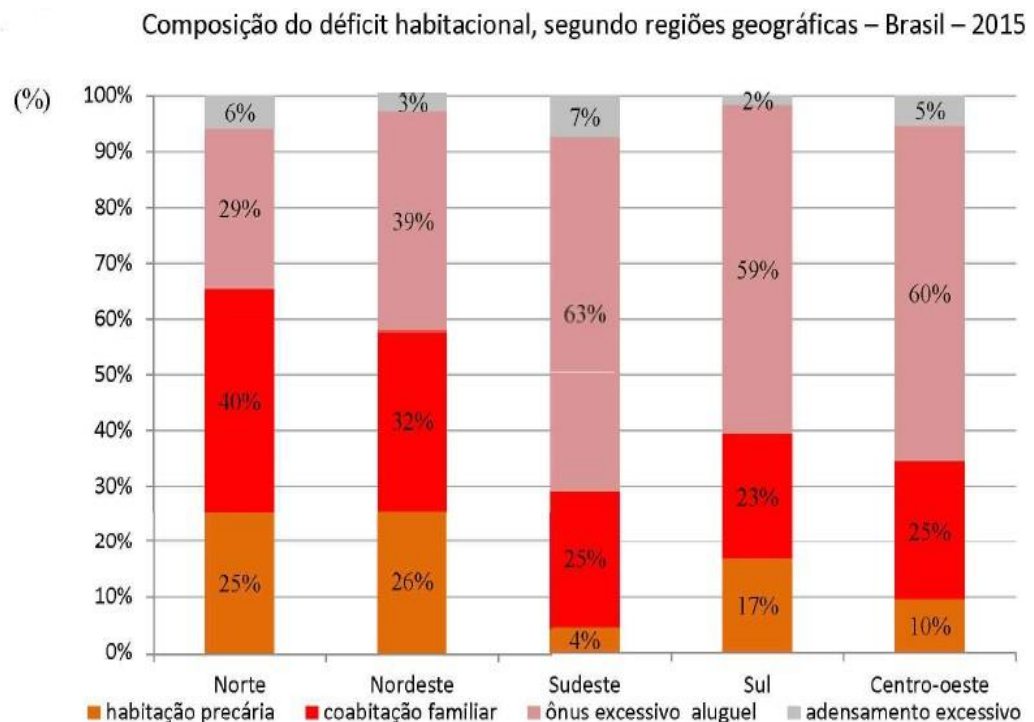
Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (DIREI).

Conforme os resultados apresentados pela Fundação João Pinheiro (2015), temos como composição do déficit os seguintes dados para os Estados, evidenciando algumas situações em que devemos nos atentar:

- a) Para as regiões que possuem o maior déficit habitacional absoluto destacam-se o Sudeste e o Nordeste com, respectivamente, 2,430 e 1,924 milhões de moradias em 2015. Em seguida, vêm as regiões Norte com 627 mil, Sul com 697 mil, e Centro-Oeste com 506 mil domicílios. Embora a maior concentração absoluta do déficit habitacional esteja localizada nas regiões Sudeste e Nordeste, o maior percentual do déficit relativo concentra-se na região Norte: 12,4%;

- b) Já, entre as unidades da federação com maior déficit absoluto em 2015 destacam-se: São Paulo (1,306 milhão), Minas Gerais (552 mil), Bahia (451 mil), Rio de Janeiro (468 mil) e Maranhão (388 mil);
- c) Na composição do déficit habitacional brasileiro, em 2015, o ônus excessivo com aluguel é o item de maior peso, respondendo por 3,189 milhões de unidades ou 51,5% do déficit, seguido pela coabitação com 1,757 milhão de domicílios ou 28,4%, habitação precária com 927 mil unidades ou 14,9%, e adensamento excessivo em domicílios alugados com 314 mil domicílios ou 5,1% do total do déficit habitacional;
- d) A habitação precária tem distribuição bastante diferenciada entre as regiões. Representa 26,0% do déficit no Nordeste, 25,0 no Norte, 17,0 no Sul. No Sudeste e 10 no Centro-Oeste. É o item de menor peso na composição do déficit (4%).

Figura 2 – Composição do déficit habitacional, segundo regiões geográficas – Brasil - 2015



Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (DIREI).

2.3 Lei de Terras

Em um contexto político desfavorável a manutenção da escravidão, com a proibição do comércio negreiro pela Inglaterra em 1845 através da Lei de Bill Aberdeen, e a promulgação da Lei Eusébio de Queirós de 04 de setembro de 1850, que estabeleceu o fim do tráfico internacional de escravos no Brasil, temos, em 18 de setembro de 1850 a primeira lei que regulava a questão fundiária no Império do Brasil, a Lei de Terras, assinada pelo imperador dom Pedro II. A Lei de Terras estabeleceu que as terras devolutas (sem dono) pertenceriam ao Estado. Somente teriam acesso as terras, mediante compra de um registro. Tal registro tinha um preço proibitivo para a população mais pobre e até mesmo para pequenos proprietários, dessa forma, favorecendo grandes proprietárias, visto que somente eles tinham o recurso financeiro para a compra desse registro. Tal situação tinha como objetivo impedir o acesso à terra aos trabalhadores livres, fossem eles imigrantes fossem eles ex-escravos. Dentre as principais consequências, podemos citar que os pequenos proprietários perderam suas terras, devido ao fato de não poderem pagar pelo registro exigido, dando margem para os grandes proprietários adquirirem tais terras. Ainda, como consequência desses atos, uma maior concentração das terras nas mãos de poucos grandes proprietários. Outro grande ponto foi a abundância de mão de obra barata, devido ao fato de os trabalhadores imigrantes e ex-escravos não poderem comprar suas próprias terras, terem que ir trabalhar para os grandes proprietários.

A Lei de Terras, foi, de fato, uma lei em que a elite protegeu a elite. Visto que a escravidão estava chegando ao fim, optou-se por concentrar a terra na mão de poucos grandes proprietários, não dando oportunidades para aqueles que chegavam ao país e aos que aos poucos ganhavam sua liberdade.

O déficit, têm seu grande início, com o fim da escravidão, quando um contingente enorme de pessoas sem acesso à terra e quase sem meios de sobrevivência é “colocada” na rua. O problema da favelização começa nessa mesma época.

2.4 Era Vargas

Após a aprovação da Lei de Terras, outro período importante para a habitação foi a Era Vargas. Apesar de disruptiva na produção de habitação social, o Estado Vargasista não tem sido considerado como um indutor de política habitacional em seu sentido estrito. (Bonduki, 1998). Visto que o populismo foi uma das grandes marcas deste período, temos sempre que o levar em consideração nessa análise.

O grande momento da habitação no país no período varguista vem, não só da necessidade pura que cada vez mais se agravava, mas como um complemento previdenciário

aos funcionários públicos. Assim, a Lei Eloy Chaves, que foi a base da previdência brasileira, na sua concepção, permitia a construção de unidades habitacionais como forma de investimento. Vale ressaltar que esta lei tinha como objetivo atender os empregados de todas as empresas ferroviárias do país. Posteriormente foram sendo atendidos os setores ferroviário, setores portuários e marítimos, serviços telegráficos e radiotelegráficos, serviços de força luz e bonde até 1930.

Já em 1930, com a criação do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, que foi uma das primeiras iniciativas do governo revolucionário implantado no Brasil, houve uma mudança no modo em que os recursos da previdência eram controlados. Criou-se então, os Institutos de Previdência e Pensões, que atuavam de uma forma mais globalizada, provendo aposentadorias e pensões, juntamente com assistência médica e construção de moradia. A produção de moradia pelas agências de previdência social foi regulamentada em 1937 por meio das Carteiras Prediais, permitindo várias modalidades de investimentos no setor habitacional. (Cohn, 1981; Bonduki, 1998). É possível afirmar que esta iniciativa deu origem a promoção de políticas pública no setor de moradias econômicas no país.

2.5 Período Militar e Pós Constituição de 1988

Os governos que passaram tentaram, e não obtiveram muito êxito no combate ao déficit, pois, construção individual de imóveis para população de baixa renda nunca foi lucrativo. Assim sendo, a história toma um certo rumo quando da criação do Plano Nacional de Habitação, que institui o Banco Nacional de Habitação e o próprio Sistema Financeiro de Habitação durante o período militar.

O Banco Nacional de Habitação (BNH) que tinha como missão estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda. Ainda, tinha diretriz as funções de orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O BNH teve como aporte inicial um montante de 1 bilhão de cruzeiros antigos, demonstrando que a habitação popular tinha sido encampada pelos militares. Ademais, outras fontes recursos que existiam para isso, que vinham de dois lugares: por meio da arrecadação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), havia o conjunto da captação das letras imobiliárias e cadernetas de poupança; e quando o BNH recebe a gestão do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), criado na Lei nº 5.107, de 13 de maio de 1966, que tem como objetivo coletar as contribuições compulsórias dos trabalhadores empregados no setor formal da economia.

Durante a atuação do BNH, juntamente com o SFH, podemos dizer que existiram três momentos: de 1964 a 1969, com a efetivação e expansão do BNH e das Cohabs (Companhias de Habitação Popular, basicamente companhias estaduais de habitação que eram os principais responsáveis pelos atendimentos às demandas do SFH, tomando empréstimos do FGTS e executando obras); de 1970 a 1974 tivemos o esvaziamento do SFH devido a uma fragilização dos investimentos, que tiveram sua no poder de compra da classe pobre levando em inadimplência nos pagamentos ocasionando que esses investimentos ficassem voltados a classe média e um último momento, de 1975 a 1980 reestrutura-se o SFH, e constroem-se um número grande de moradias destinadas a classe média.

A conjuntura econômica, vivenciada durante a década de 80 principalmente, com o início daquela que seria a maior sequência inflacionária do país, abalou significativamente o BNH, através da inadimplência dos contratos de financiamento. Assim, em 1986, o então presidente José Sarney, decreta o fechamento do BNH, sendo o mesmo incorporado pela Caixa Econômica Federal.

Durante a década de 90, após a Constituição de 1988, pouco se fez referente a habitação, visto que as políticas da década tomaram um rumo neoliberal, aprofundando ainda mais o quadro da crise habitacional. O maior plano da década foi elaborado no governo Collor, lançando o PAIH (Plano de Ação Imediata para a Habitação), que tinha como objetivo o financiamento da construção, através de parcerias com empresas privadas, de 245 mil habitações em 180 dias. Devido a ousadia do plano, o objetivo não foi alcançado, apesar de ter tido seu prazo estendido.

Chegando aos anos 2000, a troca de pensamento no governo, coloca o direito à moradia nos debates centrais. Uma das maiores criações, o Estatuto da Cidade, Lei nº. 10.257 de julho de 2001, traz em seu decreto no artigo nº.3, a competência da União na execução dos programas de escopo de construção de habitação e em conjunto, as melhorias das condições de habitacionais. Assim sendo, cria-se o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Conselho Gestor do FNHIS, que compunha o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), têm como objetivo o amparo para população de renda baixa para que tenha acesso à terra urbanizada em conjunto da habitação digna e sustentável; a implementação de políticas e programas de investimentos e subsídios para que a população tenha acesso à moradia; e a articulação e apoio para as instituições e órgãos atuantes no setor da habitação. Com isso, o governo federal cria, através da Lei nº. 11.977 em 7 de julho de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida, que tinha por finalidade, conforme seu artigo 1º:

Art.1º O Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários-mínimos, que residam em qualquer dos municípios brasileiros.

O Programa estabeleceu uma ampla gama de estratégias para facilitar a aquisição da moradia, através de subsídio associado ou não à concessão de crédito. Com o objetivo de adequar a prestação da casa própria com a capacidade de pagamento da família, o PMCMV estabeleceu como suas principais diretrizes: o pagamento da primeira prestação somente na entrega do imóvel, em caso de financiamento, pagamento opcional do valor da entrada; redução do risco do financiamento através do Fundo Garantidor, democratização do seguro através do seu barateamento e desoneração fiscal e de custos cartoriais.

2.6 O Programa Minha Casa Minha Vida

De acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional (2020), o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é a maior iniciativa de acesso à casa própria já criada no Brasil. Tal programa busca facilitar a conquista da casa própria para as famílias de baixa renda que necessitam de moradia, considerando, dentre outras coisas, a localização do imóvel – na cidade ou no campo, a renda familiar e o valor da unidade habitacional. Ademais, contribui para a dinamização do setor da construção civil e da economia, provendo emprego e renda para os trabalhadores deste ramo. Como toda política pública, o PMCMV tem seu público-alvo, e este é classificado de acordo com a renda familiar mensal, sendo ele dividido em 3 grandes faixas de renda.

Ainda, o PMCMV pode ser dividido em modalidades, sendo elas: Minha Casa Minha Vida Urbano, MCMV Entidades, Faixa 1 e FAIXA 1,5, FAIXA 2 ou FAIXA 3.

Conforme o Ministério do Desenvolvimento Regional (2020), o Minha Casa Minha Vida Urbano, que é destinado aos moradores de centros urbanos, possui duas faixas de renda para atendimento da população. Caso a renda seja de até R\$ 1.800,00, os beneficiários podem ser atendidas pelas modalidades da FAIXA 1: MCMV Faixa 1, MCMV Entidades, ou MCMV Financiamento; caso a renda seja até R\$ 6.500,00 os beneficiários podem ser atendidas apenas pela modalidade MCMV Financiamento, dividida em FAIXA 1,5, FAIXA 2 ou FAIXA 3. Todas as faixas de renda aqui, referem-se a preços de correntes de 2022.

Ainda conforme Ministério do Desenvolvimento Regional (2020), a modalidade MCMV Entidades, que está dentro da Faixa 1 de renda, permite que famílias organizadas de

forma associativa, por uma Entidade Organizadora – EO (Associações, Cooperativas e outros) habilitada, produzam suas unidades habitacionais. Ainda temos dentro do Entidades, o Minha Casa, Minha Vida Rural, que é direcionado aos agricultores familiares, aos trabalhadores rurais ou de comunidades tradicionais (tais como quilombolas, extrativistas, pescadores artesanais, ribeirinhos e indígenas). Esta modalidade possui três grupos de renda, que variam até R\$ 78.000,00 por ano. O atendimento permite tanto construção de novas casas quanto reforma de unidades já existentes.

Já, conforme o Ministério do Desenvolvimento Regional (2020), aqueles que têm o perfil da FAIXA 1, pode se cadastrar na sua cidade e, se atender os critérios, aguardar o próximo sorteio para um empreendimento. Também pode ser atendido com o MCMV Financiamento e, neste caso, deve fazer uma simulação para saber o valor do subsídio a que tem direito e ir diretamente à CAIXA ou ao Banco do Brasil para pedir um financiamento. O subsídio para financiamento é o valor que o Minha Casa, Minha Vida oferece para reduzir o valor da prestação de financiamento da casa própria.

Caso a sua renda esteja nas Faixas 1,5, 2 e 3, é possível realizar diretamente uma simulação para saber o valor do subsídio que o programa oferece e ir diretamente ao Banco do Brasil ou à CAIXA para pedir um financiamento.

Figura 3 – Faixas de renda PMCMV, a valores de 2022

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO MCMV	CARACTERÍSTICA
Até R\$ 1.800,00	FAIXA 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$ 2.600,00	FAIXA 1,5	Até R\$ 47.500,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 4.000,00	FAIXA 2	Até R\$ 29.000,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano.
Até R\$ 9.000,00	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano

No caso dos agricultores familiares e trabalhadores rurais, a renda anual da família deve ser até R\$ 78.000,00.

Fonte: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv>>, acessado em 20/04/2022

3 Mercados, Estruturas e Concentração

Os estudos sobre estruturas de mercado inferem a ponderação da concentração entre vendedores e compradores, distinção de produtos, barreiras, crescimento de demanda, a elasticidade (preço da demanda), entre outros, nos diferentes mercados (LEITE, 1998).

3.1 Mercados e suas estruturas

Ao se comparar os mercados e suas características, Varian (2012) aponta para quatro separações básicas de estruturas de mercados sob concorrência:

- a) mercado de concorrência perfeita,
- b) monopólio,
- c) concorrência monopolista e
- d) oligopólio.

Iremos dizer que um mercado se encontra em situação de concorrência perfeita quando, dentre outras coisas, existem principalmente muitos vendedores, em um mercado que ocorra uma entrada e saída fácil de empresas, um mercado em que os produtos são idênticos independentemente do vendedor e os vendedores são tomadores de preços.

Do mesmo modo, mas em direção oposta, diremos que um mercado é caracterizado como um monopólio, que por sua vez é uma situação particular de concorrência imperfeita, quando uma única empresa detém todo o mercado de um determinado produto ou serviço conseguindo, portanto, influenciar o preço do bem comercializado.

A concorrência monopolista ocorre quando somente uma empresa é responsável por comercializar um produto que possui características, por exemplo, em termos de qualidade e aparência, sem oportunizar que outra empresa também ofereça o produto.

Por fim, oligopólio é uma forma evoluída de um monopólio, no qual um grupo de organizações (ou empresas) ou governos promovem e mantêm o domínio de determinada oferta de produtos e/ou serviços.

A estrutura organizacional do setor de construção civil, que gera condições propícias à obtenção de significativos ganhos de escala, impacta nos seus níveis de concentração de mercado. Dentre os elementos inerentes ao próprio setor, podemos destacar que, a maior parte da construção civil é capital-intensivo, ou seja, um processo comercial que requer grande quantidade de dinheiro para conduzir as vendas ou serviços, nesse caso, as construções. Assim sendo, elevados investimentos para a aquisição de máquinas e equipamentos são realizados a fim de tornar viável obras e serviços. Para as empresas estabelecidas, em geral, elas dispõem de acesso facilitado à fundos de financiamento, as vezes com o custo do crédito menor que o custo de mercado. Outro ponto que deve ser levado em consideração é, que, quanto maior a escala eficiente mínima e o grau de diferenciação do produto vigente, maior precisará ser o investimento inicial de uma empresa entrante no mercado.

Ainda, há de se falar da origem dos recursos para a realização das obras, ao qual constitui importante fonte de barreira à entrada no setor. Segundo Gazzoni (2016), entre 70 e 75% do capital necessário para uma empreiteira realizar grandes obras, especialmente no setor de infraestrutura, depende de financiamentos. Conforme argumenta o autor, apenas uma pequena parcela dos recursos utilizados nessas obras, advém de capital próprio das companhias, pois, empresas já estabelecidas têm maior acesso aos fundos de investimentos para financia-las. Além de que firmas entrantes enfrentam maior dificuldade para realizar projetos e entraves à concessão de recursos para conseguirem se manter atuante no mercado.

Em adição ao contexto financeiro das empresas, há de se mencionar que, especificamente no PMCMV, ocorre um fenômeno que é chamado de empreendedorismo oportunista. Segundo Marcos Piccini (2010), os empreendedores oportunistas possuem geralmente qualificação e ambição superiores, mas encaram a atitude empreendedora como uma "tacada de sorte". Para eles, o sucesso se dá pela constante busca de oportunidades pontuais e pela agilidade e coragem em "investir" nelas. Ainda, segundo o autor, o oportunista não está preocupado em construir um negócio duradouro e o seu vínculo é puramente financeiro - com o objetivo de extrair o maior valor possível daquela oportunidade em curtíssimo espaço de tempo, logo depois, ele parte para a próxima. Isso se deve, em grande parte, à mobilidade do capital atual.

3.2 Concentração: teoria

Juntamente com as estruturas de mercado, podemos entender por concentração industrial o fenômeno que ocorre, sistematicamente, na economia globalizada contemporânea e que resulta na concentração do poder de mercado em algum ou alguns agentes. Esta concentração, é de suma importância para a descrição das estruturas de mercado. A concentração de mercado é uma variável importante para definição da conduta da firma. Caso ela seja muito elevada, por exemplo, o grau de interdependência entre as firmas irá aumentar, elevando a probabilidade de arranjo entre elas. No contrário, dificulta esse arranjo entre as firmas, aproximando-se da concorrência perfeita. Para Braga e Mascolo (1982), a concentração ocorre quando se acumulam características econômicas (renda, produção, acúmulo de capital), à medida que se diminuem o número de unidades produtoras (firmas, indústrias, indivíduos). Um ambiente em que a alta concentração industrial se faça presente, ocorrerão preços superiores e produção inferior ao ambiente de concorrência perfeita. Alta concentração acaba implicando, também, em grandes perdas para o mercado, pois há uma falta de estímulo para

melhorias de processos e inovação, além de um incentivo para que as firmas tomem decisões em conjunto sobre preços, produção e demais assuntos correlatos.

3.3 Índices de concentração

Os índices de concentração industrial tratam de um modelo geral, a ser utilizado como referência para estudos aplicáveis a qualquer setor. Todo e qualquer índice é baseado em dados do mercado escolhido, sendo o refinamento e escolhas dos mesmos de suma importância, para que as medidas de concentração reflitam o panorama real de concorrência do setor. Podemos classificar em duas categorias os indicadores de concentração:

- a) Parciais: essa categoria irá realizar a análise utilizando dados de somente algumas empresas presentes no mercado. Exemplo: Razões de concentração.
- b) Sumárias: é necessário a captação de dados de todas as empresas do setor analisado. Exemplo: HHI

Dentro dessas categorias, os indicadores podem ser considerados normativos, aqueles que levam em conta a estrutura concorrencial e visam medir o nível de concentração potencial de um mercado, ou positivos, que consideram somente o marketing share, não dependendo de parâmetros relacionados a produtores e consumidores.

Os índices escolhidos para essa análise são dois: Razão de Concentração (CR) e Herfindahl-Hirschman (HHI).

A Razão de Concentração (CR – Concentration Ratio), leva em conta a parcela de mercado das k maiores empresas da indústria ($k=1,2, 3, \dots, n$). Assim,

$$Cr(k) = \sum_{i=1}^k s_i,$$

em que s_i é a participação da i-ésima maior firma. Para o trabalho ficaram escolhidas as razões das 4, 10 e 50 maiores empresas para o cálculo. Há críticas quanto à capacidade desse índice em medir corretamente a concentração de um mercado. Argumenta-se que as k firmas consideradas em um dado período podem não ser as mesmas em outro período e que se desconsideram as firmas que não fazem parte do “grupo das k” (RESENDE, 1994 p. 26). A interpretação do resultado é simples: quanto maior o índice, maior o nível de concentração. Classifica-se o nível de mercado de acordo com o índice obtido da seguinte forma:

- a) Altamente concentrado, Cr maior que 75%
- b) Alta concentração, Cr entre 65% e 75%
- c) Concentração moderada, Cr entre 50% e 65%
- d) Baixa concentração, Cr entre 35% e 50%
- e) Ausência de concentração, Cr menor que 35%
- f) Claramente atomístico, Cr igual a 2%

Notar, também, segundo Scherer e Ross (1990), quando as quatro maiores firmas de uma determinada indústria controlam mais de 40% da produção de uma indústria, aumenta a probabilidade de existirem comportamentos oligopolísticos nesta indústria.

O segundo método utilizado foi o Índice de Herfindahl-Hirschman (HH), que é um índice largamente aceito para medir a concentração de mercados, sendo calculado pela soma dos quadrados do market share de cada empresa competindo em determinado mercado.

$$HH = \sum s_1^2 + s_2^2 + s_3^2 + \dots + s_n^2,$$

sendo s o market share da empresa no mercado. Os resultados do índice variam de 0 (concorrência perfeita – no caso de milhares de empresas no setor dividindo o mercado, a tendência do market share é chegar perto de zero) até 10.000 (monopólio – quando existe somente 1 empresa no mercado oferecendo o seu produto). A vantagem do HH é que ele reflete tanto a distribuição das 4 maiores firmas quanto a composição do mercado fora das 4 maiores empresas do mercado. Também nos oferece proporcionalmente um maior peso para as maiores firmas, de acordo com sua importância relativa nas interações de competição. Os padrões gerais para o HH são divididos em três regiões:

- a) Não concentrado: um índice de HH abaixo de 1000;
- b) Moderadamente concentrado: um índice de HH entre 1000 e 1800;
- c) Altamente concentrado: um índice acima de 1800;

As principais limitações do aumento do nível de concentração são, segundo Geroge & Joll (1983): crescimento do mercado, nível inicial de concentração, mudanças tecnológicas, políticas governamentais, publicidade e fusões ou aquisições. Sendo assim, para a análise, será usado base de dados do Programa Minha Casa Minha Vida, contendo os empreendimentos contratados pelas pessoas jurídicas de 2009 a 2014.

4 Resultados Obtidos

Primeiramente, após delimitada a abrangência da base de dados, temos como base maior a seguinte distribuição dos valores totais dos contratos por Estados e o total de unidades habitacionais contratados.

Tabela 1 - Lista de Unidades, Valor dos Contratos e Número de Construtoras por Estado, no período de 2009 a 2014

Unidade Federativa	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades por Estado	Número de Construtoras
RS	R\$ 3.093.712.283,37	83.418	191
SC	R\$ 1.143.335.824,48	29.542	90
PR	R\$ 2.532.905.367,18	54.919	98
AC	R\$ 260.291.413,76	5.395	33
AP	R\$ 361.160.393,27	6.667	10
AM	R\$ 1.167.968.165,93	26.104	22
PA	R\$ 1.409.321.521,05	28.164	37
RO	R\$ 1.028.641.350,94	25.404	15
RR	R\$ 477.811.454,46	9.894	14
TO	R\$ 648.820.484,67	12.955	18
GO	R\$ 1.851.016.615,55	43.219	94
DF	R\$ 665.754.286,72	6.335	8
MT	R\$ -	0	0
MS	R\$ -	0	0
AL	R\$ 2.342.658.732,74	47.956	44
BA	R\$ 7.994.443.090,00	154.527	118
CE	R\$ 1.944.700.079,19	35.212	47
MA	R\$ 1.850.092.208,78	40.894	148
PB	R\$ 723.076.792,48	15.209	55
PI	R\$ 1.710.303.005,80	38.844	151
PE	R\$ 2.396.376.289,23	51.320	85
RN	R\$ 1.697.919.259,38	37.189	34
SE	R\$ 681.393.077,84	18.031	147
ES	R\$ 605.391.497,74	13.749	28
RJ	R\$ 9.079.079.265,01	143.693	49
SP	R\$ 9.807.301.068,27	168.186	152
MG	R\$ -	0	0
Total	R\$ 55.473.473.527,84	1.096.826	1688

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Para uma melhor análise dos dados dividimos, ainda, por regiões e Estados.

4.1 Região Sul

Para a Região Sul, da qual fazem parte os estados do Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 2 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sul, no período de 2009 a 2014

Região	Valor dos Contratos	Total de Unidades	Número de Construtoras
Sul	R\$ 6.769.953.475,03	167.879	379

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Os 10 maiores construtores para a região Sul, que totalizam R\$2.097.024.128,93 em recursos e 46954 unidades habitacionais construídas, ficam entre os estados do Rio Grande do Sul e Paraná. Destes, temos 8 (oito) construtoras privadas, 1 (uma) empresa cooperativa e 1 (uma) empresa de economia mista. Ainda, os 10 maiores construtores, representam, do total da região em recursos e unidades habitacionais, 30,98% e 27,97% respectivamente.

Para os Estados da região sul, em separado, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 3 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sul por Estado, no período de 2009 a 2014

Estado	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades por Estado	Número de Construtoras
RS	R\$ 3.093.712.283,37	83.418	191
SC	R\$ 1.143.335.824,48	29.542	90
PR	R\$ 2.532.905.367,18	54.919	98

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

4.2 Região Norte

Para a Região Norte, da qual fazem parte os estados do Acre, Amapá, Amazonas, Pará, Rondônia, Roraima e Tocantins, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 4 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Norte, no período de 2009 a 2014

Região	Valor dos Contratos	Total de Unidades	Número de Construtoras
Norte	R\$ 5.354.014.784,08	114.583	149

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Os 10 maiores construtores para a região Norte, que totalizam R\$2.402.016.628,91 em recursos e 48254 unidades habitacionais construídas, ficam entre os estados do Amazonas, Amapá, Rondônia, Pará, Tocantins e Roraima. Destes, temos 9 (nove) construtoras privadas e 1 (uma) empresa de entidade sindical dos Trabalhadores Rurais Agricultores e Agricultoras Familiares. Ainda, os 10 maiores construtores, representam, do total da região em recursos e unidades habitacionais, 44,86% e 41,11% respectivamente.

Para os Estados da região norte, em separado, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 5 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Norte por Estado, no período de 2009 a 2014

Estado	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades por Estado	Número de Construtoras
AC	R\$ 260.291.413,76	5.395	33
AP	R\$ 361.160.393,27	6.667	10
AM	R\$ 1.167.968.165,93	26.104	22
PA	R\$ 1.409.321.521,05	28.164	37
RO	R\$ 1.028.641.350,94	25.404	15
RR	R\$ 477.811.454,46	9.894	14
TO	R\$ 648.820.484,67	12.955	18

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

4.3 Região Nordeste

Para a Região Nordeste, da qual fazem parte os estados de Alagoas, Bahia, Ceará, Maranhão, Paraíba, Piauí, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Sergipe, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 6 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Nordeste, no período de 2009 a 2014

Região	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades	Número de Construtoras
Nordeste	R\$ 21.340.962.535,44	439.182	829

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Os 10 maiores construtores para a região Nordeste, que totalizam R\$5.746.780.226,32 em recursos e 107.767 unidades habitacionais construídas, ficam entre os estados de Alagoas, Bahia, Maranhão e Rio Grande do Norte. Destes, temos as 10 (dez) construtoras privadas. Ainda, os 10 maiores construtores, representam, do total da região em recursos e unidades habitacionais, 26,93% e 24,54% respectivamente.

Para os Estados da região nordeste, em separado, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 7 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Nordeste por Estado, no período de 2009 a 2014

Estado	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades por Estado	Número de Construtoras
AL	R\$ 2.342.658.732,74	47.956	44
BA	R\$ 7.994.443.090,00	154.527	118
CE	R\$ 1.944.700.079,19	35.212	47
MA	R\$ 1.850.092.208,78	40.894	148
PB	R\$ 723.076.792,48	15.209	55
PI	R\$ 1.710.303.005,80	38.844	151
PE	R\$ 2.396.376.289,23	51.320	85
RN	R\$ 1.697.919.259,38	37.189	34
SE	R\$ 681.393.077,84	18.031	147

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

4.4 Região Centro Oeste

Para a Região Centro Oeste, da qual fazem parte os estados de Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e o Distrito Federal, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 8 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Centro Oeste, no período de 2009 a 2014

Região	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades	Número de Construtoras
Centro Oeste	R\$ 2.516.770.902,27	49.554	102

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Os 10 maiores construtores para a região Centro Oeste, que totalizam R\$1.542.859.873,51 em recursos e 24.264 unidades habitacionais construídas, ficam entre o estado de Goiás e o Distrito Federal. Destes, temos as 10 (dez) construtoras privadas. Ainda, os 10 maiores construtores, representam, do total da região em recursos e unidades habitacionais, 61,30% e 48,96% respectivamente.

Para os Estados da região centro oeste, em separado, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 9 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Centro Oeste por Estados mais o Distrito Federal, no período de 2009 a 2014

Estado	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades por Estado	Número de Construtoras
GO	R\$ 1.851.016.615,55	43.219	94
DF	R\$ 665.754.286,72	6.335	8
MT	R\$ -	0	0
MS	R\$ -	0	0

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

4.5 Região Sudeste

Para a Região Sudeste, da qual fazem parte os estados de Espírito Santo, Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 10 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sudeste, no período de 2009 a 2014

Região	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades	Número de Construtoras
Sudeste	R\$ 19.491.771.831,02	325.628	229

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Os 10 maiores construtores para a região Sudeste, que totalizam R\$7.823.824.922,24 em recursos e 122.998 unidades habitacionais construídas, ficam entre os estados do Rio de Janeiro e São Paulo. Destes, temos as 10 (dez) construtoras privadas. Ainda, os 10 maiores construtores, representam, do total da região em recursos e unidades habitacionais, 40,14% e 37,77% respectivamente.

Para os Estados da região sudeste, em separado, temos a seguinte distribuição de valores, unidades contratadas e número de construtoras:

Tabela 11 - Unidade, Valor dos Contratos e Número de Construtoras da Região Sudeste por Estado, no período de 2009 a 2014

Estado	Valor dos Contratos por Estado	Total de Unidades por Estado	Número de Construtoras
ES	R\$ 605.391.497,74	13.749	28
RJ	R\$ 9.079.079.265,01	143.693	49
SP	R\$ 9.807.301.068,27	168.186	152
MG	R\$ -	0	0

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

4.6 Índices dos Estados

Assim sendo, a partir dos dados obtidos, poderemos calcular os índices de concentração previamente escolhidos, todos em termos de recursos recebidos.

Para as Razões de Concentração (Cr) e Herfindahl Hirschman, teremos os seguintes índices calculados, novamente dividido entre os Estados:

Tabela 12 - Tabela de Razão de Concentração e Herfindahl Hirschman dos Estados, no período de 2009 a 2014

(continua)

Estado	Cr(4)	Cr(10)	Cr(50)	HHI
RS	0,29298	0,5116	0,88333	348,54
SC	0,31704	0,57929	0,97377	449,80
PR	0,34532	0,6247	0,97657	528,48
AC	0,21747	0,87067	1	1102,82
AP	0,91024	1	-	8322,60
AM	0,81692	0,95554	1	2145,62

				(conclusão)
PA	0,17046	0,67246	1	714,10
RO	0,72607	0,95669	1	1620,40
RR	0,82005	0,98943	1	2616,57
TO	0,6603	0,96859	1	1517,39
GO	0,34166	0,59285	0,97294	506,75
DF	0,98617	1	-	4382,60
MT	-	-	-	-
MS	-	-	-	-
AL	0,45451	0,69834	1	760,06
BA	0,3945	0,66274	0,97578	637,42
CE	0,15515	0,20808	1	814,83
MA	0,44489	0,69775	0,93564	759,27
PB	0,63817	0,88753	0,99737	1180,52
PI	0,55157	0,76915	0,93748	907,12
PE	0,30661	0,59425	0,98407	451,69
RN	0,6588	0,91254	1	1663,89
SE	0,35516	0,53308	0,8199	418,71
ES	0,74494	0,93681	1	1993,48
RJ	0,30789	0,77217	1	1271,64
SP	0,20806	0,37548	0,82335	247,98
MG	-	-	-	-

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Agora olhando particularmente para cada estado, teremos alguns resultados para conclusão futura.

No Rio Grande do Sul os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 29,30%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 51,16% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 88,33%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de ausência de concentração, concentração moderada e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 348,54, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Já para o estado de Santa Catarina, os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), 31,70%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 57,93% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 97,38%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de baixa concentração, concentração moderada e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 449,80, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

No estado do Paraná, os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 34,53%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 62,47% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 97,66%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de baixa concentração, concentração moderada e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 528,48, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para o Acre os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 21,75%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 87,07% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de ausência de concentração, altamente concentrado e o total de contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 1102,82, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura moderadamente concentrada.

Para o Amapá os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 91%. Para as 10 maiores o Cr(10), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de altamente concentrado e a totalidade de contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 8322,60, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura altamente concentrada e o maior índice do trabalho.

Para o Amazonas os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 81,69%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 95,55% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação altamente concentrada em todos os cenários. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 2145,62, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura altamente concentrada.

Para o Pará os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 17,05%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 67,25% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de ausência de concentração, alta concentração e a totalidade dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 714,10, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para Rondônia os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 72,61%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 95,67% e finalmente

para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de altamente concentrada para Cr(4) e Cr(10) e a totalidade dos contratos para Cr(50). Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 1620,40, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concentração moderada.

Para Roraima os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 82%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 98,94% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de estruturas altamente concentradas até a totalidade dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 2616,57, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura altamente concentrada.

Para o Tocantins os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 66,03%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 96,86% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos novamente, uma classificação de estruturas altamente concentradas até a totalidade dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 1517,39, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura moderadamente concentrada.

Para Alagoas os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 45,45%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 69,83% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de baixa concentração, alta concentração e a totalidade dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 760,06, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para a Bahia os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 39,45%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 66,27% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 97,58%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de baixa concentração, alta concentração e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 637,42, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para o Ceará os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 15,51%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 20,81% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de ausência de concentração até a totalidade de contratos. Para o segundo índice

escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 814,83, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para o Maranhão os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 44,49%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 69,78% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 93,56%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de baixa concentração, alta concentração e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 759,27, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para a Paraíba os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 63,82%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 88,75% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 99,74%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de alta concentração e altamente concentrado para Cr(10) e Cr(50). Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 1180,52, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura moderadamente concentrada.

Para o Piauí os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 55,16%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 76,91% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 93,75%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de concentração moderada e altamente concentrado para Cr(10) e Cr(50). Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 907,12, que ainda caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para Pernambuco os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 30,66%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 59,42% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 98,41%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de baixa concentração, concentração moderada e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 451,69, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para o estado de Rio Grande do Norte os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 65,88%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 91,25% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de alta concentração, altamente concentrado e a totalidade

dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 1663,89, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concentração moderada.

Para Sergipe os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 35,52%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 53,31% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 81,99%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de baixa concentração, concentração moderada e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 418,71, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para o estado de Goiás os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 34,17%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 59,28% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 97,29%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de ausência de concentração, concentração moderada e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 506,75, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado.

Para o Distrito Federal os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 98,62%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de altamente concentrado até a totalidade dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 4382,60, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura altamente concentrada. Cabe ressaltar, aqui, que alguns contratos para o Distrito Federal aparecem no relatório da Caixa, sem nome de empresa e sem o CNPJ, impossibilitando a identificação nominal das empresas receptoras de recursos.

Para o Espírito Santo os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 74,49%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 93,68% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de alta concentração e altamente concentrado até a totalidade dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 1993,48, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura altamente concentrada.

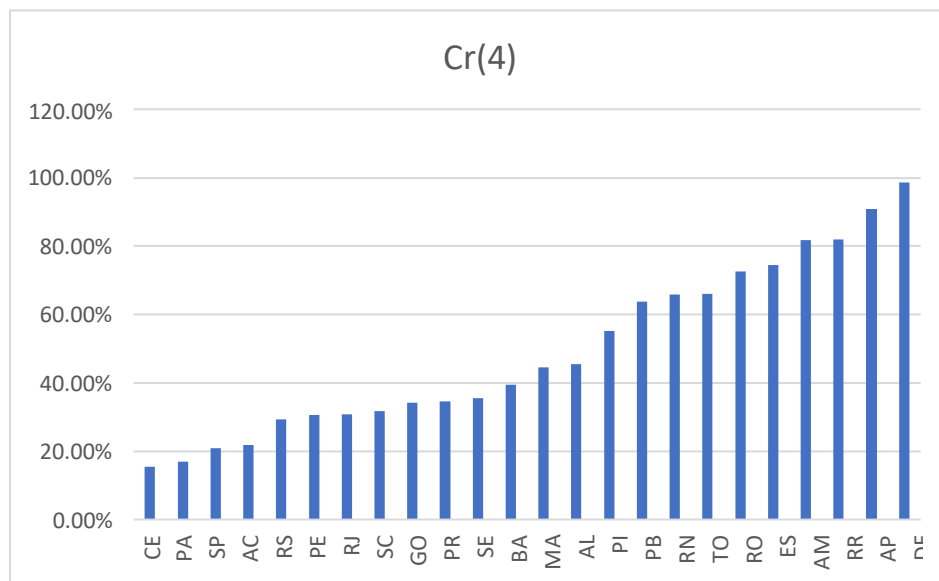
Para o Rio de Janeiro os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 30,79%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 77,22% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 100%. Nesses termos, temos respectivamente,

uma classificação de ausência de concentração, e altamente concentrado até a totalidade dos contratos. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 1271,64, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura moderadamente concentrada.

Para São Paulo os índices calculados, em termos de recursos, que para as quatro maiores, o Cr(4), um percentual de 20,81%. Para as 10 maiores, o Cr(10), temos 37,55% e finalmente para as 50 maiores, Cr(50), temos 82,33%. Nesses termos, temos respectivamente, uma classificação de ausência de concentração, baixa concentração e altamente concentrado. Para o segundo índice escolhido, o HHI, temos um índice calculado da ordem de 247,98, que caracteriza o estado como estando em uma estrutura de concorrência, ou um ambiente não concentrado, e ainda, o menor índice calculado neste trabalho.

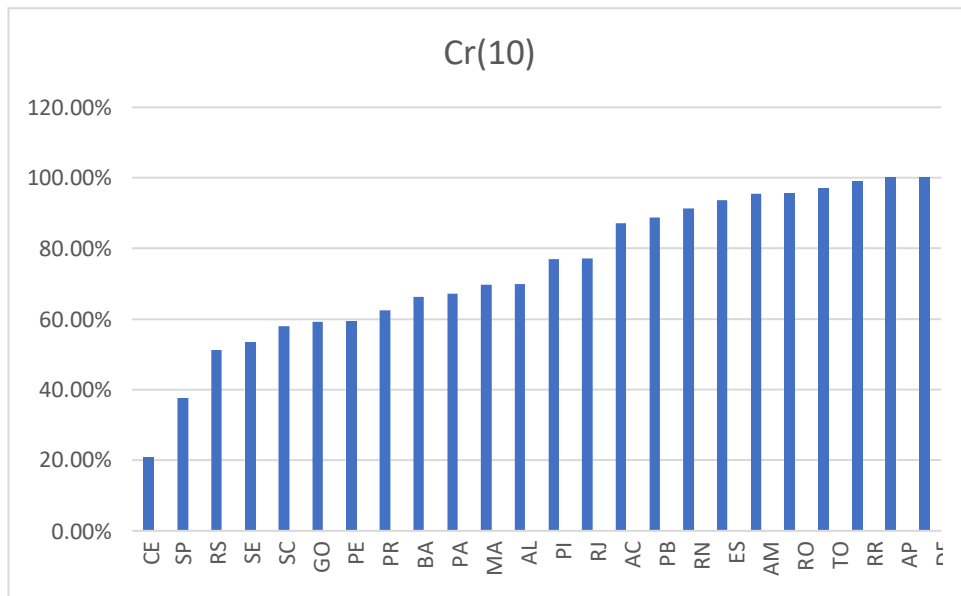
Temos abaixo os dados resumidos em gráficos, para melhor visualização e entendimento.

Figura 4– Cr(4) dos Estados



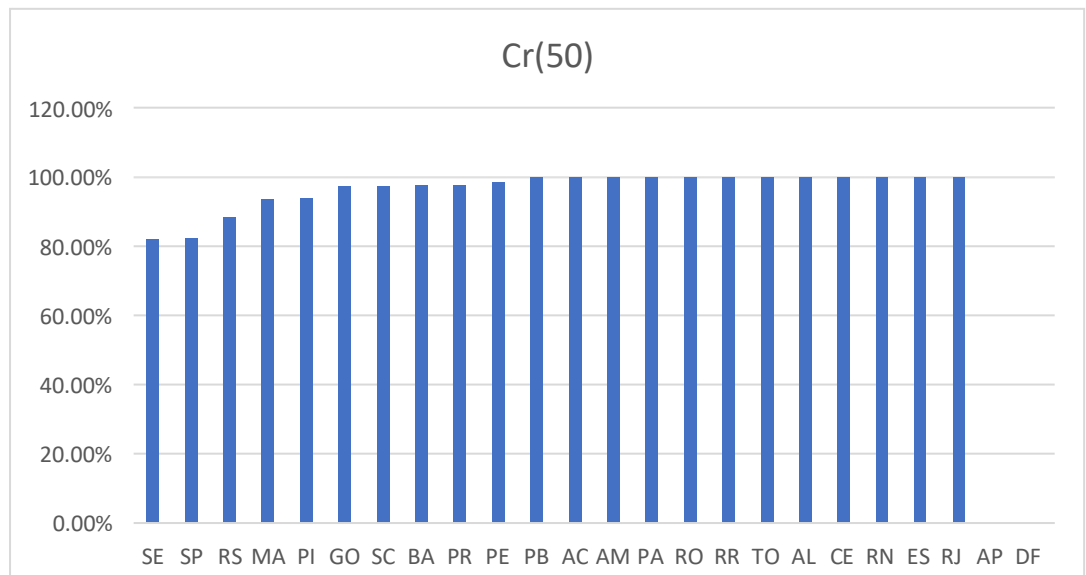
Fonte: elaborado pelo autor, 2022

Figura 5 – Cr(10) dos Estados



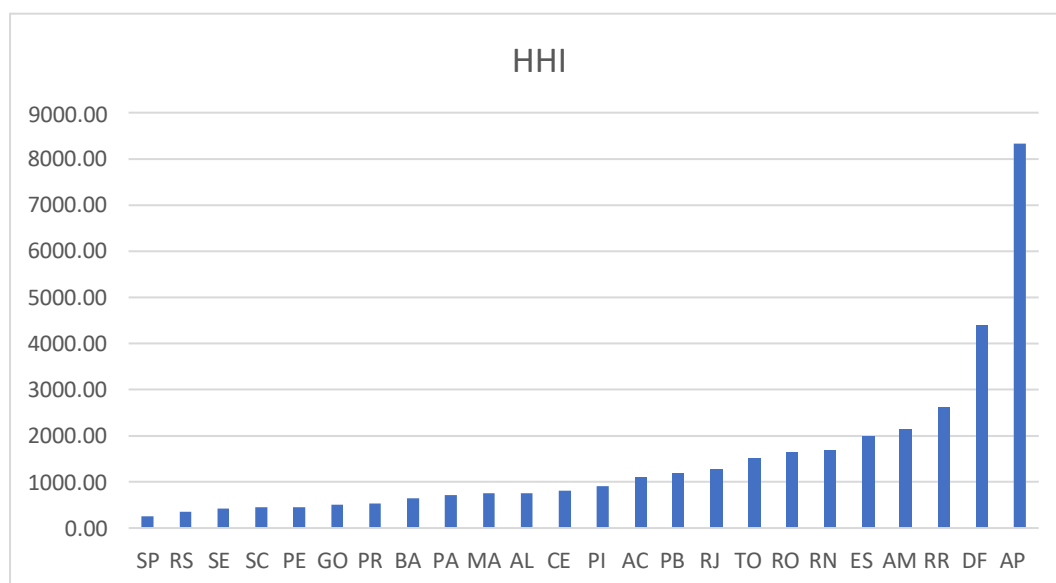
Fonte: elaborado pelo autor, 2022

Figura 6 – Cr(50) dos Estados



Fonte: elaborado pelo autor, 2022

Figura 7 – HHI dos Estados



Fonte: elaborado pelo autor, 2022

De acordo com os índices calculados, podemos ter uma série de conclusões. Primeiramente, em termos de Razão de Concentração, para as 4 maiores empresas, o estado do Ceará aparece como sendo o menos concentrado de todos. Quando aumentamos o número de empresas da amostra, e vamos para as 10 maiores, temos a continuidade do Ceará como menos concentrado. Já para as 50 maiores empresas, metade dos estados (11) chega à totalidade dos seus construtores, e da outra metade temos que o estado de Sergipe é o melhor colocado, mesmo estando altamente concentrado.

Já para o índice de HHI, São Paulo é o estado em que apresenta uma menor concentração. Ainda para o HHI, apenas 5 estados dos 24 analisados, Espírito Santos, Amazonas, Roraima, Amapá e o Distrito Federal são classificados como altamente concentrados. Moderadamente concentrados temos 6 estados, e não concentrado os 13 estados restantes. O estado do Amapá sofre com a concentração de 91,02% dos seus contratos em uma única empresa, fazendo com que ele tenha o maior índice HHI calculado neste trabalho.

Cabe destacar ainda, a falta de nome das empresas e os CNPJ das mesmas, fazendo com que o Distrito Federal seja o segundo mais concentrado através deste índice.

Podemos também, citar os 10 maiores recebedores de recursos, e a sua constituição se empresa privada, empresa pública ou entidade.

Assim, para esses dados, temos que:

Tabela 13 – Maiores recebedores de recursos do PMCMV no Brasil, no período de 2009 a 2014

Empresa	Estado	Valor	Unidades
EMCCAMP	RJ	R\$ 2.795.346.663,60	44.428
Sertenge Servicos	BA	R\$ 1.340.827.140,12	24.541
Novolar	RJ	R\$ 1.064.345.770,28	17.248
Cury Construtora	SP	R\$ 960.474.048,23	14.152
Grafico Engenharia	BA	R\$ 871.047.500,56	16.071
Borges E Santos	RN	R\$ 586.609.740,26	11.064
Brookfield IA	RJ	R\$ 533.888.000,00	8.080
Vertical Engenharia	BA	R\$ 491.114.087,62	8.548
Mello Azevedo	RJ	R\$ 476.382.378,04	7.550
Direcional Eng.	RJ	R\$ 466.998.242,50	7.840
TOTAL		R\$ 9.587.033.571,21	159.522

Fonte: elaborado pelo próprio autor a partir de relatório de contratos assinados PJ (2014)

Podemos ver que do total do PMCMV, as 10 maiores construtoras se localizam nos estados do Rio de Janeiro, Bahia, São Paulo e Rio Grande do Norte, representam 17,28% de todo o recurso desta época do programa e 14,54% das unidades habitacionais contratadas. Nota-se, ainda, que apesar de o país dispor de empresas públicas de habitação, a exemplo da Cohapar no Paraná ou a Coohaf no Rio Grande do Sul, estas não se encontram na lista das que mais receberam recursos públicos para construção das unidades habitacionais.

5 Considerações finais

O principal objetivo do trabalho era observar as estruturas de mercado durante o PMCMV, no período de 2009 a 2014, a partir da análise dos índices Razão de Concentração e Herfindahl Hirschman. Foi estudado a quantidade de contratos de cada construtora de cada Estado que se tinha informado no relatório da Caixa Econômica Federal que serviu de base para esse trabalho.

Foi constatado que cada Estado teve sua dinâmica no programa. Mais da metade dos estados foram classificados como não concentrados, a outra parte variou entre moderadamente concentrada e altamente concentrado, de acordo com o HHI.

Pode se verificar que as maiores empresas privadas, as que já estavam consolidadas, abocanharam a maior parte dos recursos, mas mesmo assim não concentrando o setor. Devido a este fato, podemos dizer que existiram empreendedores oportunistas, que viram no programa uma forma de obter lucro. Ainda, existiram os “empresários” de organizações públicas, entidades e sindicatos que tiveram sua parte dos recursos do programa, e que foram importantes, principalmente, nas regiões rurais e interiores.

Os valores estimados nos índices de concentração permitiram identificar que o setor de construção civil no PMCMV no período de 2009 a 2014, possui um grau de concentração, além do Distrito Federal, na região de maior desigualdade do país, a saber o Norte.

Há de se dizer também que, com exceção da era varguista, historicamente a realidade urbana brasileira, do ponto de vista de políticas urbanas e habitacionais, têm uma lógica de transferência de recursos públicos para o setor privado, com intenções de acabar com o déficit habitacional, mas que no fim reproduzem as relações capitalistas de produção, visando o lucro como objeto final. Essa fonte de lucro, tanto para o capital imobiliário quanto para o capital da construção civil, se vê em contraditório com as necessidades das classes populares, gerando uma estrutura de sociedade fortemente segregada e excludente no geral.

Nesse ponto, há de se fazer um paralelo do PMCMV com o já extinto BNH, visto que a lógica da construção dos dois programas se dá semelhante (destinar recursos para que as operações, no caso as unidades habitacionais, fossem feitas pela iniciativa privada). Uma vez que atuava desta maneira, o BNH dinamizou a economia nacional, entretanto, acabou por se distanciar do seu objetivo de produzir unidades habitacionais para a classe trabalhadora, focando em unidades habitacionais de classe média e alta, que era quem buscava imóveis e financiamentos na época. O PMCMV seguiu a mesma lógica, dividindo os subsídios por faixas de renda, fazendo com que as empresas pudessem, ao mesmo tempo, construir habitação para classe trabalhadora e habitação para a classe média, agindo como uma medida anticíclica no pós crise de 2008. Vale ressaltar, que os relatórios da Fundação João Pinheiro para após o período analisado mostram que o déficit habitacional de fato se mantém estável, com pequenos aumentos e quedas consecutivos, mostrando que a política pública não teve o seu objetivo alcançado na sua totalidade.

6 Referências

Acma Construções. **Acma Construções Civis**, 2017. Notícias. Disponível em: <<https://www.acma.eng.br/blog/construcao-civil-e-importante-para-o-pib-brasileiro/#:~:text=Respons%C3%A1vel%20por%206%2C2%25%20do,total%20de%20vagas%20no%20pa%C3%ADs.>>. Acesso em: 19 de abr. de 2022.

Adminstradores.com. **Administradores.com**, 2010. Notícias. Disponível em: <<https://administradores.com.br/noticias/os-diferentes-tipos-de-empresendedores>>. Acesso em: 12 de maio de 2022

BRAGA, H. C.; MASCOLO, J. L. **Mensuração da concentração industrial no Brasil. Pesquisa e Planejamento Econômico**. v. 12, n. 2, p. 399-354, ago 1982.
Artigo no nmoe da revista

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa**. 7 ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007

COHN, Amelia . **Previdência social e processo político no Brasil**. São Paulo: Editora Moderna, 1981.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. **Déficit habitacional no Brasil 2015**: Belo Horizonte : FJP, 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2011-2012**.Belo Horizonte, 2015.

FIX, Marian. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2007.

GAZZONI, Marina. **Sem BNDS, construtoras não farão obras no exterior**. 2016. Disponível em: . Acesso em: 15 abril 2022.

GEORGE, Kenneth D.; JOLL, Caroline; LYNK, E. L. **Industrial Organization: competition, growth and structural change**. London: Routledge, 1995.

Governo Federal. **Ministério do Desenvolvimento Regional**, 2020. Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: < <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv> >. Acesso em: 20 de abr. de 2022.

HASENCLEVER, Lia; KUPFER, David. (Org.). **Economia Industrial: fundamentos teóricos e práticas no Brasil**. Rio de Janeiro: Campus, 2002.

KEMENNY, J. **From Public housing to the social Market**. London: Routledge, 1995

KON, Anita. **Economia industrial**. São Paulo: Nobel, 1999.

LEITE, A. L. S. **Concentração e desempenho competitivo no complexo industrial de papel e celulose**. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção. Dissertação de mestrado. 1998.

MARICATO, Erminia. **Habitação e cidade**. 7 ed. São Paulo: Atual, 2019.

MARICATO, Ermínia. **A política habitacional durante o regime militar**. Petrópolis: Vozes, 1987.

RESENDE, Marcelo. **Medidas de Concentração Industrial**: uma resenha. Revista Análise Econômica, Porto Alegre, v. 12, n.21/22, p. 24-33, mar./set. 1994

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2 ed. São Paulo: Boitempo, 2019.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade?** 1 ed. São Paulo: Brasiliense, 1994.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional. Limites e perspectivas.** Tese de doutorado, São Paulo, USP, Faculdade de Arquitetura e urbanismo, 2009

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** 5 ed. São Paulo: Edusp, 2005.

SCHERER, Frederic M; ROSS, David. **Industrial market structure and economic performance.** 3 ed. Boston: Houghton M. Company, 1990.

Sistema Fibra. **Sistema Fibra,** 2017.Notícias. Disponível em: <<https://www.sistemafibra.org.br/fibra/sala-de-imprensa/noticias/1315-construcao-civil-representa-6-2-do-pib-brasil>>. Acesso em: 22 de mar. de 2022.

VARIAN, Hal. R. **Microeconomia:** princípios básicos. 8. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.