

## AUDITORIA OPERACIONAL NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado em 2009, com o objetivo de ampliar as oportunidades de acesso das famílias de baixa renda à casa própria, contribuindo para a redução do déficit habitacional brasileiro. O programa fundamentou-se, também, na premissa de que a ampliação dos financiamentos à moradia e de infraestrutura proporcionaria mais emprego e oportunidades de negócios.

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) de 2008 estimou o déficit habitacional brasileiro em 5,5 milhões de domicílios, sendo de 4,6 milhões (83,5%) em áreas urbanas. O déficit atinge com maior intensidade famílias com renda de até três salários mínimos (89,6%), situação esta predominante em todas as regiões brasileiras, sendo mais acentuada no Nordeste.

A auditoria foi focada nos empreendimentos financiados pelo Fundo de Arrendamento Residencial, que financia habitações para famílias com renda até R\$ 1.600,00 por mês, que atende áreas urbanas e famílias de menor renda, onde se concentra a maior parte do déficit habitacional, e respondia por 35% dos recursos investidos pelo programa até 2012.

### Objetivo da Auditoria

A auditoria avaliou a cobertura de atendimento do programa; a qualidade das construções e aderência entre as especificações do programa e as habitações entregues; a disponibilidade de infraestrutura no entorno dos empreendimentos; e o desenvolvimento do Trabalho Técnico Social junto aos beneficiários.

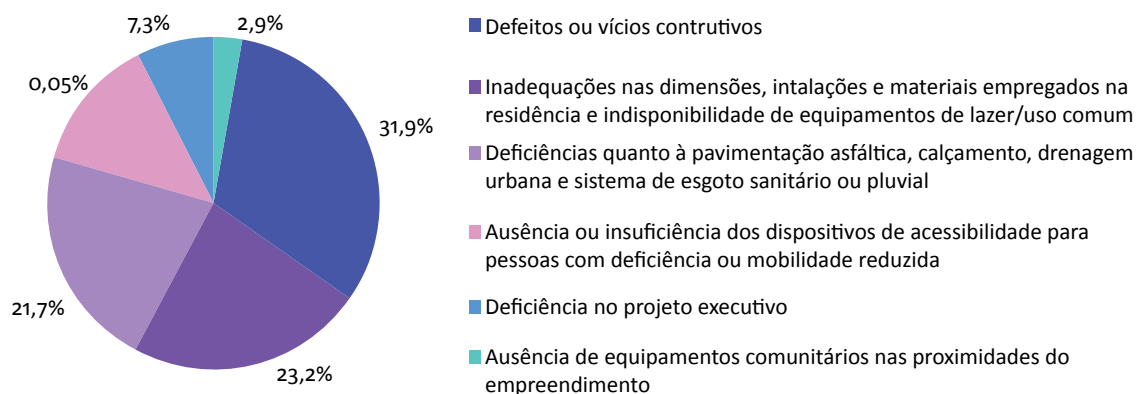
As estratégias metodológicas definidas para a fase de execução da auditoria envolveram a realização de pesquisa bibliográfica e documental; entrevistas; grupos focais; estudos de caso, com visita a cinco empreendimentos; e pesquisa eletrônica, com envio de questionários a funcionários da Caixa Econômica Federal e servidores de prefeituras municipais. Adicionalmente, a auditoria utilizou observações referentes a fiscalizações realizadas sob a coordenação da Secretaria de Fiscalização de Obras de Energia e Saneamento em onze empreendimentos do programa.

### Principais achados

As análises realizadas evidenciaram que as metas nacionais de contratação do programa vêm sendo alcançadas, todavia observa-se, ainda, que de forma não generalizada, a existência de unidades da Federação com baixos índices de contratação, considerando a sua participação relativa no déficit habitacional brasileiro.

A auditoria constatou, ainda, que significativa quantidade de empreendimentos foi entregue apresentando problemas relacionados às fases de concepção e execução das obras, como inadequações nas dimensões, instalações e em materiais empregados na residência; e deficiências na pavimentação asfáltica, calçamento, drenagem urbana e sistema de esgoto sanitário ou pluvial.

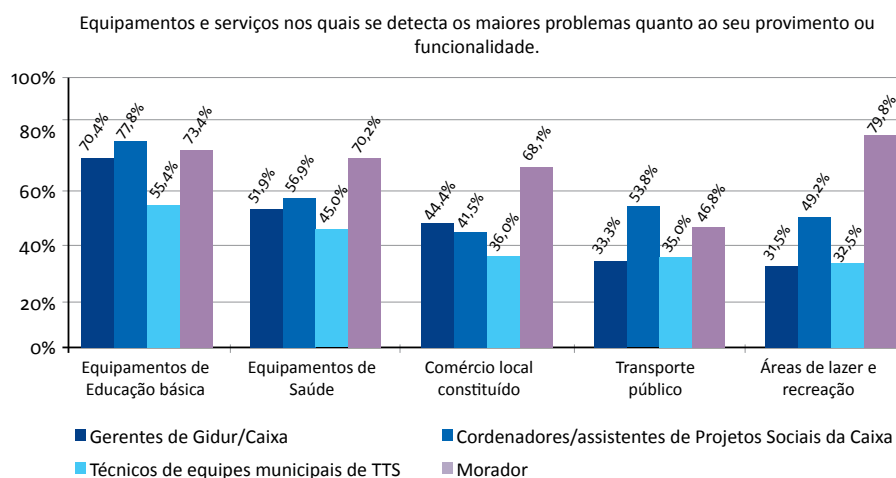
**Gráfico 1 – Problemas referentes à qualidade das habitações e à disponibilidade de infraestrutura interna**



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do processo TC 034.402/2012-8, ref. a onze empreendimentos.

Outra situação que compromete os resultados do programa diz respeito à produção de moradias em zonas urbanas não consolidadas, desprovidas de escola, creche e unidade básica de saúde, de comércio local e de áreas de lazer e recreação em suas proximidades.

## Gráfico 2 – Percepção quanto às maiores carências de equipamentos e serviços



Fonte: Elaboração própria a partir de dados coletados nas pesquisas aplicadas pelo TCU.

A auditoria constatou também intempetividade na realização do Trabalho Técnico Social e ausência ou descontinuidade de ações educativas e estruturantes nas fases pré e pós-ocupação. Ficou constatada, dentre outros problemas, a demora na seleção dos beneficiários pelo poder público local, a dificuldade e morosidade para elaboração e apresentação do projeto de Trabalho Técnico Social e pouca efetividade das ações de apoio à gestão condominial.

### Determinações e recomendações do TCU

Dentre as medidas propostas, destaca-se a necessidade de que os gestores adotem medidas visando à eliminação dos fatores fundiários, jurídicos, técnicos e financeiros que limitam a contratação de empreendimentos em municípios com atendimento abaixo do esperado em relação ao déficit habitacional. Merecem destaque, ainda, recomendações visando à provisão dos equipamentos comunitários onde não foram construídos; ao estímulo à oferta de terrenos pelos municípios; à criação de controles para o aperfeiçoamento do Trabalho Técnico Social, assim como à garantia de adequação dos projetos às normas de acessibilidade. Por fim, cabe enfatizar recomendação para que a Caixa identifique vícios construtivos graves ou utilização de métodos construtivos não previstos nas normas técnicas, de modo a corrigir problemas com impacto significativo na vida útil, na funcionalidade e na segurança das moradias e dos moradores dos empreendimentos.

### Benefícios esperados

Espera-se que a adoção das medidas propostas possa contribuir para que todos os empreendimentos habitacionais contratados sejam providos de equipamentos comunitários, comércio e serviços públicos; para o alcance de padrões satisfatórios de qualidade das obras executadas; e para tornar mais efetivas as ações do Trabalho Técnico e Social. Em última instância, espera-se que tais medidas impactem positivamente na sustentabilidade futura dos empreendimentos contratados.

### Deliberação do TCU

Acórdão 524/2014 - Plenário

Relator: Ministro-Substituto Weder de Oliveira

TC: 033.568/2012-0