

# INFRAESTRUTURA



## PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

### Qual o objetivo da auditoria

**Avaliar as políticas públicas e obras do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), na vertente custeada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).**

O trabalho está inserido em um conjunto de auditorias efetuadas no âmbito da Organização Latino Americana e do Caribe de Entidades Fiscalizadas Superiores (Olacefs) e contou com a participação de Entidades Fiscalizadoras Superiores (EFS) de nove países.

O TCU esteve incumbido da coordenação das atividades, que se desenvolveram no período de julho a dezembro de 2015.

Haja vista o caráter internacional, adotou-se como critério de auditoria as recomendações expostas no documento *Guidelines on Social Housing* (2006), publicado pela **Organização das Nações Unidas (ONU)**.

### Por que a auditoria foi realizada

A Política Nacional de Habitação Urbana tem se destacado no Governo Federal. Nela, dentre as distintas vertentes do PMCMV, a de maior peso no orçamento da União é a custeada com recursos do FAR, na qual foi investido, de 2009 a 2015, R\$ 53 bilhões para construção de mais de 1,3 milhão de moradias. Essa relevância social e financeira foi a primeira motivação para a realização desta auditoria.

Aliado a isso, houve oportunidade de realizar a auditoria coordenada no âmbito das Olacefs, com EFS dos países membros, na qual foi possível promover um intercâmbio de melhores práticas adotadas nas políticas habitacionais de cada país e, assim, incorporá-las às recomendações resultantes desta auditoria.

### O que o TCU encontrou

**Dificuldades no cumprimento das metas quantitativas previstas; fragilidades na aplicação dos critérios**

**de priorização para seleção dos beneficiários; deficiências na articulação e integração com outras políticas públicas; problemas relacionados à implantação dos requisitos de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou idosos; baixa adoção de critérios de sustentabilidade nas moradias e nos empreendimentos do programa; e ausência de registro em cartório dos imóveis entregues.**

### Metas quantitativas

A quantidade de moradias produzidas no período do PPA 2012-2015 foi da ordem de 700 mil; o que representa somente 46% da meta prevista (de 1,6 milhão).

### Acesso aos grupos menos privilegiados

Existem regras suficientes para garantir o acesso de grupos menos privilegiados a essa vertente do programa. Contudo, há deficiências na transparência e na sua aplicação. Em alguns casos, ocorreu atraso na entrega da lista de beneficiários, o que ocasionou problemas de invasão e/ou depredação dos empreendimentos concluídos.

### Combate à exclusão social e integração com outras políticas públicas

Nove dos dez empreendimentos vistoriados foram implantados em regiões carentes de serviços públicos básicos, tais como escolas, creches, postos de saúde, transporte público, comércio local, segurança pública, entre outros.

### Qualidade construtiva das unidades habitacionais

Foram identificados vícios construtivos sistêmicos nas moradias construídas, porém, de um modo geral, estes não estavam comprometendo as condições de habitabilidade e salubridade das habitações.

Por outro lado, identificou-se como boa prática a instituição, pela Caixa, de um canal de comunicação implementado para o morador informar sobre vícios construtivos e a implementação de rotinas de acompanhamento da solução.

De outra forma, havia fragilidades no apoio do BB aos moradores para o saneamento de problemas construtivos.

### Adaptações para as pessoas com deficiência e/ou idosas

Identificou-se como boa prática a previsão de que, na fase 2 do programa, todas as moradias, indistintamente, sejam passíveis de adaptação.

Não obstante essas regras, em quatro empreendimentos visitados, foram encontrados moradores com deficiência habitando casas que não possuíam instalados os kits para adaptação.

Nas áreas comuns dos empreendimentos, havia construções executadas em desconformidade com a norma técnica de acessibilidade (NBR 9050 da ABNT), comprometendo sua utilização pelas pessoas necessitadas.

### Segurança jurídica da propriedade

Nos dez empreendimentos visitados, não foi encontrado nenhum beneficiário que possuísse cópia do seu contrato registrado em cartório, nem seu título de propriedade (escritura pública). Além disso, foram encontrados diversos casos de comercialização (venda ou aluguel), pelo morador, das unidades habitacionais entregues.

## O que o TCU propôs

**Determinações e recomendações aos órgãos e entidades envolvidas para que implementem alterações em seus normativos e procedimentos internos, com vistas à melhoria da operacionalização do programa.**

### Determinações ao Ministério das Cidades

- Concluir e disponibilizar sistema informatizado de banco de dados nacional para cadastro de beneficiários.
- Condicionar as futuras contratações ao cumprimento integral das matrizes de responsabilidade firmadas pelos municípios.
- Divulgar na internet essas matrizes.
- Adotar controles, baseados em análise estatística, acerca da comercialização irregular de moradias.

### Recomendações ao Ministério das Cidades

- Priorizar investimentos em requalificação de moradias e reurbanização de favelas.
- Definir a lista de beneficiários antes do início das obras, para estimular o controle social.
- Explicitar em normativo a responsabilidade do ente municipal pela guarda e segurança das obras.
- Baseado nas demandas existentes, planejar suas ações para implantação de infraestrutura urbana de saneamento e mobilidade.
- Aperfeiçoar os critérios de sustentabilidade para incluir utilização de lâmpadas de baixo consumo energético; melhor aproveitamento da iluminação natural; otimização da ventilação natural etc.
- Divulgar as regras e as sanções aplicáveis em casos de venda e/ou aluguel irregular dos imóveis.

### Determinação ao Banco do Brasil

- Implemente canal específico que facilite a comunicação com o beneficiário para recebimento e tratamento de reclamações sobre vícios construtivos nos empreendimentos.

### Determinação ao Ministério das Cidades, Caixa Econômica e Banco do Brasil

- Definam mecanismos para aperfeiçoar o processo de alocação dos moradores com necessidades especiais em suas respectivas unidades.

### Recomendação à Casa Civil, MPDG e Ministério das Cidades

- Estabeleçam diretrizes de planejamento integrado de modo a considerar as demandas por serviços básicos e infraestrutura urbana associadas a empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

## DADOS DA DELIBERAÇÃO

Acórdão: 2.456/2016 – TCU – Plenário

Data da sessão: 21/9/2016

Relator: Ministro-Substituto Augusto Sherman

TC: 016.801/2015-6

Unidade Técnica Responsável: SeinfraUrbana