

PUBLICISTAS

# Minha Casa, Minha Vida: uma modalidade anômala de PPP

Há outras modalidades de parceria público-privada além das previstas na Lei 11.079

MARÇAL JUSTEN FILHO



Crédito: Joédson Alves/Agência Brasil

A moradia se constitui em um requisito indispensável para a promoção da dignidade humana. Trata-se de um direito fundamental e incumbe à Nação e ao Estado assegurar a sua satisfação relativamente às populações mais vulneráveis. A questão precisa ser enfrentada por meio de políticas contínuas e consistentes. Existem milhões de brasileiros que convivem com soluções precárias, em condições insuportáveis.

No passado, foram adotadas medidas diversas para enfrentar o problema. A alternativa mais praticada consistia em um contrato de obra pública, com a subsequente alienação (gratuita ou não) a populações carentes. Esse modelo não era sustentável, especialmente (mas não apenas) porque envolvia gastos públicos mediante recursos orçamentários.

O modelo do programa **Minha Casa, Minha Vida** é uma solução mais satisfatória e que envolve uma modalidade de parceria público-privada. Conjuga esforços e recursos das diversas órbitas federativas e da iniciativa privada.

Em síntese, o ente federativo local fornece a área imóvel para a edificação e promove uma seleção de empresas privadas para a construção. O edital estabelece as condições quanto às unidades habitacionais a serem executadas e o preço a ser praticado para a sua futura alienação. A empresa selecionada se obriga a elaborar os projetos e a promover a sua execução, cabendo-lhe custear todas as obras. Ao final, a construtora aliena os imóveis diretamente aos interessados, cuja identificação é promovida pelo ente federativo local. A União, por meio da Caixa Econômica Federal, assegura o financiamento em condições diferenciadas para os adquirentes. Para populações absolutamente vulneráveis, admite-se a aquisição gratuita da residência.

Esse arranjo não se confunde com uma concessão propriamente dita, mas o mecanismo é similar. O poder público colabora com a cessão não onerosa do imóvel e com a garantia

do financiamento para a aquisição da unidade. Ademais, o Estado disciplina as exigências no tocante à edificação (e aos demais equipamentos urbanos a serem implementados). Um aspecto fundamental reside no controle estatal no tocante ao preço a ser praticado pela construtora. O particular assume a generalidade das obrigações e obtém remuneração por meio do preço recebido pela venda das unidades.

Nesse modelo, não há o desembolso de recursos orçamentários e o particular explora atividade empresarial orientada ao lucro – mas sujeito a limites impostos pela Administração. Há incentivos à exploração eficiente dos recursos econômicos e ocorre a redução dos impedimentos burocráticos usuais.

A ampliação do programa pode propiciar a solução para problemas seculares da sociedade brasileira e se tornar o instrumento mais viável para reduzir a urbanização desordenada, atingir os resultados de saneamento básico e assegurar a existência digna prometida pela Constituição. Também aqui a parceria entre Estado e iniciativa privada é indispensável.

---

**MARÇAL JUSTEN FILHO** – Sócio fundador de Justen, Pereira, Oliveira e Talamini Advogados

