



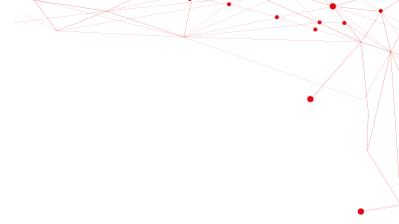
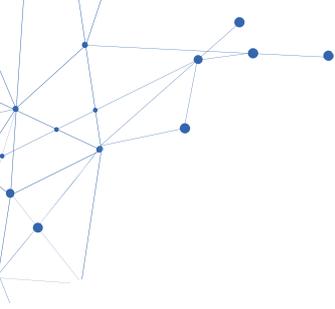
CENTRO DE COLABORAÇÃO INTERINSTITUCIONAL DE  
INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL APLICADA ÀS POLÍTICAS PÚBLICAS

DESCRIÇÃO DE PROGRAMA

# PROGRAMA MORAR BEM PERNAMBUCO

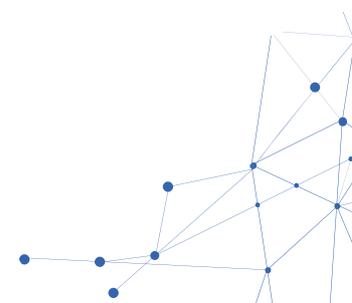
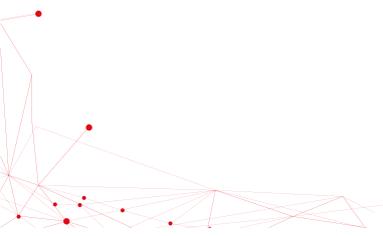
AGOSTO 2025

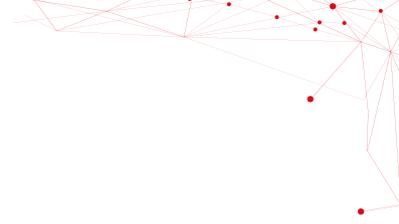
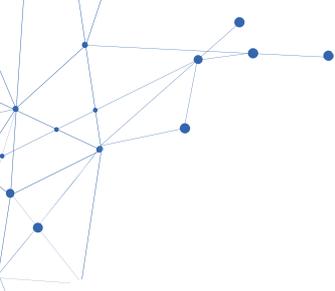




## Sumário

IDENTIFICAÇÃO .....	3
DESCRIÇÃO DO PROGRAMA MORAR BEM PERNAMBUCO .....	4
Contexto.....	4
Público-alvo .....	5
Objetivos do programa/projeto.....	5
Quadro normativo .....	6
Recursos .....	6
Atividades .....	6
Produtos .....	7
Resultados .....	7
Impactos.....	8
Pressupostos .....	8
DIAGRAMA: OBJETIVOS E PÚBLICO-ALVO DO PROGRAMA/PROJETO .....	9
LINHA DO TEMPO DO PROGRAMA MORAR BEM PERNAMBUCO .....	11
REFERÊNCIAS .....	12





# PROGRAMA MORAR BEM PERNAMBUCO

## IDENTIFICAÇÃO

### Nome do Programa/Projeto:

Programa Morar Bem Pernambuco

### Data de Implementação do Programa/Projeto:

22 de março de 2023

### Localização:

Municípios do estado de Pernambuco

### População do Município:

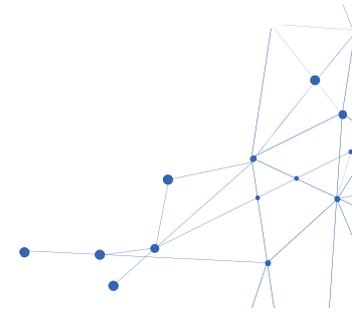
9.539.029

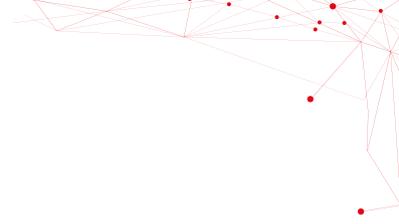
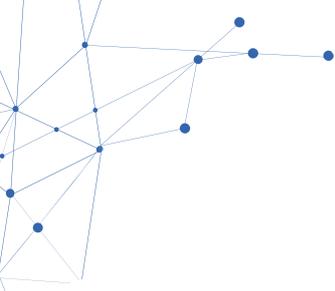
### Instituição:

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Pernambuco (SEDUH)

### Dirigente Responsável pela Validação:

Diretor Presidente da Companhia Estadual de Habitação e Obras (CEHAB), Paulo Fernando de Lira Junior, conforme a Instrução Normativa nº 001/2024.





## DESCRIÇÃO DO PROGRAMA MORAR BEM PERNAMBUCO

Este documento fornece uma descrição textual aprofundada dos elementos que compõem o Programa Morar Bem Pernambuco, detalhando a sua lógica de funcionamento. A análise abrange desde o contexto que motivou sua criação até os pressupostos que condicionam seu sucesso, passando pela articulação entre recursos, atividades, produtos, resultados e impactos esperados. O objetivo é sintetizar a estrutura operacional do programa, indicando como seus componentes se inter-relacionam para alcançar as transformações sociais almejadas e esclarecendo as condições necessárias para a sua plena realização.

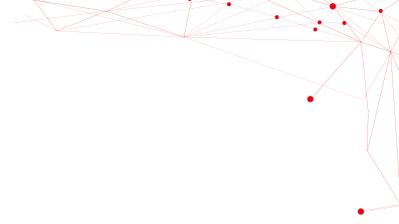
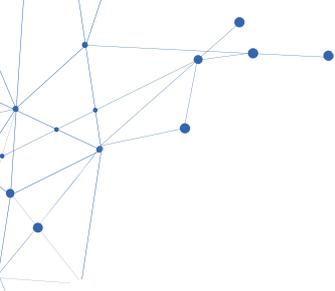
### Contexto

O Programa Morar Bem Pernambuco, formalmente instituído pelo Decreto nº 54.501, de 22 de março de 2023, emerge como uma resposta estratégica do poder público a um cenário de acentuada vulnerabilidade habitacional no estado. A sua concepção foi diretamente motivada pela necessidade de enfrentar um déficit habitacional expressivo, estimado em mais de 380 mil moradias pela Fundação João Pinheiro (FJP), um número que evidencia a escala e a urgência do desafio a ser superado. Este panorama complexo não se define apenas por uma carência quantitativa de lares, mas também por uma série de deficiências qualitativas que afetam diretamente a dignidade e a qualidade de vida de uma parcela significativa da população pernambucana.

A análise aprofundada deste déficit revela uma natureza multifacetada, cujos componentes principais foram cuidadosamente considerados na estruturação do programa. Entre estes, destaca-se a prevalência de habitações consideradas precárias, que não oferecem condições mínimas de segurança e salubridade a seus ocupantes; o fenômeno da coabitação familiar, no qual múltiplos núcleos familiares são forçados a compartilhar um mesmo domicílio por falta de alternativa; e a extensa irregularidade fundiária, caracterizada por inúmeras famílias que residem em terrenos ou imóveis sobre os quais não possuem título de propriedade legal. Tal situação gera um estado de constante insegurança jurídica e impede o acesso a serviços básicos e ao crédito formal.

De acordo com dados da Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios Contínua (PnadC) de 2022, conduzida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o componente de maior peso no déficit habitacional do estado é o ônus excessivo com aluguel. Este indicador aponta que uma vasta maioria dos pernambucanos em situação de carência habitacional se vê obrigada a comprometer mais de 30% de sua renda mensal com o pagamento de aluguel, um patamar que limita severamente a capacidade de investimento em outras necessidades essenciais, como alimentação, saúde e educação, perpetuando ciclos de vulnerabilidade econômica.

Diante da magnitude e da complexidade deste problema social, o governo do estado de Pernambuco promoveu um novo arranjo institucional com o intuito de otimizar e centralizar os esforços no setor. Este movimento culminou na designação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)



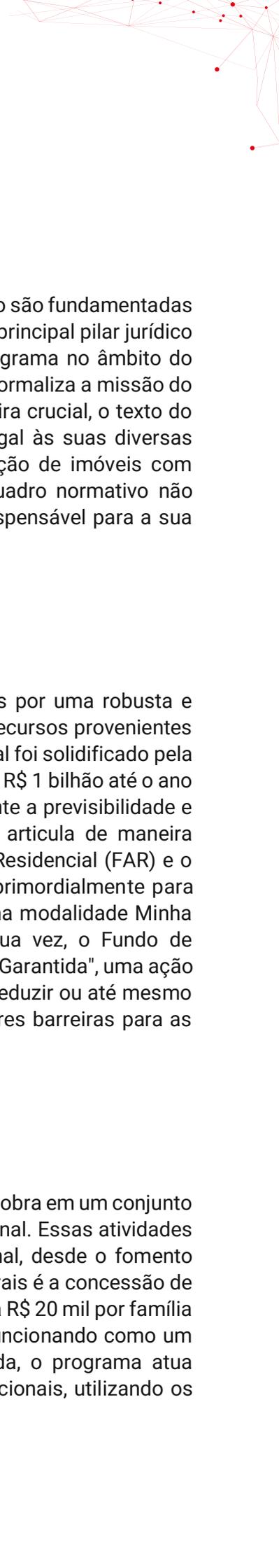
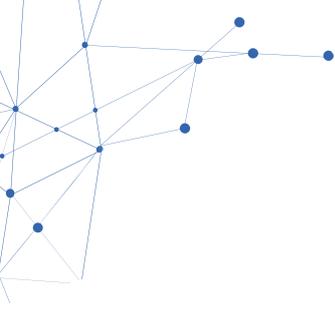
como o órgão central para a formulação e execução das políticas de habitação estaduais, estabelecendo uma governança clara e um ponto focal para a implementação de iniciativas como o Morar Bem Pernambuco. Essa reestruturação visa, portanto, a garantir a coesão e a eficácia das ações destinadas a transformar o panorama habitacional em todo o território estadual.

### **Público-alvo**

O Programa Morar Bem Pernambuco foi concebido com um foco preciso, direcionando suas ações para os estratos mais vulneráveis da sociedade. O critério primário de elegibilidade delimita o público-alvo a famílias cuja renda mensal total não exceda o valor correspondente a dois salários-mínimos, um patamar que as situa em condição de vulnerabilidade econômica e com acesso restrito ao mercado imobiliário formal. Para além desta delimitação de renda, o programa estabelece uma política de priorização ativa, reconhecendo que certas condições demográficas e sociais intensificam a precariedade habitacional. Neste sentido, confere-se atendimento prioritário a grupos específicos, notadamente as mulheres que são chefes de domicílio, pessoas com deficiência (PCDs), cidadãos idosos e, de forma igualmente relevante, famílias que possuem em sua composição dependentes na primeira infância. Essa estratificação visa a assegurar que os recursos e as oportunidades geradas pelo programa alcancem primeiramente aqueles que enfrentam as maiores barreiras e os mais graves riscos sociais.

### **Objetivos do programa/projeto**

Os objetivos do Programa Morar Bem Pernambuco estão intrinsecamente alinhados à sua missão de enfrentar as múltiplas dimensões do problema habitacional no estado. O objetivo geral e primordial é, portanto, a mitigação do expressivo déficit habitacional, estimado em mais de 380 mil unidades pela Fundação João Pinheiro (FJP). Para alcançar essa meta abrangente, o programa desdobra-se em uma série de objetivos específicos que buscam atacar diretamente os principais componentes desse déficit. Primeiramente, visa promover a segurança da posse por meio de iniciativas de regularização fundiária, garantindo a propriedade legal às famílias e, com isso, a estabilidade e o acesso a direitos. Em segundo lugar, o programa objetiva ampliar a oferta de moradias dignas, o que se materializa tanto pela produção de novas unidades habitacionais quanto pela aquisição subsidiada ou financiada de imóveis. Por fim, um terceiro pilar de objetivos consiste na melhoria das condições do parque habitacional existente, através da requalificação de moradias que se encontram em estado de precariedade, assegurando, assim, melhores condições de salubridade e segurança para seus moradores.



## **Quadro normativo**

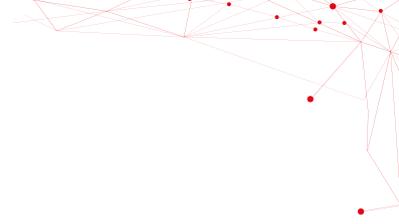
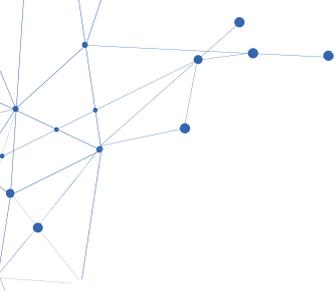
A estrutura legal e a legitimidade operacional do Programa Morar Bem Pernambuco são fundamentadas pelo Decreto nº 54.501, de 22 de março de 2023. Este ato normativo representa o principal pilar jurídico da iniciativa, sendo o instrumento que oficialmente regulamenta e institui o programa no âmbito do estado. O decreto estabelece as diretrizes centrais, define o escopo de atuação e formaliza a missão do programa de atender às famílias em situação de vulnerabilidade social. De maneira crucial, o texto do decreto detalha a abordagem multifacetada da política, outorgando validade legal às suas diversas frentes de ação, que incluem a regularização da posse, a produção ou aquisição de imóveis com subsídio ou financiamento, e a requalificação de moradias. Dessa forma, o quadro normativo não apenas cria o programa, mas também fornece a base administrativa e legal indispensável para a sua execução e para a consecução de seus objetivos estratégicos.

## **Recursos**

A viabilidade e a escala do Programa Morar Bem Pernambuco são sustentadas por uma robusta e diversificada arquitetura de financiamento, que combina aportes estaduais com recursos provenientes de fundos federais. No âmbito estadual, o compromisso com a política habitacional foi solidificado pela aprovação, no Plano Plurianual (PPA) de 2023, de um investimento programado de R\$ 1 bilhão até o ano de 2027, com recursos assegurados pelo Orçamento Público. Esta dotação garante a previsibilidade e a continuidade das ações do programa. Complementarmente, o programa se articula de maneira estratégica com mecanismos federais, notadamente o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Os recursos do FAR são empregados primordialmente para subsidiar a aquisição da casa própria por famílias de baixa renda, em especial na modalidade Minha Casa Minha Vida (MCMV), facilitando as condições de financiamento. Por sua vez, o Fundo de Desenvolvimento Social tem seus recursos direcionados para a iniciativa "Entrada Garantida", uma ação que visa complementar o valor do financiamento do MCMV, com o propósito de reduzir ou até mesmo eliminar a necessidade de um pagamento inicial, que representa uma das maiores barreiras para as famílias de menor renda.

## **Atividades**

Para a consecução de seus objetivos, o Programa Morar Bem Pernambuco se desdobra em um conjunto de atividades estratégicas e multifacetadas, que compõem o seu núcleo operacional. Essas atividades foram desenhadas para abranger as diferentes dimensões do déficit habitacional, desde o fomento financeiro até a intervenção direta no parque imobiliário. Uma das atividades centrais é a concessão de subsídios financeiros, por meio da iniciativa "Entrada Garantida", que pode chegar a R\$ 20 mil por família e é destinada a agregados familiares com renda de até dois salários mínimos, funcionando como um catalisador para a aquisição da moradia. De forma complementar e interligada, o programa atua diretamente na expansão da oferta com a construção de novas unidades habitacionais, utilizando os



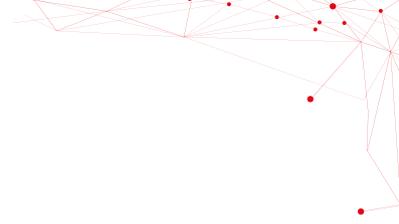
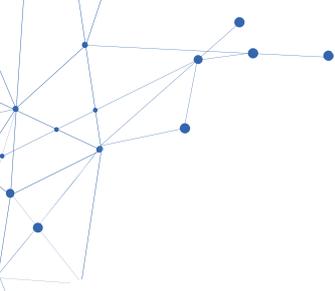
recursos e a demanda gerada pelos subsídios. Em outra frente, o programa desenvolve ações de melhoria habitacional, conhecidas como "Reforma do Lar", que consistem em um apoio financeiro para a requalificação da estética e da funcionalidade de moradias já existentes. O programa também se dedica a solucionar passivos do setor, com a retomada de obras paralisadas que possuíam entregas atrasadas, visando a concluir e destinar esses imóveis. A regularização fundiária constitui outra atividade de suma importância, buscando formalizar a posse de imóveis para milhares de famílias. Por fim, a alienação de imóveis pertencentes ao Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS) é utilizada como mais um mecanismo para disponibilizar propriedades ao público-alvo do programa.

## **Produtos**

Os produtos do Programa Morar Bem Pernambuco representam as entregas diretas e tangíveis que resultam da execução de suas diversas atividades, materializando os benefícios para as famílias contempladas. Um dos produtos mais significativos é o acesso facilitado ao financiamento habitacional, especialmente na modalidade Minha Casa Minha Vida, que se torna viável para as famílias de baixa renda graças aos subsídios concedidos. Outro produto de alto impacto é o repasse de imóveis que se encontravam com obras paralisadas e entregas atrasadas, transformando ativos antes improdutivos em soluções de moradia efetivas. Adicionalmente, o programa oferece um produto altamente subsidiado que combina a doação de terrenos com o financiamento em "parcela zero", um benefício direcionado especificamente a famílias que não recebem o Bolsa Família ou o Benefício de Prestação Continuada (BPC), eliminando barreiras financeiras para os mais vulneráveis. A escala da implementação destes produtos é notável, uma vez que, desde o seu lançamento, a iniciativa de subsídios diretos já beneficiou mais de 11 mil famílias, o que representou um investimento concreto e direto superior a R\$ 222 milhões na melhoria das condições de moradia no estado.

## **Resultados**

Os resultados do programa são compreendidos como os efeitos de médio prazo gerados pela entrega de seus produtos, refletindo as mudanças diretas observadas tanto no setor habitacional quanto na economia do estado. Um dos resultados mais evidentes é a construção de novas unidades habitacionais, impulsionada diretamente pela demanda criada a partir da concessão dos subsídios do "Entrada Garantida". Para além da oferta de moradia, o programa gera um importante estímulo à economia local, ao impulsionar o setor da construção civil a desenvolver e lançar novos empreendimentos habitacionais que se enquadrem no perfil do Morar Bem Pernambuco e do Minha Casa Minha Vida, ou seja, imóveis com um valor de mercado de até R\$ 190 mil. Esse movimento não apenas aquece o mercado imobiliário, mas também fomenta toda a cadeia produtiva associada. Em termos de alcance humano, os resultados são igualmente expressivos, com a estimativa de que aproximadamente 13 mil pessoas sejam diretamente beneficiadas pelas modalidades de financiamento



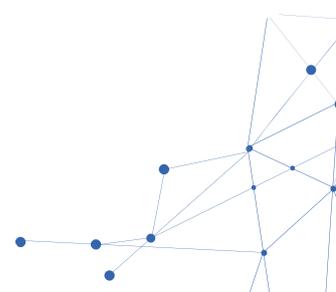
MCMV FAR e MCMV FDS, que envolvem a doação de terrenos e parcelas zero, evidenciando o sucesso do programa em atingir seu público-alvo e prover soluções habitacionais concretas.

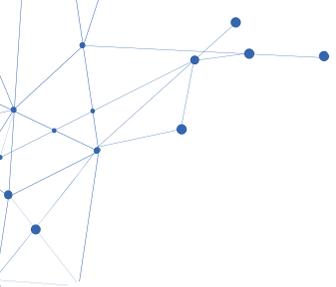
## **Impactos**

Os impactos do Programa Morar Bem Pernambuco transcendem a mera provisão de moradias, projetando efeitos de longo prazo que se manifestam nas esferas econômica, social e da saúde coletiva. No campo econômico, o programa atua como um catalisador significativo, não apenas contribuindo para a redução progressiva do déficit habitacional, mas também promovendo o aquecimento do setor imobiliário e da construção civil. Este impulso se desdobra na geração de empregos diretos e indiretos e no fomento ao comércio de materiais de construção e serviços associados, fortalecendo a economia local. No âmbito social e de saúde, o impacto mais profundo reside na melhoria substancial da qualidade de vida das famílias beneficiadas. A transição para uma moradia digna e segura está diretamente correlacionada à redução na incidência de doenças, especialmente aquelas associadas a condições precárias de saneamento e habitação, resultando em uma melhoria notável na saúde infantil e geral. Adicionalmente, o programa gera um impacto social específico e relevante ao fortalecer o empoderamento feminino, uma vez que, ao beneficiar prioritariamente um grande número de mulheres chefes de família, confere a elas maior segurança patrimonial, estabilidade e autonomia, elementos fundamentais para a equidade de gênero.

## **Pressupostos**

O sucesso e a plena execução do Programa Morar Bem Pernambuco são contingentes a um conjunto de condições externas e fatores críticos que, embora não estejam sob o controle direto da equipe coordenadora, são indispensáveis para a sua operação normal e para a consecução de seus resultados. Um pressuposto fundamental refere-se à disponibilidade de terrenos adequados, que devem estar situados em áreas urbanas ou de expansão e atender aos requisitos técnicos e legais estipulados pelo programa Minha Casa Minha Vida. Adicionalmente, a aprovação das unidades habitacionais a serem construídas por empresas selecionadas está condicionada à anuência do programa federal, representando uma dependência externa. A eficiência e a constância do fluxo de financiamento do Minha Casa Minha Vida, cuja gestão é de responsabilidade da Caixa Econômica Federal, constitui outro pressuposto vital para a continuidade das obras e aquisições. Por fim, a manutenção dos arranjos institucionais e da cooperação harmônica entre os governos municipais, estadual e federal é uma condição basilar para a estabilidade e o avanço do programa. A materialização desses pressupostos é, portanto, essencial para que o Morar Bem Pernambuco alcance seu objetivo de promover moradia digna de forma sustentável.





## DIAGRAMA: OBJETIVOS E PÚBLICO-ALVO DO PROGRAMA/PROJETO

### Nome do Programa

Morar Bem Pernambuco

### Objetivos do Programa

- Mitigar o déficit habitacional quantitativo e qualitativo em Pernambuco.
- Promover a segurança da posse por meio da regularização fundiária.
- Ampliar a oferta de moradia digna pela produção, aquisição subsidiada e financiamento de imóveis.
- Melhorar a qualidade do parque habitacional existente por meio da requalificação de moradias.

### Público-alvo

- Famílias com renda mensal de até dois salários mínimos.
- Grupos prioritários: mulheres chefes de domicílio, pessoas com deficiência (PCDs), idosos e famílias com dependentes na primeira infância.

## MAPA DE PROCESSOS E RESULTADOS

### Contexto:

- Elevado déficit habitacional (+380 mil moradias).
- Prevalência de moradias precárias, coabitação e irregularidade fundiária.
- Ônus excessivo com aluguel como principal componente do déficit (PnadC 2022).
- Estruturação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) como órgão central.

### Recursos:

- Orçamento estadual de R\$ 1 bilhão até 2027 (PPA).
- Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) para subsídios via MCMV.
- Recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) para a iniciativa "Entrada Garantida".
- Articulação institucional com governos federal, estadual e municipal.

### Atividades:

- Concessão de subsídios de até R\$ 20 mil ("Entrada Garantida").
- Construção de novas unidades habitacionais.
- Melhoria Habitacional ("Reforma do Lar").
- Retomada de obras paralisadas.
- Execução de programas de Regularização Fundiária.
- Alienação de imóveis do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS).

### Produtos:

- Acesso facilitado ao financiamento imobiliário (MCMV).
- Repasse de imóveis concluídos que estavam com obras atrasadas.
- Doação de terrenos e financiamento com "parcela zero" para público específico.
- Mais de 11 mil famílias beneficiadas com subsídios diretos, totalizando mais de R\$ 222 milhões em investimentos.

### Resultados:

- Aumento do número de unidades habitacionais construídas e entregues.
- Estímulo à economia local e ao setor da construção civil.
- Benefício direto a cerca de 13 mil pessoas através das modalidades MCMV FAR e FDS.
- Lançamento de novos empreendimentos com valor de até R\$ 190 mil.

### Pressuposto:

- Disponibilidade de terrenos em áreas urbanas que atendam aos requisitos do MCMV.
- Continuidade e eficiência do financiamento do programa Minha Casa Minha Vida pela Caixa.
- Manutenção da cooperação e dos arranjos institucionais entre os entes federativos.

### Impactos:

- Redução do déficit habitacional em Pernambuco.
- Melhoria na qualidade de vida e nas condições de saúde das famílias.
- Geração de emprego e renda no setor da construção civil e comércio associado.
- Fortalecimento do empoderamento feminino através da priorização de mulheres chefes de família.

## LINHA DO TEMPO DO PROGRAMA MORAR BEM PERNAMBUCO

A **Linha do Tempo** do programa ou projeto descreve os principais marcos (políticos, sociais, econômicos), que impactaram centralmente a formulação e a implementação do programa, além de normas legais diretamente relacionadas, que instituíram, ampliaram ou alteraram a concepção e o funcionamento do programa ou projeto.

### 2023

- **Março:** É publicado o Decreto nº 54.501, que regulamenta e institui oficialmente o Programa Morar Bem Pernambuco, estabelecendo suas diretrizes para oferecer subsídios à habitação de interesse social no estado.
- **Novembro:** A equipe técnica da SEDUH realiza visitas a outras capitais para estudar programas habitacionais e adaptar as melhores práticas à realidade pernambucana.

### 2024

- A Companhia Estadual de Habitação e Obras (CEHAB) assume a coordenação e a execução de reformas, com foco em famílias em condições de vulnerabilidade. As ações do ano se concentram na regularização fundiária, na retomada de obras paralisadas e na celebração de novos contratos habitacionais. O programa lança uma nova fase voltada para reformas de casas em comunidades carentes, oferecendo assistência técnica e um investimento de até R\$ 18 mil por domicílio.

### 2025

- A projeção para o ano mantém o foco na regularização fundiária, na continuidade da retomada de obras paralisadas e na reforma de casas, além do lançamento previsto de novos contratos habitacionais para ampliar o alcance do programa.

### 2026

- O programa estabelece como meta principal a regularização fundiária para 50 mil famílias e a entrega de novas unidades habitacionais, mantendo o apoio financeiro para reformas em comunidades carentes.

### 2027

- Programação a ser detalhada, com expectativa de consolidação dos resultados e avaliação dos impactos alcançados pelo programa ao longo do ciclo de investimento do PPA.

## REFERÊNCIAS

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Avaliação de políticas públicas**: por onde começar? um guia prático para elaboração do Mapa de Processos e Resultados e Mapa de Indicadores. Belo Horizonte: FJP, 2022. Disponível em: <[https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/03/03.06\\_Guia-MaPR-Layout-Final.pdf](https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/03/03.06_Guia-MaPR-Layout-Final.pdf)>. Acesso em: 11 dez. 2023.

