

Nota da Reunião de 02 de agosto de 2017

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O Comitê de Mercado nesta reunião discute o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com o objetivo de resgatar sua trajetória, entender o estado atual do programa e as condições para sua sustentação adiante.

As discussões que se seguiram empregaram como referência exposição feita pelo Sr Henrique Marra, Superintendente Nacional da CAIXA para o PMCMV. Essa superintendência está vinculada à diretoria de habitação da CAIXA que, por sua vez, se reporta à vice-presidência de habitação. É responsável pela estratégia dos produtos do PMCMV, pela alocação de recursos a ele e também pela interação com o Ministério das Cidades, gestor do Programa. Assim, toda normatização e política tem origem nessa superintendência.

Os pontos mais relevantes do debate estão a seguir detalhados.

Histórico do Programa MCMV

O programa teve início em abril-2009, e sua primeira fase perdurou até dezembro-2010, permitindo atender famílias com renda média familiar mensal (RMFM) de até R\$ 4.900,00 à época. Três diferentes faixas de RMFM haviam sido contempladas pelo programa: a faixa 1, na qual enquadravam-se famílias com RMFM de até R\$ 1.395,00; faixa 2 que atendia ao intervalo de rendas de R\$ 1.395,00 até R\$ 2.790,00; e faixa 3, destinada a famílias com RMFM entre R\$ 2.790,00 até o limite superior de R\$ 4.900,00. Essa primeira fase ficou conhecida como PMCMV-1.

A partir de janeiro de 2011, tomou lugar o que se denomina de PMCMV-2, que perdurou até dezembro-2015, no qual os limites foram estendidos, agora a faixa 3 alcançando R\$ 5.000,00 de RMFM.

Já o PMCMV-3 teve início em janeiro de 2016 e sua configuração permanece até os dias atuais, alcançando o limite superior de renda de R\$ 7.000,00, e introduziu uma faixa intermediária – faixa 1,5 – que atende desde os limites da faixa 1 (R\$ 1.800,00), até R\$ 2.600,00 de RMFM, a partir da qual a família se enquadra na faixa 2 do programa. Em síntese, o programa cobre, atualmente:

- na faixa 1: famílias com RMFM de até R\$ 1.800,00;

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 02 de agosto de 2017

2

- na faixa 1,5: famílias com RMFM de R\$1.800,00 a R\$ 2.600,00;
- na faixa 2: famílias com RMFM de R\$ 2.600,00 a R\$ 4.000,00 e
- na faixa 3: famílias com RMFM de R\$ 4.000,00 a R\$ 7.000,00.

Os imóveis financiados pelo PMCMV podem chegar atualmente a R\$ 240 mil, sendo R\$ 96 mil o limite para a faixa 1.

O PMCMV contempla subsídios, tanto pelo aporte de recursos financeiros, quanto pela prática de taxas menores que aquelas empregadas no mercado.

Cogitou-se a extensão da faixa superior do programa, para o atendimento a famílias com RMFM de R\$ 7.000,00 a R\$ 9.000,00, mas esta ainda não se mostra atrativa pela taxa praticada, concorrendo com recursos provenientes do SBPE e da modalidade pró-cotista (contribuintes do FGTS), que praticavam taxas menores.

Para a faixa 1,5, há uma meta de alocação de R\$ 3,8 bilhões em recursos subsidiados e mais R\$ 7,0 bilhões em recursos onerosos.

Já para a faixa 1, noventa por cento dos recursos serão provenientes do Orçamento Geral da União, estando previstas pelo Ministério das Cidades, para este ano de 2017, 170 mil unidades para esse segmento. No entanto, consideradas as reduções no ambiente do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, do qual faz parte o PMCMV, há que se verificar se, de fato, será mantida tal alocação (R\$ 7,6 bilhões), embora acredita-se que a programação para o PMCMV será mantido apesar das restrições orçamentárias. Já foram selecionadas 25 mil unidades neste ano e, em breve, mais 25 mil também serão selecionadas.

Balanco do Programa MCMV

Até 30 de junho último, o PMCMV registrava um total de 3,4 milhões de unidades entregues, das 4,7 milhões contratadas em suas diferentes fases, no conjunto das faixas.

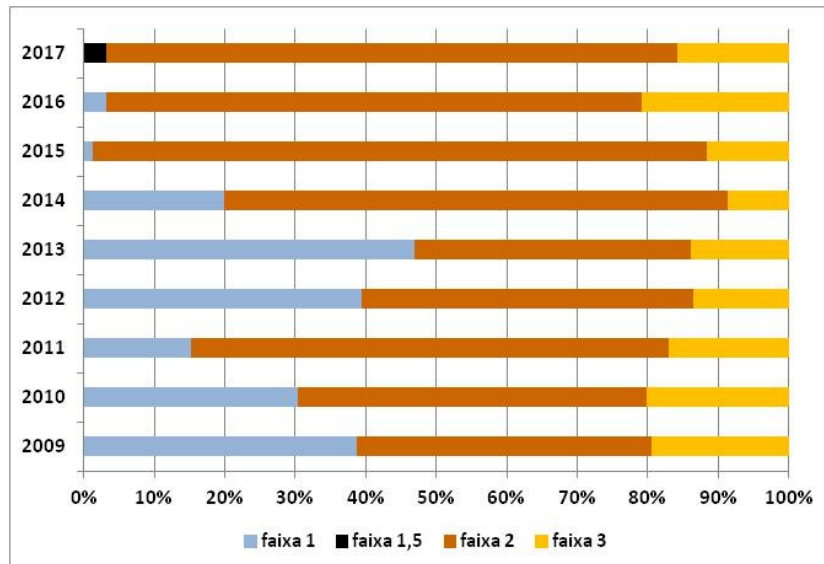
Do ponto de vista do direcionamento de recursos financeiros, considerando a totalidade dos agentes, a alocação nas diferentes faixas segue o indicado no gráfico 1 a seguir.

Em termos médios, a faixa 2 recebeu o aporte mais expressivo (cerca de 80% dos recursos), enquanto 15% foi destinado à faixa 3, ambos em termos médios, ao longo de toda a vida do programa.

Já em termos de número de unidades contratadas, o maior volume encontra-se na faixa

2, com 50% das unidades, seguido da faixa 1, com 37,5% ou 1,76 milhões de unidades. O grande período de pico na faixa 1 ocorreu em 2013, ano pré-eleitoral, quando esse segmento absorveu 47% dos recursos destinados ao PMCMV. Atualmente, dada a restrição de recursos orçamentários, a participação é muito restrita.

gráfico 1 – distribuição da alocação de recursos financeiros por ano e por faixa.



Fonte: CAIXA

Atualmente, 80% da destinação está direcionada ao faixa 2, cerca de 15% à faixa 3 e, eventualmente, 5% à faixa 1.

O impacto do PMCMV na CAIXA

Os ativos em crédito imobiliário da CAIXA alcançam R\$ 417 bilhões, representando 57% dos ativos da CAIXA e é representado em grande parte (72%) por contratos firmados com indivíduos de até 45 anos, representando tratar-se do primeiro imóvel.

Destes R\$ 417 bilhões, 51,5% empregam recursos do FGTS, enquanto os 48,5% restantes são operados via SBPE. Isso garante um retorno médio anual para o FGTS de cerca de R\$ 30 bilhões.



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 02 de agosto de 2017

4

A inadimplência média da carteira, que envolve tanto créditos cedidos via FGTS quanto no sistema SBPE, situa-se em 1,54% (posição em junho/2017), sendo 1,37% o nível de inadimplência nos créditos via FGTS. Especificamente quanto ao PMCMV, a inadimplência situa-se em 1,50% para pessoa física e 0,70% para pessoa jurídica, tendo alcançado essa baixa cifra na última em decorrência de um recente programa de repactuação ocorrido junto às empresas.

Nos contratos via SBPE, o LTV (loan-to-value) médio está em 62%, enquanto via FGTS, atinge 73%, também em termos médio. Especificamente no PMCMV, que emprega recursos provenientes do FGTS, é possível alcançar até 80% de LTV para financiamentos que empreguem sistema price de amortizações, enquanto pelo sistema SAC, é possível alcançar até 90% de financiamento relativamente ao valor do imóvel.

Os subsídios ao crédito no PMCMV são dados por duas vertentes: pelo juro menor praticado nos contratos, além da isenção de R\$ 25,00 mensais na prestação, a título de administração.

A grande concentração de valor dos imóveis financiados pela CAIXA está na faixa de R\$ 50 a R\$ 200 mil, representando 73,8% das operações (estatística orientada pelo saldo devedor e não pelo valor real atualizado das garantias), que atendem um público no qual 64% tem renda de até 6 salários mínimos de renda média familiar mensal.

A CAIXA participa com um *share* de cerca de 67,8% no mercado imobiliário, sendo que neste primeiro semestre de 2017, houve um crescimento de 10,29% no volume total de crédito por ela concedido.

A taxa média da carteira da CAIXA está posicionada em 6,76% ao ano, sendo 9,83% nas operações via SBPE e 6,16% via FGTS.

Para este ano, a CAIXA espera cumprir a meta desenhada para a concessão de crédito, podendo até ter que recorrer a alguma suplementação de recursos provenientes do FGTS.

Nos programas de apoio à produção, a CAIXA analisa o projeto e o plano de vendas, procurando reconhecer a capacidade financeira das empresas para o atendimento ao programa proposto.

Durante a produção, cabe ao comprador da unidade pagar os juros à CAIXA, tendo a construtora como sua fiadora. Na entrega das chaves, a construtora não mais exerce o papel de fiadora do comprador da unidade, podendo impor condições para a efetiva transferência em caso de inadimplência durante a produção. Caso não consiga substituir o comprador nessa ocasião, caberá a ela a amortização do principal.

Sustentação do PMCMV

- **Os recursos de *fundring* do PMCMV**

O PMCMV apoia-se em dois pilares principais: recursos do FGTS e, no caso do faixa 1, recursos do Tesouro.

No orçamento do FGTS (sujeito anualmente a novas avaliações) está prevista a alocação de R\$ 48,5 bilhões anuais até 2020 inclusive, para atender ao PMCMV (recursos onerosos), que ainda deverá contar com o suplemento de R\$ 9 bilhões provenientes de recursos subsidiados do Tesouro nesse período.

Admitindo-se que a fonte primária de recursos do PMCMV continue sendo o FGTS, a expectativa é de um recuo nas taxas de desocupação, o que deverá levar a uma maior estabilidade dos recursos do FGTS, o que deverá contribuir para uma preservação do programa.

De outro lado, com a restrição dada pelo teto de gastos, é possível que o emprego desses recursos ao PMCMV seja mais restritivo, pela competição de alocação que deverá ocorrer adiante. Há que se ter em mente que os recursos do FGTS são aplicados no mercado financeiro, estando sujeitos a remunerações mais contidas pelo cenário de queda progressiva na taxa básica de juros.

É correto o entendimento de recursos a fundo perdido para sustentar as necessidades habitacionais. Não se questiona a necessidade de subsídio para sustentação de programas voltados a esse fim, mas o direcionamento compulsório de parte dos recursos do FGTS à habitação também não se configura como solução. De um lado, seria uma visão simplista, que protegeria de certa forma a continuidade do programa, mas há que se lembrar que estes recursos não pertencem ao Estado. Este deveria cumprir apenas sua função precípua de administrador (função desempenhada por meio da CAIXA), já que os recursos pertencem aos contribuintes, que os recolhem compulsoriamente ao FGTS.

Estudos de evolução das demandas por habitação apontam que ainda haverá necessidade de produção de habitação adiante. No entanto, será inevitável a busca de fontes alternativas para atender tal necessidade.

Há que se lembrar que o novo instrumento que vem sendo regulamentado – LIG - Letra Imobiliária Garantida não se adequa ao atendimento a essa demanda.

Um modelo que vem sendo considerado para perenidade do programa reside no estabelecimento de Parcerias Público-Privadas (PPPs), nos moldes próximos aos já existentes no Estado de São Paulo (com 1 300 unidades produzidas e mais 10 mil previstas), bem como o modelo para o município de São Paulo, com previsão de 20 mil unidades, sobretudo revitalizando o centro.

Se as PPP não tivessem um claro carimbo político, é possível que já poderiam ter contribuído de forma mais efetiva ao atendimento aos programas habitacionais.

- **A qualidade dos produtos do PMCMV**

Atualmente, as habitações entregues atualmente são consideradas de boa qualidade.

Como uma resposta a reclamações nos produtos, sobretudo na faixa 1, foi lançado em 2012 o programa “De olho na qualidade”, que identificou dois grandes vetores que prejudicavam a qualidade dos empreendimentos como um todo: o número excessivo de unidades e a gestão condominial.

Como resultado, foi fixado um número máximo de unidades em 500 unidades por condomínio, podendo haver até 4 condomínios contíguos interligados.

Quanto à gestão condominial, está sendo desenvolvido um programa em parceria com os municípios, para dar apoio à gestão desses condomínios.

A CAIXA criou um “fundo sócio-ambiental” para apoiar tais condomínios, empregando para isso 2% de seu lucro. Com tais recursos, estão sendo implementadas instalações especiais no condomínio com o objetivo de redução dos custos bem como eventual geração de receita que possa ser revertida em benefício dos condomínios, como é o caso da geração e venda de energia.

A introdução de algumas instruções (contidas na portaria 267 da CAIXA), também contribuem para melhor qualidade urbanística desses condomínios – como arruamento com ruas mais largas, tipologia adequada do mobiliário urbano – são instruções mais rígidas. Há que se lembrar que nem todos os equipamentos deverão estar presentes no condomínio, mas podem estar próximos, nos municípios que os abrigam.

O incentivo ao emprego de sistema construtivos inovadores também está presente,

servindo como critério de seleção dos projetos vencedores. Evidente que tal critério só cabe ao faixa 1 do programa, já que as demais faixas são movidas por demandas de mercado.

Como resultado, reconhece-se, hoje, empresas que estão bastante engajadas no atendimento das necessidades habitacionais desse público, desenvolvendo métodos, processos e produtos específicos, já atendendo volumes de produção de unidades bastante elevados para o atendimento do público de 0 a 10 salários mínimos de RMFM.

Uma maior celeridade na aprovação de projetos também contribuiria com o desenvolvimento do programa.

- **O atendimento do PMCMV**

Ao se observar os dados que diferentes institutos publicam sobre o déficit habitacional, nota-se que este vem crescendo desde 2012. No entanto, destacando-se os elementos que efetivamente configuram déficit – habitação precária e parte do que se denomina coabitação familiar – percebe-se que o primeiro vem decrescendo, enquanto o segundo vem se mantendo estável, o que expressa alguma eficácia do PMCMV para atendimento ao seu objetivo.

Grande parte da inadequação das habitações se deve à carência ou deficiência de infraestrutura. Dez bilhões de reais estão alocados para financiar essa demanda, porém grande parte dos municípios não se qualificam para tomar esse crédito.

Já os outros elementos que compõem o déficit – adensamento excessivo e ônus excessivo com aluguel – poderiam ser atacados não só pela produção de habitação vinculada à casa própria, mas por sistemas voltados para locação social, até porque muitas propriedades do governo poderiam ter seu destino direcionado à habitação social.

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho, João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Patrick Mendes; Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio e Walter



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 02 de agosto de 2017

8

Luiz Teixeira e,

sendo esta Nota firmada por

Alessandro Olzon Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eric Cozza; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho, João da Rocha Lima Jr.; José Romeu Ferraz Neto; Mario Rocha Neto; Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio e Walter Luiz Teixeira na sessão secretariada por Eliane Monetti, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como foi debatido.