



ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL
GRUPO DE ENSINO E PESQUISA EM REAL ESTATE

NÚCLEO DE REAL ESTATE
REAL ESTATE RESEARCH GROUP

Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini

Minha Casa Minha Vida 2
Eng. Mário de Almeida, MBA em Real Estate pelo NRE
Prof.Dr. Fernando Bontorim Amato, pesquisador do NRE

A primeira fase do “Minha Casa – Minha Vida” atingiu números expressivos se comparados a outros programas habitacionais implementados no país. No entanto, persiste ainda o déficit habitacional da ordem de milhões de moradias, concentradas na faixa da população brasileira mais carente. O equacionamento entre a capacidade de pagar das famílias e o custo de produção das unidades é o grande desafio dos governantes que necessariamente utilizam as mais diversas formas de subsídio para viabilizar o sonho da casa própria a todos os brasileiros.

O MCMV tem como uma das diretrizes atingir a população que ganha até 3 salários mínimos mensais com um modelo no qual a Caixa Econômica Federal fica encarregada em parceria com os governos estaduais e municipais cadastrar as famílias que serão atendidas com as unidades produzidas pelas empresas.

Há algumas décadas, os agentes do mercado imobiliário têm pautado sua estratégia de atuação na oferta de produtos voltados à população de renda mais elevadas, a qual tem condições de arcar com o pagamento do preço de um imóvel residencial. Recentemente, com a melhora das condições de financiamento habitacional, seja em termos de juros cobrados como em prazos de amortização, as incorporadoras



ampliaram o seu leque de atuação, buscando cada vez mais a denominada classe média e classe média-baixa.

No entanto, o aquecimento do mercado, motivado por um conjunto de fatores da economia e do setor, provocou valorização dos terrenos e o aumento dos custos de construção, tornando ainda mais difícil a tarefa de resolver o déficit habitacional. Assim, as empresas já pleiteavam uma atualização nas diretrizes do programa para viabilizar a continuidade de investimentos no âmbito do programa. Em dezembro de 2010, o presidente da República promulgou uma medida provisória¹ que altera o texto original que institui o MCMV, em particular, nos seguintes pontos:

- Permitir a utilização de recursos para a recuperação ou alteração de usos (para fins residenciais) de imóveis urbanos;
- Dar prioridade às famílias residentes em áreas de risco, insalubres ou que tenham sido desabrigadas;
- Possibilitar produção de unidades destinadas à atividade comercial, cuja exploração será destinada ao custeio do condomínio;
- Aumentar de 14 bilhões para 16,5 bilhões do valor de recursos destinados ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, destinado a subsidiar os imóveis; e
- Alterar o trâmite administrativo junto à CEF, bem como criar a possibilidade de utilização de terrenos com documentação precária.

¹ Medida Provisória nº 514, de 1º de dezembro de 2010.



No entanto, a maior modificação do programa talvez tenha sido realizada através do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – CCFGTS², em reunião no Ministério do Trabalho, realizada no dia 02 de fevereiro de 2011, na qual foram definidos novos valores máximos de avaliação para os imóveis (ver quadro abaixo) a serem enquadrados no MCMV.

Regiões de Abrangência	Valor	
	Anterior	Atual
Reg. Metropolitana de SP, RJ e DF	130.000,00	170.000,00
Municípios com População = ou > 1 milhão de Habitantes e demais capitais estaduais	130.000,00	150.000,00
Municípios com População = ou > 250 mil e < 1 milhão de Habitantes; RIDE/DF; e demias RMs	100.000,00	130.000,00
Municípios com População = ou superior a 50 mil e abaixo de 250 mil habitantes	80.000,00	100.000,00
Municípios com População abaixo de 50 mil habitantes	80.000,00	80.000,00

Todas estas alterações trazem ao incorporador maiores possibilidades de desenvolver produtos voltados para o programa, mas não alteram a natureza dos riscos atrelados ao investimento nestes empreendimentos.

Para o incorporador, o desenvolvimento de projetos para o programa continua sendo um desafio de gestão, pois com um preço limitado para as unidades, qualquer desvio dos custos de construção impactará diretamente na remuneração do empreendedor,

² O Conselho Curador do FGTS (onde o setor privado está representado) é responsável por aprovar a concessão de subsídios para a aquisição de imóveis. Pelas regras do Conselho, os subsídios variam conforme a remuneração das aplicações do Fundo, no mínimo, TR mais 6% ao ano. Metade do rendimento que exceda este mínimo pode se transformar em subsídios. Em 2007, conforme os dados oficiais do FGTS fornecidos pela CEF, foram pagos subsídios no valor de R\$ 1,8 bilhão a 244 mil financiados de baixa renda.



podendo até levar a uma remuneração abaixo dos padrões mínimos de atratividade, visto nos negócios do setor em outros segmentos de renda.

Nenhuma das recentes alterações buscou mitigar o risco que o incorporador tem sobre as majorações de custos, principalmente num Setor de Construção Civil aquecido com as grandes obras de infraestrutura do PAC, da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas do Rio 2016. Os incorporadores têm constatado aumentos crescentes do custo de mão-de-obra em todos os níveis hierárquicos, bem como de insumos e equipamentos, fato este que tem refletido diretamente no preço de lançamentos das unidades e novos projetos voltados para famílias de média e alta renda.

As alterações acima – principalmente do Conselho Curador do FGTS – não resolvem uma das principais dificuldades do enfrentadas pelas incorporadoras: [i] diferenças dos valores de terrenos em bairros, cidades e regiões diferentes do país; [ii] diferenças do custo de construção em locais distintos; e [iii] baixa remuneração do programa, principalmente na baixa renda, em comparação a outros segmentos.

Quanto ao primeiro item, o Brasil, segundo o MCMV, está dividido apenas em cidades quanto ao seu número de habitantes (com mais de 1 milhão de habitantes, 500 mil habitantes e 250 habitantes, etc.), não levando em conta as características sócio-econômica, de desenvolvimento urbano e do plano diretor dos municípios que refletem diretamente no preço dos terrenos. Para exemplificar, considerar que Belo Horizonte, Manaus e Porto Alegre podem ser classificados igualmente em função do tamanho da população é, no mínimo, equívoco.

No São Paulo e Rio de Janeiro, a escassez de terrenos e o aumento continuado do



valor destes praticamente impossibilitaram o desenvolvimento de projetos, mesmo com os novos valores do MCMV. Assim, famílias de baixa renda, principalmente aquelas inseridas na faixa de até 3 salários mínimos, não devem ser atendidas.

O diferencial do custo de construção também não foi levado em conta para um país com dimensões continentais. Nas grandes cidades, diante de um custo de vida mais elevado e de um mercado aquecido, a mão-de-obra está sendo melhor remunerada, e seu custo transferido para a obra. Nas cidades menores, diante da escassez de mão-de-obra qualificada, o incorporador tem que oferecer melhores salários para incentivar a qualificação de profissionais e/ou a contratação de profissionais de outros locais. Como o custo da obra responde por mais de 75% do desembolso do empreendimento, seria necessário a atualização permanente do valor dos imóveis para manter a atratividade do programa. Cabe lembrar que a recente atualização dos valores pelo Conselho Curador do FGTS foi primeira desde o início do programa em julho de 2009.

Diante do volume de empreendimentos voltados para renda mais alta, nos quais o incorporador tende a ser melhor remunerado, muitas incorporadoras estão elevando o preço das unidades com os quais trabalham, abandonando gradativamente os projetos voltados para o MCMV.

A alteração da lei, bem como as novas diretrizes do Conselho Curador do FGTS não traz para o mercado um cenário que atraia num horizonte de longo prazo mais incorporadores para o programa, apenas corrige alguns aspectos administrativos e busca atualizar os valores dos imóveis que podem ser incluídos no programa.

Embora o déficit habitacional ainda seja muito grande, cabe ao Governo Federal



manter o programa em condições viáveis para os incorporadores a fim de atrair empresas interessadas em desenvolver projetos.
