



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 – Janeiro 2009

**O DÉFICIT HABITACIONAL E O MOVIMENTO DAS GRANDES EMPRESAS
CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS BRASILEIRAS EM DIREÇÃO À BAIXA RENDA**

M.Eng. Fábio Bomfim Medeiros

Muito tem se falado sobre a migração das grandes construtoras e incorporadoras brasileiras para o segmento de baixa renda¹. Isto porque, nas últimas décadas, o mercado imobiliário voltou-se principalmente para as classes de renda média, média-alta e alta, deixando de lado, com algumas exceções, as classes de renda baixa e média-baixa, o que tem se alterado nos últimos anos.

Essa mudança de estratégia originou-se de uma seqüência de fatores que se somaram, e que transformaram o público de renda baixa e média-baixa em uma boa oportunidade de negócios, dos quais os principais foram: (i) aumentos constantes dos recursos direcionados ao financiamento da habitação popular; (ii) forte entrada de recursos no mercado imobiliário por meio da abertura de capital na bolsa de valores de diversas empresas do setor, impulsionando-as a expandir suas operações para

¹ Neste trabalho as faixas de renda serão classificadas da seguinte forma: baixa – entre 0 e 5 salários mínimos (sm), média-baixa – entre 6sm e 10sm, média – entre 11sm e 20sm, média-alta – entre 20sm e 40sm e alta – acima de 40sm.



outros estados e outras faixas de renda, na busca de remunerar adequadamente os recursos captados; (iii) déficit habitacional crescente, concentrado principalmente nas classes de menor renda; (iv) saturação da oferta de produtos de alto-padrão nas grandes metrópoles, demandando diversificação; (v) maior segurança jurídica e eficácia na execução de garantias, por meio da introdução da alienação fiduciária; (vi) controle inflacionário e ganhos reais do salário mínimo; dentre outros.

Diante deste cenário favorável, o público de menor renda se tornou promissor para o mercado imobiliário, iniciando um período de reestruturação em diversas empresas do setor, por meio de aquisições, associações, criação de subsidiárias especializadas, contratação de profissionais, etc., aumentando significativamente o número de lançamentos de novos empreendimentos populares.

Embora os empreendimentos lançados para este público tenham magnitudes que variam significativamente, como bairros inteiros com 20 mil unidades até condomínios com 120 unidades, por exemplo, percebe-se após análise pontual de alguns empreendimentos que, de forma geral, eles têm diversas características semelhantes, como: padrões de acabamento, áreas variando de 40 a 80m², preços das unidades variando de R\$65 a R\$130mil e a presença de estrutura com área de lazer, segurança, acesso a sistemas de transporte, escolas e comércio local.

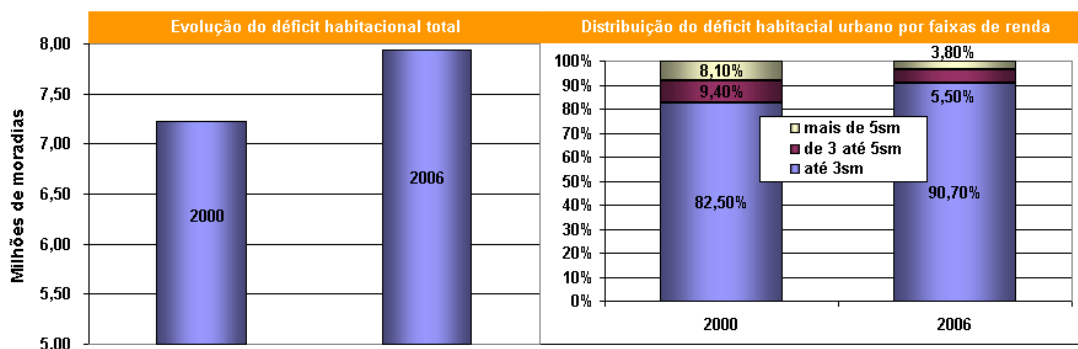
Com o déficit habitacional brasileiro chegando a 8 milhões de moradias e em crescimento, este redirecionamento do mercado imobiliário cria a expectativa do quanto ele poderia influenciar o déficit habitacional. Buscando esta resposta, será feita uma breve análise do alinhamento entre o recente movimento na oferta de moradias populares e o déficit habitacional brasileiro.



Déficit habitacional

O déficit habitacional está ligado às deficiências do estoque de moradias, aquelas sem condições de habitabilidade devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física; incluindo também a necessidade de incremento do estoque devido à coabitação, moradia em imóveis construídos com fins não residenciais e famílias que pagam ônus excessivo com aluguel.

As estimativas do déficit habitacional vem sendo calculadas sistematicamente pela Fundação João Pinheiro e o Ministério das Cidades, permitindo a análise temporal do seu crescimento, como também sua distribuição por faixas de renda, como pode ser visto nos gráficos a seguir:



Fundação João Pinheiro – Déficit Habitacional 2006.

Considerando os resultados entre 2000 e 2006, vemos que a evolução do déficit habitacional apresentou um crescimento médio em torno de 1,6% ao ano neste período, enquanto que a distribuição por faixas de renda mostrou um aumento na concentração do déficit urbano nas famílias com renda até 3 sm, que chegou a 90,7%.

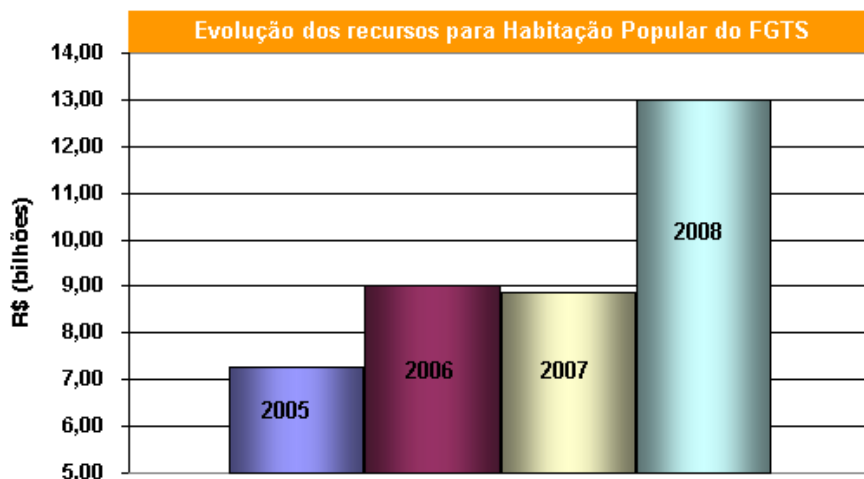
Vale ressaltar também que do déficit habitacional não é descontado o número de domicílios vagos, que em 2006 somou 6,58 milhões de moradias, correspondendo a



83% do déficit total, por não se ter informações que detalhem esses domicílios. Entretanto, mesmo sabendo que uma parte deles provavelmente se destina a casas de veraneio ou são voltados para famílias de renda média-alta e alta, uma parcela provavelmente poderia ser utilizada para redução do déficit habitacional, o que torna sua qualificação importante para a análise deste problema.

Financiamento habitacional

A maioria dos financiamentos habitacionais voltados às famílias de renda baixa e média-baixa no Brasil é proveniente do FGTS. Os recursos desse fundo voltados ao financiamento e arrendamento da habitação popular, que são os mais baratos do país, têm sido aumentados continuamente, como pode ser visto no gráfico a seguir:



Fonte: Relatórios de Gestão do FGTS: 2005 e 2006; e Resoluções do CCFGTS 507, 534 e 571.

Nota: Foram considerados somente os recursos destinados à Carta de Crédito

O principal programa de financiamento habitacional com recursos do FGTS é o Carta de Crédito, ao qual tem sido destinado em torno de 85% dos recursos do fundo voltados à habitação popular e por essa razão será a referência principal neste trabalho.



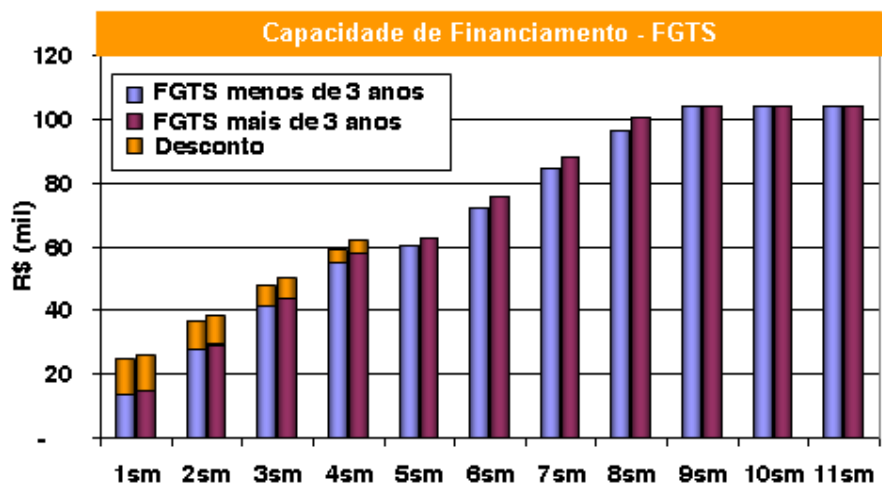
Os recursos deste programa são concedidos para famílias com renda mensal até R\$ 4.900,00 e valor do imóvel até R\$ 130.000,00 (estes limites variam de acordo com a localização do imóvel). A tabela a seguir apresenta os juros e prazos máximos de financiamento concedidos:

Condições do Programa Carta de Crédito				
Renda familiar bruta	Taxa de juros a.a		Prazo máximo em meses	
	Efetiva	Normal	Garantia Alienação Fiduciária	Garantia Hipoteca
De R\$415,00 a R\$1.875,00	6,17%	6%	300	204
De R\$1.875,01 a R\$4.900,00	8,47%	8,16%	360	204

Fonte: Site da Caixa Econômica Federal. Acesso em: 25/11/08.

Nota: A taxa de juros é reduzida em 0,5% para as pessoas que têm três anos de trabalho em uma ou mais empresas sob o regime

Com o objetivo de fazer um exercício do que seria a capacidade de financiamento das famílias com renda até 11sm, através do programa Carta de Crédito, foi calculado, por meio do sistema de simulação da Caixa Econômica Federal, tendo como referência a cidade de São Paulo/SP e os prazos máximos de financiamento permitidos com garantia alienação fiduciária, o limite de financiamento para cada faixa de renda dentro deste programa, como segue:



Fonte: Simulador de financiamentos habitacionais disponível no site da Caixa Econômica Federal. Acesso em: 25/11/08.

O acesso das famílias de renda baixa e média-baixa aos novos empreendimentos populares

Como apresentado no gráfico anterior, fica claro que, através do programa Carta de Crédito, as famílias com renda mensal até 3sm, onde se concentra quase a totalidade do déficit habitacional brasileiro, dificilmente conseguiriam adquirir as unidades habitacionais com valores entre R\$65 e R\$ 130 mil, que têm sido lançadas em quantidade no mercado imobiliário brasileiro recentemente, mesmo com a utilização dos subsídios diretos do FGTS. Vale ressaltar que existem também outros programas voltados para essa população e que em alguns casos poderiam apresentar uma condição melhor, como por exemplo o PAR, PSH e o Crédito Solidário, mas que na história recente têm mostrado pouca envergadura para enfrentar o problema do déficit.

Mesmo diante deste cenário, é necessário salientar a importância deste movimento recente do mercado imobiliário brasileiro em direção à habitação popular, como



também a flexibilização dos programas de financiamento do FGTS, ampliando os prazos de financiamento, reduzindo os juros, criando subsídios diretos, aumentando os recursos disponibilizados, dentre outras medidas, que possibilitaram uma maior aproximação entre a iniciativa privada e as classes de renda baixa e média-baixa.

O combate ao déficit habitacional no Brasil, entretanto, depende diretamente do desafio de possibilitar o acesso das famílias com renda até 3sm à habitação. Em busca desse objetivo, várias discussões e debates têm sido promovidos sobre propostas de soluções para este problema, envolvendo tanto os Governos Municipais, Estaduais e Federal quanto a iniciativa privada, mostrando que as experiências e percepções comuns apontam para a necessidade de medidas tanto do lado da oferta quanto da demanda por habitações para baixa renda.

A solução com certeza passa pela questão de se ter no mercado produtos adequados à demanda da população com renda até 3sm, que, estimados com base na possibilidade de financiamentos através do programa Carta de Crédito, seriam habitações com preços aproximados entre R\$25 e R\$50mil.

Na baixa renda, as taxas de retorno tendem a ser significativamente menores que as praticadas no segmento de alto padrão, com maior sensibilidade ao valor dos terrenos, custos e prazos de construção. Desta forma, faz-se necessário que as empresas deste segmento se diferenciem pela inovação, engenharia do produto, técnicas construtivas, planejamento e gestão, saindo do modelo desenvolvido para o alto padrão, criando novos parâmetros e indicadores de custo específicos para este segmento.

O governo brasileiro também tem um papel importante no incentivo à oferta de habitações populares pela iniciativa privada, dos quais os principais são: aumentar a oferta de infra-estrutura, visando diminuir o valor da terra servida; reduzir a



burocracia necessária para transferência/registro de imóveis e aprovação de projetos; incentivar o mercado secundário; desonerar o processo de produção de habitações populares; e incentivar e financiar o desenvolvimento de pesquisas e indicadores e sua posterior disseminação no segmento.

Todavia, é importante ressaltar que subsídios devem ser concedidos diretamente à demanda, isto porque, subsídios à oferta tendem a migrar para a margem das empresas incorporadoras/construtoras, chegando parcialmente ou não chegando ao consumidor final. Portanto, no caso de redução de impostos, que para habitação popular são da ordem de até 28% do seu valor, é preciso se ter o cuidado de convertê-los em subsídios à demanda e de fazer com que cheguem, na sua integridade, à população de baixa renda.

Do outro lado, existe a necessidade de transformar a demanda reprimida, representada pelo déficit habitacional, em demanda efetiva, que se caracteriza pela capacidade das famílias de pagar o preço de uma habitação no mercado formal. Fazendo-se uma análise das principais deficiências percebidas na concessão de crédito habitacional para a população de baixa renda no Brasil nos últimos anos, que se concentram principalmente na dificuldade de obtenção de crédito, na fragilidade das garantias, no tamanho da oferta de recursos e no foco amplo dos principais programas, pode-se concluir que os próximos passos poderiam ser:

- Criação de novo sistema de concessão direta de créditos e subsídios para baixa renda, pré-aprovados de acordo com pontuação de cada família, para a qual os principais fatores considerados seriam: a poupança acumulada, o tempo de contribuição, o valor da habitação e as características das famílias. Este sistema poderia também permitir a participação das famílias com renda vinda do
-



mercado informal, que contribuindo durante um tempo pré-determinado comprovariam sua capacidade de pagamento;

- Constituição de fundo garantidor para baixa renda, com recursos do orçamento, que pudesse dar garantia de crédito complementar aos agentes financeiros em caso de inadimplência, como também premiar mutuários adimplentes. Para este fundo poderiam ser direcionados também os recursos provenientes dos impostos coletados na produção de habitações populares;
- Demandar contrapartidas dos Estados e Municípios para todos os financiamentos e subsídios concedidos; e
- Divisão dos principais programas de financiamento habitacional, criando-se linhas exclusivas, com recursos definidos, para as famílias com renda até 3sm, evitando-se a migração dos recursos para as faixas de renda mais altas permitidas dentro dos programas.

A crise econômica internacional que tem assolado o país cria grande expectativa sobre quais serão seus impactos no crédito habitacional voltado à baixa e média-renda. Até o momento, a Caixa Econômica Federal tem enfatizado que pretende manter a oferta de recursos, as taxas de juros e os prazos para os financiamentos imobiliários. De fato, investimentos em construção civil historicamente têm sido uma ferramenta muito usada para alavancar economias, fazendo do aumento de recursos alocados em habitação popular para 2008, juntamente com a flexibilização e modernização nas regras de concessão deste crédito para baixa renda, um dos caminhos que poderiam ajudar a reaquecer a economia e melhorar a situação habitacional brasileira.
