

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO DE JANEIRO**  
**DEPARTAMENTO DE ECONOMIA**

**MONOGRAFIA FINAL DE CURSO**

**O SETOR IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E OS  
IMPACTOS DO PRGRAMA HABITACIONAL  
MINHA CASA, MINHA VIDA**

**Pedro Villela Abreu dos Santos**

**Nº de Matrícula: 0512260-5**

**Orientador: Carlos Antônio Guedes Valente**

**Dezembro de 2009**

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO DE JANEIRO  
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA**

**MONOGRAFIA FINAL DE CURSO**

**O SETOR IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E OS  
IMPACTOS DO PRGRAMA HABITACIONAL  
MINHA CASA, MINHA VIDA**

**Pedro Villela Abreu dos Santos**

**Nº de Matrícula: 0512260-5**

**Orientador: Carlos Antônio Guedes Valente**

**Dezembro de 2009**

**Declaro que o presente trabalho é de minha autoria e que não recorri para realizá-lo, a nenhuma forma de ajuda externa, exceto quando autorizado pelo professor tutor.**

**As opiniões expressas neste trabalho são de responsabilidade única e exclusiva do autor.**

**Sumário:**

Índice de Tabelas.....	4
Resumo.....	5
Capítulo 1 – Introdução.....	6
Capítulo 2 - O Mercado Imobiliário Brasileiro.....	7
Capítulo 3 - O Mercado de Crédito Imobiliário.....	17
Capítulo 4 - O Programa Minha Casa, Minha Vida .....	23
Capítulo 5 - Os Impactos do Programa Minha Casa, Minha Vida e as Perspectivas para o Setor de Construção Civil.....	30
Capítulo 6 – Conclusão.....	35
Capítulo 7 – Bibliografia.....	37

## Índice de Tabelas:

Tabela 1 – PIB brasileiro.....	8
Tabela 2 – PIB e População por Estados e Regiões.....	9
Tabela 3 – Dados Operacionais Incorporadoras de Capital Aberto.....	12
Tabela 4 – Crédito no Brasil.....	17
Tabela 5 – Evolução Crédito Habitacional no Brasil.....	17
Tabela 6 – Investimentos Minha Casa, Minha Vida.....	23
Tabela 7 – Alocação Regional das Unidades do MCMV.....	24
Tabela 8 – Alocação por Renda das Unidades do MCMV.....	25
Tabela 9 – Valores Máximos das Unidades.....	27
Tabela 10 – Prestações Garantidas pelo Fundo Garantidor por Renda.....	27
Tabela 11 – Juros Nominais Cobrados por Renda.....	28
Tabela 12 – Subsídios por Renda e por Cidades.....	28
Tabela 13 – MCMV x FJP por Região.....	31
Tabela 14 - MCMV x FJP por Renda.....	32

**Resumo:**

Estudo sobre o Mercado Imobiliário brasileiro, suas principais características e agentes de destaque. Análise também do mercado de crédito imobiliário e suas perspectivas positivas de crescimento. Explicação do pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida para todas as regiões e diferentes níveis de renda e quais são os seus impactos sobre a sociedade e a economia do país.

**Palavras-Chave:**

Minha Casa, Minha Vida; Habitação; Mercado Imobiliário

## Capítulo 1 - Introdução

O Mercado de Incorporação Imobiliária no Brasil apresentou um crescimento considerável nos últimos 5 anos. Diversas empresas cresceram numa velocidade muito grande em função das condições favoráveis que foram criadas para este crescimento. Uma estabilidade econômica jamais vista nas últimas décadas proporcionou uma rápida capitalização das companhias e uma conseqüente onda de otimismo tomou conta do setor, com números recordes de lançamentos de novos empreendimentos e vendas de unidades.

Um fator fundamental para esse crescimento foi o rápido crescimento do mercado de crédito imobiliário no país. Os financiamentos são fundamentais para a operacionalização do setor de construção, na ótica da produção dos empreendimentos e na aquisição das unidades. Com a recente crise financeira internacional que afetou duramente a oferta de crédito por todo o planeta, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período fracos resultados operacionais que impactaram fortemente nos resultados, devido à grande dependência que o setor apresenta por crédito, tanto para a construção dos empreendimentos quanto para a aquisição das unidades habitacionais.

Em resposta, o Governo brasileiro tomou medidas de estímulo à economia e uma delas foi o lançamento do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida, que previa a construção de 1 milhão de casas e investimentos na ordem de 34 bilhões de reais. Este plano teve como justificativa o aquecimento de um setor de grande capacidade empregatícia no curto prazo, como é o setor de construção civil, e o estímulo dos setores da economia envolvidos no programa.

O objetivo deste trabalho é entender os impactos deste programa no setor de construção civil e na sociedade brasileira, fazendo um estudo das características e do desenvolvimento do mercado imobiliário e de crédito imobiliário. Os detalhes do plano habitacional serão explicitados para ser possível identificar a sua adaptabilidade com as características que o setor apresenta no momento.

## Capítulo 2 - O Mercado Imobiliário Brasileiro

Para o cálculo do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, elaborado pela Coordenação de Contas Nacionais ligada à Diretoria de Pesquisas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), foi utilizado como critério de classificação das atividades a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). A CNAE nasceu de um esforço conjunto dos três níveis de governo (Federal, Estadual e Municipal), coordenados pela Secretaria da Receita Federal e orientados tecnicamente pelo IBGE. O Mercado de Incorporação e Construção de Imóveis pode ser incluído em duas atividades:

- Construção Civil, dentro do Setor Indústria, onde encontramos o produto gerado pela construção dos empreendimentos imobiliários;
- Atividades Imobiliárias e Aluguel, dentro do Setor Serviços, onde encontramos o produto gerado pela incorporação, compra e venda de imóveis.

Muitas vezes, o incorporador é o próprio construtor, mas isso não é uma regra. É possível realizar a incorporação imobiliária e contratar uma construtora para a confecção do projeto. Quando o incorporador é o construtor, a contagem do produto da incorporação fica alocada dentro da atividade Construção Civil, para que não haja dupla contagem do produto gerado pelo empreendedor. No caso do construtor não ser o incorporador, o produto é subdividido para as duas atividades citadas, de acordo com o que confere a cada uma delas.

O Brasil é detentor de um grande setor de construção civil e de atividades imobiliárias, quando comparado com os seus vizinhos latino-americanos. As duas atividades somadas terminaram o ano de 2008 com uma participação de 13,2% do PIB, contra 13,4% no ano de 2007. Em valores nominais, se considerarmos o fechamento do PIB de 2008 em R\$3,0 trilhões, as atividades produziram aproximadamente R\$337 bilhões no período. Valor bastante relevante conforme mostra a tabela abaixo:



Tabela 1 – PIB brasileiro

Setor de atividade	2008		2007	
	R\$ milhões	% VA	R\$ milhões	% VA
<b>Agropecuária</b>	<b>151.268</b>	<b>5,9%</b>	<b>127.267</b>	<b>5,6%</b>
<b>Indústria</b>	<b>698.939</b>	<b>27,3%</b>	<b>636.280</b>	<b>27,8%</b>
Extrativa mineral	82.652	3,2%	53.669	2,3%
Transformação	399.749	15,6%	389.619	17,0%
Construção civil	128.206	5,0%	111.201	4,9%
Prod. e distrib.de eletricidade, gás e água	88.332	3,5%	81.791	3,6%
<b>Serviços</b>	<b>1.706.098</b>	<b>66,7%</b>	<b>1.524.311</b>	<b>66,6%</b>
Comércio	317.675	12,4%	277.370	12,1%
Transporte, armazenagem e correio	129.929	5,1%	109.782	4,8%
Serviços de informação	92.484	3,6%	87.731	3,8%
Interm. financ, seguros, prev. complem. e serv. rel.	193.149	7,6%	175.608	7,7%
Outros serviços	362.946	14,2%	325.640	14,2%
Atividades imobiliárias e aluguel	208.359	8,2%	194.457	8,5%
Administração, saúde e educação públicas	401.556	15,7%	353.723	15,5%
<b>Valor Adicionado a Preços (VA)</b>	<b>2.556.305</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.287.858</b>	<b>100,0%</b>
Impostos sobre produtos	448.577		373.486	
<b>PIB a Preços de Mercado</b>	<b>3.004.882</b>		<b>2.661.344</b>	

Fonte: IBGE e IPEADATA, com base nas mudanças estipuladas na divulgação do PIB do 3T09

As cinco regiões do país apresentam distintas características em termos de população, densidade demográfica, atividade econômica, demanda por imóveis e tamanho do mercado. São fatores muito importantes para o desempenho do mercado imobiliário, pois definem a viabilidade ou não do bom desempenho de empreendimentos imobiliários. Abaixo, segue uma tabela com os dados do PIB e da População dos Estados referentes a 2007 fornecidos pelo IBGE.

Tabela 2 – PIB e População por Estados e Regiões

Região	PIB 2007 em R\$ milhões	% PIB	População 2007 em mil	% População
<b>Sudeste</b>	<b>1.501.184</b>	<b>56,4%</b>	<b>77.873</b>	<b>42,3%</b>
São Paulo	902.783	33,9%	39.828	21,6%
Rio de Janeiro	296.768	11,2%	15.420	8,4%
Minas Gerais	241.293	9,1%	19.274	10,5%
Espírito Santo	60.340	2,3%	3.352	1,8%
<b>Sul</b>	<b>442.820</b>	<b>16,6%</b>	<b>26.734</b>	<b>14,5%</b>
Rio Grande do Sul	176.615	6,6%	10.583	5,8%
Paraná	161.582	6,1%	10.285	5,6%
Santa Catarina	104.623	3,9%	5.866	3,2%
<b>Nordeste</b>	<b>347.798</b>	<b>13,1%</b>	<b>51.534</b>	<b>28,0%</b>
Bahia	109.652	4,1%	14.081	7,7%
Pernambuco	62.256	2,3%	8.485	4,6%
Ceará	50.331	1,9%	8.185	4,4%
Maranhão	31.606	1,2%	6.119	3,3%
Rio Grande do Norte	22.926	0,9%	3.014	1,6%
Paraíba	22.202	0,8%	3.641	2,0%
Alagoas	17.793	0,7%	3.037	1,7%
Sergipe	16.896	0,6%	1.939	1,1%
Piauí	14.136	0,5%	3.032	1,6%
<b>Centro-Oeste</b>	<b>235.964</b>	<b>8,9%</b>	<b>13.223</b>	<b>7,2%</b>
Distrito Federal	99.946	3,8%	2.456	1,3%
Goiás	65.210	2,5%	5.647	3,1%
Mato Grosso	42.687	1,6%	2.855	1,6%
Mato Grosso do Sul	28.121	1,1%	2.265	1,2%
<b>Norte</b>	<b>133.579</b>	<b>5,0%</b>	<b>14.623</b>	<b>7,9%</b>
Pará	49.507	1,9%	7.066	3,8%
Amazonas	42.023	1,6%	3.222	1,8%
Rondônia	15.003	0,6%	1.454	0,8%
Tocantins	11.094	0,4%	1.244	0,7%
Amapá	6.022	0,2%	587	0,3%
Acre	5.761	0,2%	655	0,4%
Roraima	4.169	0,2%	396	0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>2.661.344</b>	<b>100,0%</b>	<b>183.987</b>	<b>100,0%</b>

PIB 2007 dos Estados foi ajustado proporcionalmente com a participação no PIB Total.  
Fonte: IBGE

De acordo com dados do IBGE, a região sudeste possui a maior atividade econômica no país, representando, em 2007, 56,4% do PIB do Brasil, aproximadamente. Fica explícito que o maior mercado para o setor de construção está localizado nesta região, principalmente nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Como podemos observar na tabela acima, a população dos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais correspondem 40,5% do total da população brasileira, respectivamente, o que mostra a concentração de grande parte da população nos três Estados com maior participação no PIB nacional.

O Estado de São Paulo é o principal centro econômico do Brasil, concentrando o maior mercado imobiliário do país. De acordo com os dados do IBGE, em 2007 o PIB estimado deste Estado foi de R\$903 bilhões, representando 34% do PIB brasileiro. Por conseguinte, ele possui a maior capacidade de absorção de oferta de novos imóveis.

Se avaliarmos numa ótica ainda menor, as cidades que apresentam um mercado imobiliário mais aquecido são São Paulo e Rio de Janeiro. Elas são as maiores e mais densamente povoadas cidades no Brasil. Porém, conseguimos encontrar diferenças significantes nas características dos mercados imobiliários dessas cidades. Em São Paulo, a renda é menos concentrada do que no Rio de Janeiro. Além disso, o mercado imobiliário é mais fragmentado em São Paulo em relação ao Rio de Janeiro e a disponibilidade de terrenos no Rio de Janeiro em áreas com potencial é consideravelmente menor do que em São Paulo, que apresenta uma grande oferta de áreas distintas para a incorporação imobiliária em todos os níveis de renda. Ambas as cidades, porém, podem ser divididas em várias regiões, com características semelhantes quanto ao nível de renda, perfil de clientes, disponibilidades de terrenos e competidores, embora São Paulo apresente uma gama maior.

Vale ressaltar que o mercado de incorporação imobiliária é um mercado de livre entrada. Ou seja, existem muitas construtoras que atuam apenas na cidade que são sediadas e poucas têm atuação nacional. É possível uma empresa realizar a incorporação imobiliária contratando uma construtora para a construção do projeto, terceirizando o sistema de cobrança, etc. Ou seja, ela não precisa manter um grupo de funcionários fixos para participar de todas as etapas do processo produtivo. Podemos perceber este fato observando o perfil do mercado imobiliário de São Paulo, que é o maior mercado do país, com dito anteriormente. Somente o Secovi-SP, órgão que representa mais de 40 mil empresas do setor imobiliário e condomínios do Estado de São Paulo, possui atualmente mais de 300 Incorporadoras e Loteadoras associadas. Já a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), divulgou o ranking de participação no mercado das Incorporadoras na Grande São Paulo ano de 2008, que disponibilizava 329 empresas, sendo que a primeira possuía 5,00% de participação e as 10 primeiras 31,07%.

A incorporação imobiliária no Brasil se caracteriza basicamente na construção e venda de unidades residenciais a pessoas de diversos níveis de renda. Todas as características do projeto, a estratégia do marketing e o processo de construção são definidos pelas incorporadoras imobiliárias e variam de acordo com o público-alvo em questão. Empreendimentos para consumidores de baixa renda, apontados atualmente como o segmento de mercado com maiores taxas de crescimento no país, possuem técnicas de construção com características de produção industrial. Isso se dá pela necessidade de disponibilizar imóveis a preços baixos, já que estes consumidores ficam bastante expostos a variações no preço. O mesmo não acontece nos imóveis de alto e médio padrões, já que os aspectos que são relevantes nestes casos, são o conceito do produto, os serviços oferecidos e a localização do imóvel.

Os dois principais indicadores operacionais das incorporadoras imobiliárias brasileiras são o Valor Geral de Vendas (VGV) lançado, ou Lançamentos, e as Vendas Contratadas. O primeiro corresponde ao valor total de mercado dos empreendimentos lançados no período em questão, ou seja, se a empresa lançou apenas um empreendimento com dez unidades a um milhão de reais cada no terceiro trimestre de 2009, o VGV do período é de dez milhões de reais. Já o segundo corresponde ao valor de todas as unidades vendidas no período em questão, sejam essas vendas oriundas dos lançamentos ou do estoque da companhia. A tabela abaixo mostra o desempenho de lançamentos e vendas das incorporadoras brasileiras de capital aberto nos últimos anos e nos nove primeiros meses de 2009, que são os dados mais recentes divulgados até o momento. É importante ressaltar que os dados correspondem ao percentual relativo à empresa, já que grande parte dos empreendimentos lançados é desenvolvida com parcerias, onde a empresa possui uma participação percentual no projeto.

Tabela 3 – Dados Operacionais Incorporadoras de Capital Aberto

Empresa	Lançamentos % Empresa (R\$ mm)				Vendas Contratadas % Empresa (R\$ mm)			
	2006	2007	2008	9M09	2006	2007	2008	9M09
<b>Agre</b>	1.020,3	3.668,4	2.999,0	724,0	592,4	1.418,8	3.091,8	1.073,8
<b>Brookfield</b>	732,5	1.922,2	2.662,5	1.342,3	616,7	1.344,0	1.145,3	1.498,8
<b>Camargo</b>	453,0	1.218,0	948,3	157,4	172,0	382,0	913,9	488,1
<b>CR2</b>	33,4	385,2	293,4	0,0	1,1	141,6	251,7	81,7
<b>Cyrela</b>	1.924,4	3.428,0	3.354,0	2.396,9	1.368,8	2.815,5	3.081,0	2.202,7
<b>Even</b>	523,9	1.757,8	1.435,1	558,2	338,6	790,9	1.126,2	813,7
<b>EZ Tec</b>	487,7	384,0	436,6	406,6	220,1	352,1	357,9	459,4
<b>Gafisa</b>	1.005,1	2.235,9	4.195,7	1.300,9	995,1	1.626,6	1.676,7	1.941,2
<b>Helbor</b>	271,2	568,7	589,0	589,1	197,7	416,0	448,9	683,5
<b>Inpar</b>	163,0	1.522,0	821,9	63,8	113,0	420,0	1.035,1	274,3
<b>MRV</b>	337,3	1.199,9	2.533,0	1.533,3	206,2	717,0	1.544,2	2.071,0
<b>PDG</b>	301,4	1.233,5	2.612,0	1.997,7	263,7	970,0	1.812,0	1.917,6
<b>Rodobens</b>	89,7	434,3	659,5	447,9	65,3	315,4	535,7	382,5
<b>Rossi</b>	883,0	1.981,0	2.045,0	1.393,0	584,0	1.252,0	1.660,5	1.204,0
<b>Tecnisa</b>	285,0	1.011,0	1.520,0	327,5	300,0	472,0	1.020,0	774,8
<b>Tenda</b>	122,8	1.791,7	1.944,5	480,5	175,9	656,2	901,1	978,1
<b>Trisul</b>	96,6	621,9	702,9	374,4	147,1	338,6	530,6	406,5
<b>TOTAL</b>	<b>8.730,3</b>	<b>25.363,4</b>	<b>29.752,4</b>	<b>14.093,5</b>	<b>6.357,7</b>	<b>14.428,7</b>	<b>21.132,6</b>	<b>17.251,7</b>

Fonte: Relatórios dos Resultados das Companhias de capital aberto do setor de Construção Civil.

Podemos observar que houve um enorme crescimento no nível operacional das incorporadoras em 2007, período pré-crise mundial. Isso se deve ao fato de que as variáveis econômicas estavam extremamente favoráveis no momento, são elas: a taxa de juros vinha numa constante queda, o mercado de crédito estava numa significativa expansão, principalmente o crédito imobiliário, a inflação vinha sob controle segundo o Plano de Metas para a Inflação, as empresas haviam feito significativas captações no mercado de capitais, ou seja, um clima de otimismo pairava sobre toda a economia mundial, inclusive nos mercados imobiliários. O nível de lançamentos de 2007 foi 191% maior do que em 2006, ou seja, as incorporadoras de capital aberto estavam apostando fortemente no momento favorável da economia. Em 2008 houve um modesto crescimento do volume de lançamentos devido aos primeiros impactos da crise mundial originada no mercado de crédito imobiliário de alto risco (*subprime*) americano. A contração do crédito no Brasil se deu no final de 2008, afetando fortemente o financiamento para a construção e aquisição. Em 2009 dificilmente as incorporadoras lançarão o mesmo volume do ano anterior, porém houve uma relevante melhora a partir do final do segundo trimestre, quando os primeiros impactos do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida começaram a surtir o efeito esperado e quando o mercado de crédito começou a se recuperar.

As vendas contratadas também acompanharam o desempenho dos lançamentos, porém as oscilações nesse indicador são mais suaves, visto que mesmo com a contração

do mercado citada, as empresas apresentavam um volume de estoque que possibilitará, inclusive, que as vendas de 2009 superem as vendas de 2008, fato que a maioria das incorporadoras sinalizou que ocorrerá.

A velocidade das vendas no período de lançamento é um dos principais fatores que determinam a rentabilidade do empreendimento, assim como a necessidade de capital necessário para viabilizar a construção. Isso ocorre pelo fato da incorporadora receber já de seus clientes valores referentes aos imóveis vendidos que irão auxiliar na absorção dos custos de construção e despesas com marketing. Além disso, muitas incorporadoras financiaram a construção com capital próprio durante muitos anos, fato que vem mudando significativamente ao longo dos últimos anos, com maior participação dos Bancos Privados através de “Planos Empresários”, que utilizam recursos do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) e da Caixa Econômica Federal (CEF) via “Crédito Associativo” (maiores informações no Capítulo 2). As incorporadoras possuem uma grande necessidade de financiamento da construção, já que na maior parte dos casos os valores recebidos dos clientes no período de obras não são suficientes para o pagamento de todos os custos de construção.

Na ótica do adquirente, um imóvel representa uma grande participação do seu patrimônio, sendo assim, a aquisição depende da oferta de financiamento de longo prazo, na maioria dos casos. Com isso, verificamos a importância dos bancos no setor de construção civil. Eles disponibilizam crédito para as construtoras financiarem o seu processo de produção com base na carteira de recebíveis que elas possuem e também disponibilizam crédito para o adquirente comprar o seu imóvel.

Assim, o desempenho do mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores macroeconômicos, como a inflação, o nível das taxas de juros, o crescimento do PIB e da renda per capita e a confiança do consumidor, já que todos estes fatores influenciam a oferta de crédito na Economia.

O nível da taxa de juros nominal tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Por influenciar a liquidez dos meios de pagamento, o controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, por consequência, na aquisição de imóveis. Se a taxa de

juros se encontra em um nível muito alto, fica ainda mais caro para as empresas e para os adquirentes captarem recursos para a construção e aquisição, respectivamente. Dessa forma, o adquirente fica impossibilitado de fazer a aquisição do seu imóvel, já que as parcelas do financiamento corresponderão a uma fatia ainda maior da sua renda mensal, e as construtoras dificilmente conseguirão desenvolver um projeto que dê uma taxa de retorno maior do que o custo de capital.

A inflação gera uma diminuição do nível de renda da população e, por consequência, da expansão da atividade econômica. Quando ocorrem altas nas taxas de inflação, o mercado imobiliário é diretamente afetado, pois há uma redução da atividade econômica, do consumo e do investimento. Além disso, a evolução dos indicadores de inflação, em especial o INCC, que indexa os custos de construção, e o IGP-M, que indexa os recebíveis relativos à venda financiada dos imóveis, influenciam diretamente a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários e, por consequência, das incorporadoras.

A maior estabilidade econômica possibilitada por fundamentos macroeconômicos sólidos, como boas taxas de crescimento e a manutenção das expectativas inflacionárias dentro das metas, viabilizaram ao Banco Central reduzir ainda mais as taxas de juros para reaquecer a economia que estava recebendo os impactos da crise de crédito mundial, fazendo com que a taxa da Selic atingisse seu nível mais baixo na história, equivalente a 8,75% em julho de 2009, o que proporcionou uma ampliação do crédito no país. Dessa forma, com a melhora das variáveis fundamentais para os negócios do setor imobiliário, o que pode ser representado por taxas de juros menores e renda maior da população, o setor conseguiu uma velocidade de crescimento bastante acelerada nos últimos anos.

Um fator positivo é que a economia brasileira vem apresentando uma boa resistência contra a crise mundial desde o início de 2009. Os indicadores macroeconômicos têm melhorado expressivamente e, apesar da esperada desaceleração do crescimento do PIB para o ano de 2009, espera-se que a economia cresça em 2010 nos níveis que vem crescendo nos últimos anos.

Temos ainda boas características demográficas no Brasil que auxiliam na viabilidade do setor imobiliário. O bom ritmo de crescimento da população, a elevada fatia de jovens na população, a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de pessoas por domicílio e ainda uma questão cultural que é a preferência pela casa própria, todos estes fatores combinados suportam um elevado potencial de demanda por imóveis residenciais no Brasil nos próximos anos. A diminuição da taxa de mortalidade, graças às melhoras na qualidade de vida dos brasileiros, associada com a redução natural da taxa de natalidade, devido a fatores culturais e maior disseminação de anticoncepcionais, resulta em uma tendência de envelhecimento gradual da população brasileira. Esse fato fica claro se olharmos a razão entre o número de pessoas com mais de 60 anos de idade para cada 100 crianças com menos de cinco anos de idade. Esta proporção foi de 48,3 em 1981, subiu para 76,5 em 1993 e chegou a 114,7 em 2003, segundo o IBGE. Em 2003, o número de pessoas com mais de 60 anos de idade já tinha superado o número de crianças com idade inferior a cinco anos no Brasil, fato que explicita o processo de envelhecimento a população brasileira. Mesmo com a diminuição do número percentual de jovens da população total, o incremento da população jovem do Brasil em termos absolutos provoca um potencial de elevação de demanda por imóveis nos próximos anos. Com o relativo envelhecimento da população, parte da população jovem que ainda não possui hoje a capacidade de adquirir um imóvel a terá daqui a alguns anos, aumentando a demanda por imóveis.

O incentivo ao crescimento do setor de construção civil no país é uma das prioridades do atual governo, já que o setor, que representa uma parcela muito relevante da economia brasileira, como visto inicialmente, é capaz de absorver com extrema rapidez mão-de-obra em grandes quantidades e, dessa forma, contribuir para a melhoria de índices sociais como desemprego, principalmente, e distribuição de renda. Sendo assim, o governo vem realizando importantes e efetivas políticas que deverão aumentar a demanda da população por imóveis, em especial em produtos voltados para o setor de baixa renda, e ao mesmo tempo diminuir o déficit habitacional. Dentre estas medidas, as que mais se destacam são:

- Redução do déficit habitacional da população com renda familiar de no máximo dez salários mínimos através do Programa Minha Casa, Minha Vida;



- Estimular o financiamento imobiliário reduzindo os juros pagos pelo Banco Central para os bancos sobre os depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo SFH (maiores informações no Capítulo 2);
- Aumento do limite do preço do imóvel que pode ser financiado utilizando recursos do FGTS de 350 mil reais para 500 mil reais.

Essas mudanças propostas pelo governo estimularam positivamente o setor de construção civil. Elas ocorreram em abril desse ano e após esse período as empresas de capital aberto tiveram uma melhora significativa nos volumes de vendas contratadas e retomaram, por conseqüência, o ritmo acelerado de novos lançamentos, como visto anteriormente.

Segundo dados do Secovi-SP, foram comercializadas na cidade de São Paulo 946 unidades em outubro de 2008, o que significa uma redução de 62,8% em comparação às 2.544 vendidas no mês anterior. Porém, no primeiro trimestre de 2009 foram vendidas 4.831 mil unidades, apresentando uma ligeira recuperação no setor. Quanto aos lançamentos, dados da Embraesp dizem que foram lançadas 3.154 unidades no primeiro trimestre de 2009, contra aproximadamente sete mil unidades ao longo do mesmo período em 2008, o que mostra que as incorporadoras ainda não haviam voltado a lançar na velocidade em que vinham lançando. Com isso, fica claro que a combinação de fatores como a demanda reprimida por imóveis, a maior disponibilidade de crédito para financiamento imobiliário com o Programa Minha Casa, Minha Vida, a queda da taxa de juros e o aumento da renda da população em geral, contribui para incentivar a procura por imóveis. O que é importante destacar também é que o aumento na oferta de crédito imobiliário a juros mais baixos proporcionados pelas linhas de crédito na Caixa Econômica Federal (CEF) no programa Minha Casa, Minha Vida, afetará principalmente as famílias do segmento de baixa renda, que somente agora nesse cenário, terão acesso ao financiamento para aquisição de um imóvel.

### Capítulo 3 - O Mercado de Crédito Imobiliário

Como dito anteriormente, a demanda por imóveis é em bastante influenciada pela oferta de crédito imobiliário para financiar tanto o incorporador na elaboração e produção do projeto quanto o adquirente final, que necessita de financiamento para enquadrar o imóvel na sua restrição orçamentária.

Abaixo, segue um demonstrativo do tamanho do mercado de crédito no Brasil e quais foram as suas alocações ao final de 2008. Os valores seguem em milhões de reais e a sua porcentagem em relação ao PIB do mesmo período.

Tabela 4 – Crédito no Brasil

	Setor Público	Setor Industrial	Habitacional	Setor Rural	Comercial	Pessoa Física	Outros Serviços	Total
<b>R\$ milhões</b>	27.217	296.435	63.268	106.365	124.802	389.541	219.666	<b>1.227.294</b>
<b>% PIB 2008</b>	1%	10%	2%	4%	4%	13%	8%	<b>42%</b>

Fonte: Banco Central do Brasil

Como podemos observar, ao final de 2008 o volume de crédito total na economia brasileira correspondia a 1,227 trilhões de reais, ou 42% do PIB, com concentração maior para o Setor Industrial e para as Pessoas Físicas. Enquanto isso, o crédito habitacional apresentou apenas 2% de participação, com um volume de 63 bilhões de reais. Porém este setor já vem apresentando um maior crescimento do que o total nos últimos anos, especialmente agora em 2009. A tabela abaixo mostra essa comparação, com base nos valores referentes a outubro de cada ano:

Tabela 5 – Evolução Crédito Habitacional no Brasil

Ano	Crédito Habitação	Var. % Ano Anterior	Crédito Total	Var. % Ano Anterior
<b>2005</b>	28.172	-	575.972	-
<b>2006</b>	34.733	23%	697.581	21%
<b>2007</b>	43.499	25%	881.631	26%
<b>2008</b>	59.828	38%	1.185.143	34%
<b>2009</b>	85.263	43%	1.366.935	15%

Fonte: Banco Central do Brasil

As operações de crédito totais do sistema financeiro referentes ao mercado de habitação atingiram 85 bilhões de reais ao final de outubro de 2009. Este indicador apresentou um aumento bastante relevante em 2009. Enquanto que o mercado total de crédito no Brasil cresceu a uma taxa de 15%, o crédito imobiliário avançou 43%. Ele

vinha apresentando um rendimento parecido com o mercado como um todo, porém esse ano iniciou um processo de crescimento acima da média dos outros setores.

Conforme notícia publicada no jornal Valor Econômico no dia 04/12/2009 (“Empréstimos: Bancos estão otimistas; estoque deve crescer até R\$ 380 bilhões ao longo do próximo ano - Crédito pode bater 53% do PIB em 2010”), o mercado de crédito habitacional é o com maior capacidade de crescimento, segundo diversos economistas e bancos. Isso se deve ao fato do Brasil ainda apresentar uma relação muito baixa de crédito imobiliário/PIB, no caso de apenas 2%, e crédito total/PIB de 42%, como visto anteriormente em 2008. Segundo a reportagem, nos Estados Unidos, o volume de crédito total atingiu 187% do PIB em 2008, na China 123% e na Índia 78%. Alguns países apresentam, ainda, mais da metade da carteira total de crédito alocada em hipotecas, como é o caso dos Estados Unidos e Inglaterra. Ou seja, o mercado de crédito ainda tem bastante espaço para crescer, porém o que tem mais potencial, ainda não utilizado no país, é o crédito imobiliário. Ainda de acordo com a reportagem, o Bradesco estima que essa modalidade de crédito no país chegará a 10% do PIB em poucos anos, o que já significa um crescimento de aproximadamente 400% do valor ao final de 2008, ou seja, somente essa modalidade de crédito pode chegar a aproximadamente 300 bilhões de reais, o que significa uma injeção de recursos no setor para a aquisição e construção de mais de 200 bilhões de reais em poucos anos.

O sistema de crédito imobiliário no Brasil possui diversas normas. As maiores fontes de recursos para financiamento de imóveis são regulamentadas pelas regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que é um segmento especializado do Sistema Financeiro Nacional e foi criado em 1964. Em 1986, o SFH passou por grandes mudanças, com a extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH) e distribuição de suas atribuições para outros órgãos governamentais. O sistema já foi responsável por seis milhões de financiamentos. As fontes de recursos principais são a caderneta de poupança oriunda dos depósitos de poupança do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), realizado pelas instituições financeiras que realizam essa forma de captação, assim como a poupança compulsória oriunda do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O direcionamento dos recursos captados pelas cadernetas de poupança estabeleceu que no mínimo 65% devem ser aplicados em operações de financiamentos imobiliários.

O FGTS representa uma contribuição obrigatória de 8,0% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na (Consolidação das Leis Trabalhistas). A CEF é responsável pela gestão dos recursos que compõem o FGTS e é possível um adquirente utilizar o seu saldo no FGTS para a aquisição de um imóvel. Antes, o limite do preço do imóvel era de 350 mil reais, e após o lançamento das medidas de incentivo ao setor de construção civil no primeiro semestre de 2009 o teto passou a ser de 500 mil reais.

Tanto para o financiamento via FGTS, quanto para via SBPE, o cliente deve residir ou trabalhar na cidade onde está localizado o imóvel e não possuir nenhum outro imóvel na cidade onde está o imóvel que será financiado.

As características dos financiamentos provenientes dos depósitos em caderneta de poupança pelas instituições integrantes do SBPE são regulamentadas pelo Banco Central. Os financiamentos podem ser contratados através do SFH, que é regulamentado pelo Governo Federal ou pelo sistema de carteira hipotecária, no qual os bancos têm liberdade para negociar as características do financiamento. Os financiamentos contratados através do SFH dispõem de taxas de juros fixas, com limite de 12% a.a. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH varia entre 15 e 30 anos, aproximadamente. Por outro lado, os financiamentos elaborados através de carteira hipotecária apresentam taxas de juros livremente negociadas pelas instituições financeiras autorizadas, acrescidas da atualização monetária pela Taxa Referencial (TR). As garantias dos financiamentos podem variar, sendo hipotecas, alienação fiduciária ou outras garantias de escolha do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento só é efetuada após a formalização contratual das garantias.

Em 1997, para complementar o SFH, foi criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que é um conjunto normativo que dita as regras de participação de instituições financeiras ou não na realização de operações de crédito imobiliário. As normas podem ser relacionadas a operações de aquisição de imóveis com financiamento parcelado, arrendamento mercantil imobiliário, ou outra modalidade de financiamento. O SFI possibilitou a criação de instrumentos financeiros inovadores no mercado imobiliário brasileiro, como Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e Certificados de Recebíveis

Imobiliários, que são oriundos do processo de securitização, que é o processo de conversão de uma carteira de recebíveis em títulos de valores mobiliários.

Como dito anteriormente, no mínimo 65% dos depósitos da caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. O restante dos recursos captados por este meio é alocado nas carteiras próprias dos bancos. Referentes a estes 65% aplicados no setor imobiliário, temos que pelo menos 80% devem estar associados a operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH e o restante em operações também de cunho imobiliário contratadas a taxas de mercado. Estas operações são alocadas nas carteiras próprias dos bancos.

Durante muitos anos os bancos brasileiros utilizaram grande parte do montante captado pela caderneta de poupança na aplicação em títulos públicos do Governo Federal, ou seja, não se vinha cumprindo a porcentagem prevista na lei do que devia ser direcionado para o setor imobiliário. Porém, a partir de 2002, o Banco Central limitou os investimentos feitos por bancos em títulos do Governo Federal, o que causou um incremento substancial do volume de recursos disponíveis para o mercado imobiliário.

Dessa forma, a briga por clientes aumentou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor e aos adquirentes melhoraram, com queda das taxas e alongamento dos prazos para pagamento. Com isso, desde 2006 o setor imobiliário vem apresentando sinais de crescimento, como já explicitado no início deste trabalho. Mesmo tendo chegado a níveis históricos se comparados à década passada, por exemplo, ainda existe grande margem para a continuidade e aceleração do crescimento do crédito imobiliário no Brasil. O motivo principal é o ainda baixíssimo nível de crédito imobiliário no Brasil, quando comparado com outros países desenvolvidos e com alguns em desenvolvimento.

É possível concluir que expansão do crédito imobiliário percebida nos últimos anos no Brasil ainda está começando sua trajetória. Muito disso por causa do incentivo ao crescimento da construção civil como sendo uma das prioridades do governo Lula, já que o setor representa uma parcela muito importante da economia brasileira e é capaz de absorver com extrema velocidade mão-de-obra em grandes quantidades e, com isso, contribuir para a redução da taxa de desemprego.

Portanto, além das medidas já citadas, como o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida, redução dos juros pagos pelo Banco Central para os bancos sobre os depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo SFH e do aumento do limite do preço do imóvel que pode ser financiado utilizando recursos do FGTS de 350 mil reais para 500 mil reais, outras decisões deverão incentivar ainda mais o mercado de crédito imobiliário no Brasil e, por conseguinte, a demanda da população, em especial em produtos de baixa renda:

- Simplificação e intensificação da aplicação de leis de reintegração de posse de propriedade residencial no caso de inadimplência;
- Isenção de imposto sobre o lucro na venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial mais cara seja comprada com menos de 180 dias;
- Diminuição do IPI sobre diversas matérias-primas e materiais de construção.
- As duas principais formas de financiamento para a construção das incorporadoras são o Plano Empresário, via SFH nos bancos privados, e o Crédito Associativo, via CEF.

O Plano Empresário é uma operação na qual o dinheiro vai sendo liberado, sem intermediários, para a empresa. As liberações são aplicadas exclusivamente na obra. De acordo com um cronograma físico-financeiro pré-estabelecido pelas duas partes, incorporadora e banco. O incorporador faz o serviço que estava programado e o banco repassa o valor acordado após medição e verificação do status da obra. A fonte de caixa que amortiza o saldo devedor proveniente do Plano Empresário é através do repasse dos adquirentes ao banco, o que não implica em um consumo de caixa por parte da incorporadora. Ao finalizar a amortização da dívida, o que só pode demorar no máximo seis meses após o término da obra, o repasse de adquirentes começa a gerar fluxo de caixa livre para a incorporadora. Vale lembrar que o repasse é o momento em que o adquirente contrata o financiamento diretamente com o banco e a incorporadora faz a cessão dos recebíveis. O banco que financiou a obra geralmente está melhor

posicionado para contratar o financiamento com o adquirente e, por consequência, obter um novo cliente.

Já o Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal (CEF) é feito com o enquadramento do projeto nos padrões da entidade para o posterior repasse dos adquirentes, após o lançamento e as primeiras vendas. Uma vez repassada, cada unidade começa a obter liberações financeiras de acordo com a evolução das obras do empreendimento. Isso permite que aconteçam as primeiras liberações dos recursos ainda no andamento da obra, fato que não ocorre no Plano Empresário, que só acontece depois da entrega das chaves e amortização da dívida. Além disso, o Crédito Associativo ainda disponibiliza uma linha de crédito para a incorporadora gastar com os custos do projeto em questão, no caso das liberações ainda não serem suficientes pelo fato do projeto não estar bem vendido ainda e o andamento da obra não liberar os recursos necessários para suprir todos os custos.

O posicionamento dos bancos no mercado de crédito imobiliário no Brasil apresenta uma característica marcante. Existe um amplo domínio desse mercado por parte da CEF. Enquanto que grandes bancos como Itaú Unibanco, Bradesco, Santander, HSBC e Banco do Brasil apresentaram uma média de 3,3% na relação carteira de crédito imobiliário sobre carteira de crédito total, a CEF apresentou uma razão de 56,3%, de acordo com os relatórios de resultados das instituições referentes ao final de 2008. O volume da carteira de crédito imobiliário da CEF girava em 45 bilhões de reais no período.

No próximo capítulo será abordado o Programa Minha Casa, Minha Vida, com todas as suas características, inclusive no que confere aos impactos no mercado de crédito habitacional brasileiro.

## Capítulo 4 - O Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida prevê a construção de 1 milhão de casas ou apartamentos com projetos previamente aprovados, sem prazo estipulado, através de investimentos de 34 bilhões de reais do Governo Federal, oriundos da União e do FGTS, sendo que 16 bilhões de reais serão para a aquisição de imóveis para o pessoas com renda familiar de até três salários mínimos, nos municípios com mais de 100.000 habitantes e nas regiões metropolitanas, e 12 bilhões de reais para imóveis novos ou em construção voltados a famílias com renda de até dez salários mínimos e investimentos em infra-estrutura e na cadeia produtiva, conforme mostra o quadro abaixo:

Tabela 6 – Investimentos Minha Casa, Minha Vida

Valores em R\$ bilhões	União	FGTS	TOTAL
<b>Subsídio para Moradia</b>	16,0	0,0	16,0
<b>Subsídio em Financiamento do FGTS</b>	2,5	7,5	10,0
<b>Fundo Garantidor em Financiamentos do FGTS</b>	2,0	0,0	2,0
<b>Financiamento à Infra-estrutura</b>	5,0	0,0	5,0
<b>Financiamento à Cadeia Produtiva</b>	0,0	1,0	1,0
<b>TOTAL</b>	<b>25,5</b>	<b>8,5</b>	<b>34,0</b>

Fonte: [www.minhacasaminhavid.gov.br](http://www.minhacasaminhavid.gov.br)

Podemos observar que o programa habitacional possui uma linha de financiamento de 5 bilhões de reais para incentivar as construtoras a investir em infra-estrutura através do crédito corporativo, que será melhor descrito mais abaixo. Houve também um comprometimento do BNDES, que disponibilizará linhas de crédito para a cadeia produtiva do setor de construção civil, que promoverão competitividade no setor, elevarão a qualidade dos produtos das construtoras e de seus fornecedores, e estimularão investimentos em novas técnicas construtivas de custo menor, prazo inferior de entrega e menor impacto ambiental, e com mais qualidade na construção.

Toda a operacionalização do programa será feita pela CEF, que é o maior banco de crédito imobiliário do país. Um fato bastante positivo para o setor anunciado no programa foi a redução dos prazos de avaliação, tanto dos adquirentes, quanto dos projetos e incorporadoras. O prazo dos projetos caiu de 120 dias para 30 a 45 dias e dos adquirentes para até 15 dias. Isso foi possibilitado graças a diversos pontos, dentre eles uma redução da quantidade de dados analisados do empreendimento, análise na prefeitura e nas áreas internas da CEF concomitante da documentação e aceitação do



protocolo de registro no cartório para confirmação da venda ao adquirente em substituição ao registro em si.

O governo desempenhará um papel muito importante para a viabilização da compra de imóveis para os setores de renda mais baixa, no caso a população de 0 a 3 salários mínimos. O valor mensal da prestação será de no máximo 10% da renda do adquirente e a prestação deve ser de no mínimo 50 reais, com um prazo de dez anos, de modo que o restante será subsidiado pelo Governo Federal através de 16 bilhões de reais. Para essa faixa de renda, serão 400 mil casas.

O plano habitacional Minha Casa, Minha Vida ainda estipula a construção de mais 400 mil moradias para as famílias que possuem renda entre três e seis salários mínimos. Os financiamentos também contam com subsídios do Governo Federal de 2,5 bilhões de reais, além de 7,5 bilhões de reais provenientes do FGTS. As prestações não poderão superar 20% da renda familiar dos adquirentes e o valor subsidiado vai variar de acordo com a localização do imóvel e com a renda da família.

Por último, os financiamentos imobiliários para as famílias com renda entre seis e dez salários mínimos serão estimulados através da facilitação do acesso ao fundo garantidor e com uma redução dos custos de seguro exigidos em operações deste tipo de financiamento. Para esse nível de renda, serão construídas 200 mil unidades.

Abaixo, podemos identificar uma tabela que apresenta a distribuição das unidades do programa estipulada em 2009, para cada região do Brasil:

Tabela 7 – Alocação Regional das Unidades do MCMV

<b>Região</b>	<b>Unidades</b>	<b>% Total</b>
<b>Norte</b>	103.017	10,3%
<b>Nordeste</b>	343.197	34,3%
<b>Centro-Oeste</b>	69.786	7,0%
<b>Sul</b>	120.016	12,0%
<b>Sudeste</b>	363.984	36,4%
<b>TOTAL</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: [www.minhacasaminhavid.gov.br](http://www.minhacasaminhavid.gov.br)

Por último, uma relação da quantidade de unidades por segmento de renda:

Tabela 8 – Alocação por Renda das Unidades do MCMV

<b>Faixa de Renda Familiar</b>	<b>Unidades</b>
<b>0 a 3 salários mínimos</b>	400.000
<b>3 a 4 salários mínimos</b>	200.000
<b>4 a 5 salários mínimos</b>	100.000
<b>5 a 6 salários mínimos</b>	100.000
<b>6 a 10 salários mínimos</b>	200.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.000.000</b>

Fonte: [www.minhacasaminhvida.gov.br](http://www.minhacasaminhvida.gov.br)

Abaixo serão disponibilizadas maiores informações sobre cada um dos subgrupos que serão beneficiados pelo programa da habitação:

#### **4.1 Famílias com Renda Familiar de 0 a 3 Salários Mínimos**

O principal foco é a aquisição de empreendimentos na planta, localizados em capitais, respectivas regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo abranger, municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional. Ao todo, serão 400 mil unidades nesse segmento. Através do programa, a União distribuirá 16 bilhões de reais pelo território nacional e solicitará para as construtoras que apresentem projetos de empreendimentos que se enquadrem nesse perfil de renda familiar. Por outro lado, os Estados e Municípios ficam responsáveis pelo cadastro da demanda e seleção das famílias, munidos de informações do sistema de cadastro único. As construtoras enviam projetos às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal (CEF), sendo que os projetos podem ser feitos em parceria com Estados, Municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente. Após análise do projeto por parte da CEF, a operação é contratada com acompanhamento da execução da obra pela construtora, liberação dos recursos conforme cronograma e andamento da obra e, uma vez finalizado o empreendimento, é realizada a sua comercialização.

Serão aceitos somente projetos com casas de 35 metros quadrados ou edifícios com apartamentos de 42 metros quadrados, com características previamente estipuladas e de até 500 unidades, ou condomínios divididos em 250 unidades. Isso tudo para melhor padronizar o perfil do empreendimento que é voltado para o segmento de maior baixa renda.

A supervisão da obra fica a cargo da CEF, com uma medição da obra mensal em dia pré-acordado. A liberação dos recursos do financiamento da construção do imóvel será realizada em 48 horas após solicitação, de acordo com a evolução da obra.

Na ótica do adquirente, existe uma prioridade na escolha das famílias com portadores de deficiência ou idosos e, além disso, o registro do imóvel preferencialmente ficará no nome da mulher da família. Também haverá subsídio integral do seguro, isenção de custos com cartório para registro de imóveis, não há análise de risco de crédito e a prestação será de no mínimo 50 reais corrigida pela Taxa Referencial (TR), podendo comprometer no máximo 10% da renda familiar, com um prazo de 10 anos. Ou seja, a casa sai a um preço bastante acessível, graças ao subsídio de grande parte do valor do imóvel, uma vez que se o adquirente ganha 3 salários mínimos, ele ganha 1.395 reais (465 reais de salário mínimo, conforme Medida Provisória nº 456/2009, de 30.01.2009). Comprometendo no máximo 10% da renda, ele pagará no máximo 139,50 reais por mês, ou 1.674 reais por ano. Sem fazer a correção pela TR, daria 16.740 reais em 10 anos, o que fica abaixo do preço do imóvel nessas características a preços de mercado. Outros fatores bastante relevantes são que não há entrada e pagamento de prestações durante a obra, além da isenção de custos de seguro por Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI). Em caso de inadimplência, o governo arcará com as parcelas do adquirente e se até o final do prazo de dez anos ele continuar inadimplente, ele não será despejado, mas ficará sem a escritura do imóvel.

#### **4.2 Famílias com Renda Familiar de 3 a 10 Salários Mínimos**

O foco para esse segmento de renda é o financiamento para as empresas do mercado imobiliário voltadas à produção de imóveis para o segmento popular, localizados em capitais, respectivas regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo abranger, municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional.

Através do pacote habitacional, a União e o FGTS disponibilizarão recursos pelo território nacional, com a possibilidade de revisão periódica. O funcionamento do

processo se dá pelas construtoras apresentando projetos às superintendências regionais da CEF, que faz uma pré-avaliação de engenharia, risco e jurídica, e autoriza o lançamento e venda das unidades. Com o término da análise e comprovação das vendas de unidades mínima exigida, é assinado um contrato de financiamento à produção. O processo se dá através do Crédito Associativo, como comentado no Capítulo 2, no qual no período de obras a CEF financia o adquirente e o montante é abatido da dívida da construtora. Os valores são liberados conforme o andamento da obra e o cumprimento do cronograma, após vistorias feitas e programadas pela CEF. Com o término das obras, a construtora entrega as unidades aos novos moradores.

O tipo de empreendimento deve possuir unidades com valor de avaliação compatível com a faixa de renda em questão e para este caso há uma flexibilização maior do padrão dos imóveis e do empreendimento como um todo. Segue abaixo uma tabela com os valores máximos do preço do imóvel por região, no caso das famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos:

Tabela 9 – Valores Máximos das Unidades

<b>Valor Máximo do Imóvel por Município</b>	<b>Unidades</b>
<b>Regiões metropolitanas em SP, RJ e DF</b>	R\$ 130 mil
<b>Municípios com mais de 500 mil habitantes e demais capitais estaduais e seus Municípios limítrofes</b>	R\$ 100 mil
<b>Demais Municípios</b>	R\$ 80 mil

Fonte: [www.minhacasaminhaveda.gov.br](http://www.minhacasaminhaveda.gov.br)

Uma grande contribuição para esse segmento de renda foi a criação do Fundo Garantidor, que fará o refinanciamento limitado das prestações em caso de perda da renda por desemprego. O fundo tem vigência durante o período de contrato e para poder participar do fundo, o adquirente tem que contribuir com 0,5% do valor da prestação, pagar pelo menos 6 parcelas, comprovar o desemprego a cada 6 prestações pagas pelo fundo e respeitar o número limite de prestações asseguradas conforme a faixa de renda, como mostra a tabela abaixo:

Tabela 10 – Prestações Garantidas pelo Fundo Garantidor por Renda

<b>Faixa de Renda</b>	<b>Prestações Garantidas</b>
<b>3 a 5 salários mínimos</b>	36
<b>5 a 8 salários mínimos</b>	24
<b>8 a 10 salários mínimos</b>	12

Fonte: [www.minhacasaminhaveda.gov.br](http://www.minhacasaminhaveda.gov.br)

Nesse segmento de renda, a entrada para o pagamento da unidade é opcional, o prazo de pagamento é de até 30 anos, o financiamento pode ser de 100% o imóvel e os juros nominais cobrados são descritos conforme a tabela abaixo:

Tabela 11 – Juros Nominiais Cobrados por Renda

<b>Faixa de Renda</b>	<b>Juros Noinais Cobrados</b>
<b>3 a 5 salários mínimos</b>	5% a.a. + TR
<b>5 a 6 salários mínimos</b>	6% a.a. + TR
<b>6 a 10 salários mínimos</b>	8,16% a.a. + TR

Fonte: Caixa Econômica Federal

Para os adquirentes de 3 a 6 salários mínimos de renda, houve redução dos juros cobrados no financiamento da unidade, é exigido um comprometimento no máximo 20% da renda para pagamento das prestações, redução de 90% nos custos cartoriais para o registro do imóvel, possibilidade de participação no Fundo Garantidor e conseqüente redução nos custos de seguro. Houve também um substancial aumento do subsídio de boa parte do valor do imóvel, de acordo com a renda do adquirente e a região em que está localizado o empreendimento, como mostra a tabela abaixo. Atualmente, um imóvel pode ser subsidiado em até 23 mil reais.

Tabela 12 – Subsídios por Renda e por Cidades

<b>Regiões/Rendas</b>	<b>3 salários mínimos</b>		<b>4 salários mínimos</b>		<b>5 salários mínimos</b>		<b>6 salários mínimos</b>	
	<b>Antigo</b>	<b>Novo</b>	<b>Antigo</b>	<b>Novo</b>	<b>Antigo</b>	<b>Novo</b>	<b>Antigo</b>	<b>Novo</b>
<b>RM's de SP, RJ, DF</b>	6.384	23.000	2.800	16.000	-	9.000	-	2.000
<b>Cidades com mais de 100 mil hab, capitais e RM's</b>	5.016	17.000	2.200	10.000	-	3.000	-	2.000
<b>Cidades de 50 mil a 100 mil habitantes</b>	4.104	13.000	1.800	6.000	-	2.000	-	2.000

Fonte: [www.minhacasaminhavida.gov.br](http://www.minhacasaminhavida.gov.br)

No caso das famílias de 6 a 10 salários mínimos de renda mensal, será disponibilizada uma redução dos custos do seguro proporcionada pelo acesso ao Fundo Garantidor, que cobrirá 24 ou 12 prestações conforme a faixa de renda da família. Além disso, foi proporcionada a redução de 80% dos custos cartoriais para registro do imóvel. Não será disponibilizado nenhum subsídio para esse segmento de renda.

O empreendimento poderá ser financiado em até 100% dos seus custos de construção, com liberação uma antecipada de no máximo 10% do custo total de obras

ou o valor do terreno, aquele que for menor. A incorporadora deve estar com análise de risco vigente na CEF e para assinatura do contrato de financiamento ela deve comprovar a capacidade de venda do empreendimento, sendo necessária a comprovação de 30% de comercialização das unidades ou 20% de unidades financiadas aos adquirentes finais pela CEF. A fiscalização das obras do empreendimento será realizada pela CEF, com uma medição mensal da obra em um dia pré-estabelecido. A disponibilização dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel será feita de acordo com a evolução da obra. A venda feita pela incorporadora com financiamento concedido ao adquirente pela CEF amortizará o valor financiado à incorporadora, como explicado anteriormente quando elucidado o Crédito Associativo. Os juros cobrados no financiamento serão de 8% a.a. + TR e o prazo é de no máximo 24 meses após o término da obra.

### **4.3 Crédito Corporativo**

Um volume de 5 bilhões de reais foi disponibilizado para as incorporadoras imobiliárias financiarem os custos com a infra-estrutura básica dos empreendimentos. A origem dos recursos é da União e somente os empreendimentos habitacionais financiados pela CEF terão acesso a essa linha de crédito. O montante máximo de financiamento será de 100% do custo total com infra-estrutura, e os recursos serão liberados após análise de crédito da empresa. A liberação dos montantes será realizada de acordo com o cronograma acordado com a CEF, sendo que a primeira parcela será liberada antecipadamente no ato da contratação, limitada a 10% do valor total do financiamento. Será disponibilizada uma carência para o pagamento até a execução da obra, limitada a 18 meses e o prazo final de pagamento é de no máximo 36 meses após o período de carência. A linha terá juros de TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo – atualmente em 6,25% a.a.) + 1% a.a.

## **Capítulo 5 - Os Impactos do Programa Minha Casa, Minha Vida e as Perspectivas para o Setor de Construção Civil**

É inegável que o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, promovido pelo Governo Federal no primeiro semestre de 2009, impactou positivamente o setor de construção civil como um todo. O Brasil vinha sofrendo fortes impactos da crise financeira mundial, fato comprovado nas duas quedas consecutivas do PIB no 4º trimestre de 2008 e no 1º trimestre de 2009, quando comparado com o valor do trimestre imediatamente anterior. O governo se viu necessitado de estimular a atividade econômica do país que se encontrava retraída pela diminuição da demanda por produtos como um todo e pelo menor acesso ao mercado de crédito, que é a força motriz das vendas e dos lançamentos no setor imobiliário. O programa fez com que os adquirentes tivessem um maior acesso às linhas de financiamento, principalmente através da CEF, que já era a maior operadora de crédito imobiliário no país, como visto anteriormente, e ainda deu um novo fôlego no processo produtivo das incorporadoras e construtoras. Associado a isso, tivemos também uma acelerada recuperação da atividade econômica do país, com o PIB apresentando altas já no segundo e terceiros trimestres de 2009. Altas conseqüentes de políticas expansionistas do governo, como redução da SELIC para o menor nível registrado nos últimos anos (8,75% a.a.), redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) para diversos setores, inflação sob controle, etc.

Para se ter uma idéia da recuperação do setor de construção, de acordo com os relatórios de resultados das incorporadoras imobiliárias de capital aberto, o volume de vendas de todas as empresas do setor no terceiro trimestre de 2009 foi de 17% maior do que no segundo e 115% maior do que o primeiro semestres do mesmo ano. Quanto aos lançamentos, estes os números são de 42% e 219%, respectivamente, o que mostra que as companhias estão apostando novamente num processo crescente do setor.

Vendo ainda outros números operacionais para a mensuração dessa recuperação, é cabível observar a reação do maior mercado imobiliário do país, o mercado de São Paulo segundo dados do Secovi-SP de março de 2009, o índice de Vendas Sobre Oferta (VSO), que mede os Valor de Vendas Contratadas no período sobre a oferta total de imóveis novos à vendas (estoque das incorporadoras acrescidos de lançamentos), foi de 10,7%. Em abril, ainda sem o programa funcionar com seu potencial, esse índice foi de

10,3%. Nos meses seguintes, os valores foram de 21,3% em maio, 21,5% em junho, 14,4% em julho (efeitos sazonais), 22,7% em agosto e um excelente número de 30,8% em setembro. Números estes que comprovam a recuperação do setor.

Fica claro que o segmento de renda mais beneficiado com o pacote habitacional foi o de baixa renda. Com isso, grande parte das construtoras voltou as suas atenções para este setor, com as incorporadoras focando ainda mais nos projetos para este público.

Um conceito bastante relevante que mede a situação do mercado imobiliário brasileiro é o Déficit Habitacional. Quem realiza o estudo do indicador no país com mais tradição é a Fundação João Pinheiro (FJP), instituição pública vinculada à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão do Governo do Estado de Minas Gerais. O indicador representa basicamente a quantidade de moradias insuficientes para a população de acordo com as necessidades do país. São levadas em consideração as habitações com condições precárias e que precisam ser substituídas e a necessidade de aumento do estoque de moradias na população, devido à coabitação familiar forçada, pois não há renda suficiente para manter ou construir um outro imóvel. São levados em consideração também os imóveis que possuem pessoas morando, porém não têm fins residenciais. A fundação define o Déficit Habitacional, portanto, como de reposição ou de incremento de estoque. Segundo relatório atualizado em junho de 2009, o déficit habitacional estimado em 2007 é de 6,273 milhões de domicílios. A tabela abaixo apresenta dados de distribuição geográfica e níveis de renda divulgados pelo estudo da fundação comparados com os estabelecidos pelo programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV):

Tabela 13 – MCMV x FJP por Região

Região	MCMV		FJP	
	Unidades	% Total	Unidades	% Total
Norte	103.017	10,3%	652.684	10,4%
Nordeste	343.197	34,3%	2.144.384	34,2%
Centro-Oeste	69.786	7,0%	436.995	7,0%
Sul	120.016	12,0%	703.167	11,2%
Sudeste	363.984	36,4%	2.335.415	37,2%
<b>TOTAL</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.272.645</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: [www.minhacasaminhavid.gov.br](http://www.minhacasaminhavid.gov.br) e Fundação João Pinheiro



Tabela 14 - MCMV x FJP por Renda

Faixa de Renda Familiar	MCMV		FJP	
	Unidades	% Total	Unidades	% Total
<b>0 a 3 salários mínimos</b>	400.000	40,0%	5.607.745	89,4%
<b>3 a 5 salários mínimos</b>	300.000	30,0%	407.722	6,5%
<b>5 a 10 salários mínimos</b>	300.000	30,0%	194.452	3,1%
<b>mais de 10 salários mínimos</b>	0	0,0%	62.726	1,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.272.645</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: [www.minhacasaminhavida.gov.br](http://www.minhacasaminhavida.gov.br) e Fundação João Pinheiro

Com base nos dados acima, podemos concluir que o pacote habitacional foi bem estruturado quanto à sua divisão regional, visto que os percentuais para cada região são praticamente iguais. A maior diferença está no fato de 0,8% das moradias totais do plano ter sido realocada da região Sudeste para a Sul. Enquanto que o estudo da Fundação João Pinheiro concluiu que o Sudeste apresenta um déficit de 37,2% e o Sul 11,2%, no Minha Casa, Minha Vida foram alocadas 36,4% das casas no Sudeste e 12,0% no Sul. Se as quantidades tivessem sido mantidas, o Sudeste teria mais 8 mil unidades enquadradas no pacote e conseqüente o Sul teria estas mesmas 8 mil a menos.

Comparando agora a alocação para os níveis de renda das moradias no pacote com os dados disponibilizados no estudo da Fundação João Pinheiro, encontramos diferenças mais significantes. Segundo o estudo, quase 90% do déficit habitacional está concentrado nas famílias com até 3 salários mínimos. Isso corresponde a aproximadamente 5,6 milhões de unidades. O Programa Minha Casa, Minha Vida disponibilizará 400 mil unidades novas, resolvendo 7% do déficit para este segmento. Enquanto isso, no segmento de 3 a 5 salários o pacote oferecerá 300 mil novas unidades, ou 74% do déficit e a para as famílias de 5 a 10 salários, serão oferecidas mais 300 mil unidades, enquanto que o déficit é de aproximadamente 194 mil unidades. Ou seja, foi dada uma atenção ainda pequena por parte do governo para as famílias de 0 a 3 salários de renda familiar, comparando com os outros níveis de renda e ainda houve um excesso de alocação para as famílias de 5 a 10 salários mínimos. Isso pode ser justificado pela maior presença das incorporadoras e construtoras nos níveis de 3 a 10 salários mínimos de renda, que são projetos que dão maior rentabilidade do que os para 0 a 3 salários mínimos.

No dia 04/12/2009, em reportagem do Jornal Valor Econômico (“Plano habitacional fica aquém da meta”), foram contratadas até o final de novembro 176,2 mil

unidades no Programa Minha, Casa Minha Vida pela CEF. Valor bem abaixo da meta interna estipulada internamente pela instituição, de finalizar o ano com 400 mil unidades contratadas, fazendo com que essa meta fosse abandonada. Apesar da notícia dizer que faz parte do plano terminar 2010 com todas as 1 milhão de casas contratadas, esse fato não procede, dada a ausência de prazo estipulado no lançamento do programa, sendo esta meta própria da CEF. É destacada, porém, a aceleração na velocidade de contratações que se deu nos primeiros meses do último trimestre do ano, visto que ao final de setembro somente 60 mil unidades haviam sido contratadas e em dois meses 116 mil unidades foram assinadas.

Outro fator relevante levantado na notícia é a quantidade de contratos de casas já assinados para o segmento de 0 a 3 salários mínimos. Ao final de novembro já haviam contratadas 102,5 mil das 400 mil programadas (25,6% do total), enquanto que no segmento de 3 a 6 salários apenas 56 mil contratos dos 400 mil previstos (14,0% do total) e no de 6 a 10 somente 17,7 mil dos 200 mil propostos (8,8% do total). Isso pode ser um reflexo da facilidade de encontrar bons projetos para os segmentos que possuem maiores demandas, como o de mais baixa renda, que é mais influente no indicador de Déficit Habitacional da Fundação João Pinheiro. Fica claro também o ainda lento processo de assinatura de contratos para o segmento do programa com renda de 6 a 10 salários, que apresentam um déficit menor do que o disponibilizado pelo programa.

Outros dois pontos importantes apontados na matéria. O primeiro é a ineficiência no processo de avaliação por parte da CEF. Foi previsto que todos os processos de análise (engenharia, jurídico e risco) demorariam aproximadamente 45 dias para a análise, o que não vem ocorrendo. Nos casos de 0 a 3 salários têm demorado em média 64 dias e para os projetos de 3 a 10 salários 75 dias. O maior motivo apontado pela CEF é a documentação incompleta enviada pelos empreendedores. O outro ponto é a dificuldade de encontrar terrenos nas grandes cidades para os projetos destinados à menor faixa de renda. Como o preço do terreno fica mais caro nas capitais, o projeto se torna inviável em alguns casos. Parcerias com as Prefeituras e Governos Estaduais vêm sendo apontadas como a solução desse problema.

De maneira geral, o setor de incorporação imobiliária está iniciando um processo bastante promissor. O plano habitacional voltado para o segmento de baixa renda foi

muito importante para o reaquecimento do setor, mas resolve apenas 16% do Déficit Habitacional explicitado anteriormente. O que também cria um clima de otimismo para o setor é a grande capacidade de crescimento do mercado de crédito imobiliário, como apresentado, que permitirá ainda o acesso de uma demanda por imóveis ainda não totalmente atendida por falta de oferta de crédito e também para o financiamento para a produção por parte das incorporadoras e construtoras.

## Capítulo 6 - Conclusão

O Brasil finalmente alcançou uma estabilização econômica do ponto de vista inflacionário desde a implantação do Sistema de Metas para a Inflação e ainda auxiliado pela estabilidade do Real desde a sua criação. A execução de políticas monetárias com base na questão inflacionária criou um ambiente inédito no país nas últimas décadas, o de estabilidade do sistema de preços e um crescimento sustentado. Isso acaba favorecendo todos os setores da economia e por consequência o setor imobiliário.

Este setor, por sua vez merece atenção especial por ser apontado como um dos principais motores da economia brasileira na formação de produto e na geração de empregos nos próximos anos. Graças ao ambiente criado pela estabilidade econômica, os bancos brasileiros e estrangeiros com atuação no país estão cada vez mais aumentando o volume de crédito, com taxas cada vez menores e prazos ainda mais alongados. E finalmente o mercado de crédito imobiliário apresenta excelentes perspectivas de crescimento para níveis de aproximadamente 5 vezes do seu tamanho atual nos próximos anos. Crédito este que é muito importante para o financiamento da produção no setor e crucial para a aquisição dos proprietários.

O programa do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida foi de extrema importância para o reaquecimento do setor de construção civil, que havia sofrido forte impacto com a retração do crédito no país provocada pela crise financeira mundial oriunda das hipotecas de alto risco americanas (*subprime*). Ele deu o primeiro passo para o acesso cada vez maior das camadas mais pobres da população brasileira à moradia. O segmento de menor renda familiar mensal, 0 a 3 salários mínimos, se caracteriza por apresentar o maior déficit habitacional do país, de mais de 5 milhões de unidades. O plano de construir 1 milhão de casas vai auxiliar na redução desse déficit, porém ele poderia ter alocado mais unidades além das 400 mil disponibilizadas para este segmento. Este segmento é o que precisa de novas moradias com mais urgência, dados os aspectos sociais.

Em suma, o país apresenta excelentes condições de expansão do setor de construção civil, porém os três níveis de governo devem agir de forma conjunta para

que este crescimento seja focado no mercado para as camadas de renda mais baixa da sociedade.

## Capítulo 7 - Bibliografia

LUCENA, José Mário Pereira de - O mercado habitacional no Brasil - Rio de Janeiro: FGV, 1985.

ABECIP. O Sistema Financeiro da Habitação em seus 30 anos de Existência. In: Encontro da ABECIP - Brasília. 1994.

ALVES, Paulo Roberto Rodrigues - O Desenvolvimento do Sistema Financeiro Imobiliário e da Securitização de Recebíveis Imobiliários na Redução do Déficit Habitacional Brasileiro – Rio de Janeiro: UFRJ, 2005.

SOUSA, Aline Amaral de – O Papel do Crédito Imobiliário na Dinâmica do Mercado Habitacional Brasileiro – Rio de Janeiro: ABECIP, 2006.

VASCONCELOS, José Romeu de e CÂNDIDO JÚNIOR, José Oswaldo - O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas – Brasília: IPEA, 1996.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). Rio de Janeiro, IBGE, 2008.

MINISTÉRIO DAS CIDADES, Cartilha Minha Casa, Minha Vida - CEF, em:  
[http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/arquivos-e-imagens-oculto/minha\\_casa\\_minha\\_vida-1-1\\_-\\_CAIXA.pdf](http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/arquivos-e-imagens-oculto/minha_casa_minha_vida-1-1_-_CAIXA.pdf)

IPEA DATA, Contas nacionais – trimestrais, em:

[http://www.ipeadata.gov.br/ipeaweb.dll/ipeadata?SessionID=197001698&Tick=1260518656625&VAR\\_FUNCAO=Qua\\_Itens%281405578449%29&Mod=M](http://www.ipeadata.gov.br/ipeaweb.dll/ipeadata?SessionID=197001698&Tick=1260518656625&VAR_FUNCAO=Qua_Itens%281405578449%29&Mod=M)

BANCO CENTRAL DO BRASIL, Histórico SFH, em:

<http://www.bcb.gov.br/?SFHHIST>

BANCO CENTRAL DO BRASIL, Séries Temporais, em:

<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, Déficit Habitacional no Brasil 2007, em:

<http://www.fjp.gov.br/index.php/servicos/81-servicos-cei/70-deficit-habitacional-no-brasil>

SECOVI-SP, Pesquisa Mensal do Mercado Imobiliário, em:

<http://www.secovi.com.br/empty.php?local=/pesquisa/mercado/index.htm>