

**CENTRO PAULA SOUZA
ETEC PADRE CARLOS LEÔNCIO DA SILVA
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

**TÍTULO DO ARTIGO: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
TÍTULO EM LÍNGUA INGLESA: REAL ESTATE FINANCING**

José Roberto de Macedo¹

Prof. Me Deyse Sene de Melo Souza²

RESUMO:

É de nosso conhecimento, o grande sonho das famílias brasileiras em possuir a sua casa própria. Sabemos também que as burocracias e as políticas governamentais, tornam o financiamento imobiliário inviável e leva a inadimplência do mutuário. A inconsistência da economia e as alterações constantes das taxas de juros, também não favorecem para que um imóvel possa a ser financiado para o público de baixa renda. Em minha visão isso, só será possível quando as políticas governamentais forem favoráveis, com isenção e diminuição das taxas de juros, financiamento de 100% do imóvel e a documentação isenta de ônus. Assim talvez haja uma grande redução do déficit imobiliário em nosso país, possibilitando que um grande número de famílias brasileiras consiga realizar o sonho da casa própria.

Palavras-chave: Financiamento Imobiliário

ABSTRACT:

It is common knowledge that Brazilian families dream of owning their own home. We also know that bureaucracies and government policies make real estate financing unfeasible and lead to borrower default. The inconsistency of the economy and constant changes in interest rates also do not favor a property to be financed for the low-income public. In my view, this will only be possible when government

¹ Técnico em Transações Imobiliárias – ETEC Padre Carlos Leônicio da Silva.
jose.macedo28@etec.sp.gov.br

² Mestre em Planejamento e Desenvolvimento Regional (UNITAU). Professora da ETEC Padre Carlos Leônicio da Silva. deyse.souza6@etec.sp.gov.br

policies are favorable, with exemption and reduction of interest rates, 100% financing of the property and documentation free of charge. Thus, perhaps there will be a great reduction in the real estate deficit in our country, allowing a large number of Brazilian families to achieve the dream of owning their own home.

Keywords: REAL ESTATE FINANCING

1 INTRODUÇÃO

Este artigo analisará o processo conjuntural no Brasil, porque as famílias brasileiras não conseguem financiar um imóvel, sem entrada e com a documentação inclusa no preço do imóvel, de modo que o comprador possa trocar o seu aluguel por um financiamento imobiliário? Falar da importância do corretor de imóveis, profissional liberal que auxilia as famílias na procura e a melhor condição para aquisição do seu imóvel dentro de seu orçamento familiar. Comentar também as Leis do financiamento imobiliário hoje vigentes em nosso país, as políticas públicas, e um histórico sobre o financiamento imobiliário no Brasil. Junto à Caixa Econômica Federal o programa financiamento imobiliário para baixa renda, suas burocracias e dificuldades. Propor possibilidade de que as famílias brasileiras possam realizar o sonho de compra da casa própria, de forma a interagir com as políticas públicas, e contribuir para o financiamento do imóvel possa ser realizado.

2 O CORRETOR DE IMÓVEIS

O corretor de imóveis, um profissional liberal que trabalha na intermediação imobiliária de compra, venda e locação de imóveis. Em sua profissão o networking é sua principal ferramenta de trabalho onde seu relacionamento com construtoras, incorporadoras, imobiliárias, auxiliarão em muito seu conhecimento do mercado imobiliário e contribuir para a plena satisfação de seus clientes. Esta profissão remonta a chegada da Família Real ao Brasil e ao processo de desenvolvimento urbano. Com o aumento das populações nas áreas urbanas, surgiu nesse período a profissão de agente imobiliário, que eram comerciantes que aumentavam seus lucros com a intermediação imobiliária ou leiloeiros que se enveredavam para o mercado imobiliário. Neste tempo o mercado imobiliário mostrava-se muito

promissor, sendo que os agentes imobiliários procuravam pessoas com intenção de venda ou locação de seus imóveis, para que pudessem realizar a intermediação no negócio a clientes que tivessem interesse em comprar ou alugar o imóvel. Os agentes de negócios imobiliários publicavam em jornais seus imóveis para que clientes interessados pudessem ver e procurá-los para que a intermediação fosse realizada.

No século 20 o mercado imobiliário continuou em vasto crescimento, pois uma população que era rural, migrou para os grandes centros em busca de melhores oportunidades e melhores condições de vida. No Brasil a partir de 1920 grandes transformações ocorreram e favoreceram a migração das pessoas para as grandes cidades, que aumentaram o público trabalhador a qual necessitou que fossem criadas as primeiras leis trabalhistas e sindicatos. Nos anos de 1930 à 1962, vários sindicatos ligados ao mercado imobiliário foram criados na cidade de São Paulo e no Rio de Janeiro.

O então Ministro do Trabalho, Lindolfo Collor solicitou que a atividade de corretor de imóveis fosse incluída como atividade autônoma. Em 1942 o Sindicato dos Corretores de Imóveis de São Paulo, recebeu seu reconhecimento pelo Ministério do Trabalho que instituiu o Decálogo do Corretor, primeiro código de ética da categoria.

Vários estados brasileiros se uniram e foram ganhando, que com a organização profissional da profissão de corretor de imóveis já reconhecida pelo governo e pela população tivesse sua regulamentação.

Esta regulamentação ocorreu com a promulgação da Lei N° 4116 de 27 de agosto de 1962, hoje substituída pela Lei N° 6530 / 78, o qual esta data passou a ser comemorativa como sendo o Dia do Corretor de Imóveis.

O corretor de imóveis é o principal conhecedor e responsável por todos os aspectos da transação a qual estiver assessorando. Aprofunda-se no conhecimento das principais informações necessárias, e na identificação dos pontos de importância da propriedade imobiliária para que seus clientes possam, ao realizar negócios, fazê-los com segurança e tranquilidade. (VIANA, 2022 pag.23 – O Corretor de Imóveis no Brasil – COFECI/CRECI – 60 anos.)

A profissão de corretor longe de ser somente uma intermediação na compra, venda e locação e recebimento da comissão pelos serviços realizados, está

alicerçada no Código de Ética do COFECI – CRECI e no capítulo XIII do Código Civil Brasileiro. O código de ética profissional de 25/06/1992 e homologado no plenário em 07/08/1992 em seus 10 artigos e parágrafos, cabe ressaltar:

Art. 5º O corretor de imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas. (Código de Ética COFECI, 07/08/1992 pag. 134 O Corretor de Imóveis no Brasil – COFECI/CRECI – 60 anos.)

No código civil artigos do 722 ao artigo 729, cabe ressaltar o artigo:

Art. 723º O corretor de imóveis é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo Único Sobe pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (Codigo_civil_normas_correlatas_13ed.pdf)

Nos tempos atuais nossos clientes estão cada vez mais sem o tempo disponível para frequentar uma imobiliária ou pesquisar os anúncios nas redes sociais. Essa relação se modificou em muito com o avanço das novas tecnologias inseridas no mercado imobiliário, e o corretor deve observar estas tecnologias para uso em prol de seu cliente. Inserir-se neste novo cenário é garantir que o corretor esteja atualizado, e deve dedicar-se diariamente na busca de novos conhecimentos em benefício de uma visão mais ampla do mercado imobiliário.

A trajetória não foi fácil para os corretores de imóveis, que precisam cada dia se adaptar a novos tempos, especialmente em um contexto digital e tecnológico. O corretor de imóveis é o profissional apto a garantir segurança jurídica para sociedade na transação mais importante na vida das pessoas. Com qualificação, informação e ética profissional, caminharemos juntos para proporcionar aos nossos clientes o que há mais atual e seguro em nossa atividade. (MOURA, 2022 pag.15 – O Corretor de Imóveis no Brasil – COFECI/CRECI – 60 anos)

O corretor de imóveis trabalha para a realização do sonho das famílias brasileiras, na compra de seu imóvel e também dentro do contexto, contribui junto ao mercado imobiliário com o crescimento da economia e no desenvolvimento de nosso país.

3 LEI Nº 4.380 DE 21 DE AGOSTO DE 1964

Com a entrada em vigor da Lei 4.380, que criou o SFH (Sistema Financeiro da Habitação), que tinha por primícias o financiamento imobiliário para pessoas de baixa renda (até 3 salários mínimos). A partir desta lei o financiamento imobiliário no Brasil, muda seu patamar de importância no início dos anos 60. Antes o financiamento imobiliário era de responsabilidade da iniciativa privada, que se deteriorou por não haver uma política que proporcionasse ao investidor a auferir lucros devido ao longo prazo do financiamento, que pela instabilidade econômica não trazia os ganhos esperados nesses longos períodos que foram lentamente se tornando inviáveis (FGV-2007–pag. 7).

No período até o início dos anos 60 o Brasil passou por uma expansão e transformação produtiva, um período que provocou o aumento de riscos e os investidores do financiamento imobiliário tiveram grandes prejuízos pois não existia a correção monetária nos contratos de financiamento. Por esse motivo as fontes de recursos para o financiamento imobiliário foram sendo diminuídos pois não era interessante investir neste mercado. Com o crédito limitado, a alternativa utilizada por construtores era de aumentar o prazo das construções do imóvel, pois os clientes interessados na aquisição da casa própria tinham muita dificuldade de conseguir o financiamento, por outro lado também os construtores passavam pela mesma dificuldade. Assim com o aumento do prazo para as construções os imóveis ficavam muito mais caros e pouco interessantes (FGV-2007–pag. 7).

Neste sentido houve necessidade em se criar política pública voltada ao financiamento imobiliário, com o estado direcionando as atividades do setor imobiliário. Com a Lei Nº 4.380, que instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, a criação do BNH (Banco Nacional da Habitação) e Sociedade de Crédito Imobiliário e as Letras Mobiliárias e o Serviço Federal da Habitação e Urbanismo. No período de 1964 a 1980 houve um grande aporte financeiro que possibilitou um aumento na construção de moradias no Brasil que de 8 mil/ano em 1964 passou para em torno de 627 mil/ano em 1980, utilizando recursos gerados pelas cadernetas de poupança e do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). A pouca estrutura para o

financiamento no SFH (Sistema Financeiro da Habitação) levou a uma contração no crédito nos meados dos anos 80. Quando chegou a atender 70% da necessidade de residências, hoje (2003) não consegue atender a 10%. Importante ressaltar que no auge do sistema 38% das residências foram financiadas pelo SBPE (Sistema de Poupança e Empréstimo) ou pelo FGTS (FGV-2007–pag. 7).

Outro ponto a ser destacado é o fato de que o SFH não obteve o sucesso em destinar recursos a população de baixa renda, pelas próprias limitações de renda dessa parcela da sociedade. Os grupos de renda inferior necessitavam de uma política para suprir suas necessidades habitacionais. (FGV-2007–pag. 7)

O financiamento no Brasil, os altos custos dos imóveis e o prazo de financiamento, onera em muito o orçamento das famílias de baixa renda, que acaba não sendo possível honrar com o pagamento do valor das prestações, que torna impossível que pessoas de baixa renda possam ter acesso a investimentos de suas moradias. Políticas habitacionais evidencia a incapacidade de que pessoas de baixa renda possam ter acesso a estes créditos para compra de seu imóvel.

As falhas do SFH que contribuíram para o baixo desenvolvimento habitacional foram apontadas por alguns autores que tratam do tema Rabelo (1997) e Castelo (1997). Eles destacam: (i) a taxa de juros fixa; (ii) a falha de comunicação entre o SFH e os demais segmentos do mercado de capitais (iii) a instabilidade congênita do sistema, ocasionada pelo prazo de permanência incerto dos depósitos nos fundos de financiamento de crédito habitacional; (iv) seu caráter pró-cíclico (FGV – 2007 pág. 7)

Com o mercado muito incerto e para buscar novas alternativas, como mudança do Sistema de Financiamento no Brasil. Criou-se através da Lei N° 9.514 (20/11/97), o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) em conjunto com o sistema já existente SFH. O SFI foi criado para dar segurança dos créditos imobiliários e segurança jurídica dos contratos. Com capacitação no mercado, criou para sua segurança os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e as Cédulas de Crédito Imobiliários (CCI). A segurança jurídica foi garantida com a criação da alienação fiduciária. Em seu período de existência o SFI ficou ligado a financiamentos de imóveis comerciais, na área da habitação não obteve sucesso, muito em relação a taxa de juros praticadas pelo mercado, as burocracias institucionais e jurídicas, da política

habitacional e um custo alto para execução das hipotecas. O SFH tinha regras que prejudicavam que os recursos a serem utilizados para o financiamento imobiliário desestimulavam os bancos na participação deste mercado. Com a promulgação da Lei N° 10.931 relativas ao Patrimônio de Afetação, que é a criação de um patrimônio próprio de cada empreendimento, com contabilidade própria e separada das operações do incorporador ou construtor. Ele não está relacionado com os outros bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou construtor. É uma medida para proporcionar segurança e transparência ao comprador do imóvel e aos investidores. Empresas que aderem a este sistema terão um regime de tributação especial. A Lei N° 10.931 trouxe mudanças importantes com a inclusão da alienação fiduciária no novo Código Civil que reforça este instrumento. Dentro da sustentação da lei, cabe citar o aperfeiçoamento da legislação que regula a Letra de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário, conjuntamente a Lei N° 11.196 criou a desoneração tributária, a isenção de pessoas físicas em Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários e a rejeição nas petições jurídicas do valor contestado, assegurando a continuidade do pagamento da parte da dívida. Essas alterações melhoraram a aprovação das leis voltadas ao financiamento habitacional. No SFH houve alterações que possibilitou um aporte significativo de recursos nos últimos anos. Os aportes oriundos da caderneta de poupança aumentaram em muito a partir de 2004, com a norma do Banco Central determinando um aumento na exclusão dos créditos do FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salarial). Os financiamentos do FGTS tiveram um crescimento considerável. A recuperação do FGTS ocorreu no início de 2000, e cresceu em 2003, cabe falar que a velocidade de financiamento do SFH, é pequena e remontam aos do início dos anos 90, ainda longe dos financiamentos na fase gloriosa do sistema em 1980. A dificuldade de recuperação do SFH está ligada diretamente as regras internas do próprio sistema, que alterações políticas nos anos 80, a falta de estabilidade macroeconômica e a alta dos juros. A geração de recursos de pequeno prazo para empréstimos longos, gera um fator de instabilidade. Por conta disso o mercado de crédito tem sua capacidade para financiar imóveis limitada em função dos depósitos das cadernetas de poupança (FGV – 2007 pág. 10/11).

A dificuldade de recuperação do SFH está em grande parte relacionada a características intrínsecas ao próprio sistema, que vão além das políticas

inconsistentes do final dos anos 80, da instabilidade macroeconômica ou do patamar da taxa de juros. A captação de recursos de curto prazo para a concessão de empréstimos de duração mais longa é um fator de instabilidade. Além disso o modelo fundado na segmentação do mercado de crédito tende a ter sua capacidade financiamento restituída ao tamanho desse funding, que é a poupança (FGV – 2007, p. 11).

4 HISTÓRICO DA POLÍTICA HABITACIONAL

O problema habitacional brasileiro está ligado ao desenvolvimento industrial que ocorreu a partir do século 19. O aumento populacional das cidades no século 20, ocorreu pela demanda por mão de obra e a forma pouco organizada de alojar esta população e ter a infraestrutura urbana necessária. A solução para o crescimento rápido das cidades, foi a habitação coletiva onde famílias moravam sobre o mesmo teto ou mesmo terreno. As famílias com poder aquisitivo mais alto e com a ameaça da desvalorização de seus imóveis mais próximos ao centro das cidades, se organizaram para que os cortiços fossem levados para áreas mais distantes, bairros localizados na periferia, ocasionando assim as moradias com poucos recursos para habitações denominadas de favelas. Anterior a década de 1930, a iniciativa privada detinha a responsabilidade pelas construções de moradias no Brasil. Com o aumento da industrialização e urbanização, o governo brasileiro começou a intervir na infraestrutura e construção dos primeiros conjuntos habitacionais. Com as pessoas nos subúrbios, aumento de invasões nas cidades, a industrialização trouxe consigo a periferia como local de moradia para população de baixa renda. Já no início da década de 1950, a falta de moradias, sem contar os cortiços e favelas em grande número nas cidades brasileiras eram próximos de 3,6 milhões de moradias. A limitação do sistema habitacional vigente até meados dos anos de 1960, foi a falta de um indexador dos contratos para habitações populares de baixa renda. Anterior a 1964, ano em que foi criado o Sistema Financeiro da Habitação não se tinha a forma de crédito habitacional em que a oferta e demanda de recursos fossem destinados a investimentos imobiliários **(FGV - 2007)**.

Em muitas situações o crédito era formalizado de maneira isolada, com a busca desta possibilidade pelo próprio mutuário. Quando essas negociações eram realizadas pelos bancos, procurava-se a captação de recursos junto a população e pagava-se juros nominais constantes. Com o aumento da inflação, os juros pagos ficaram negativos, que não havia interesse em poupar recursos por parte da

população que inviabilizou as linhas de crédito. Em função de maiores investimentos na área habitacional, foi criada pela Lei 4380, de 1964, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Nas mudanças realizadas nos mercados de capitais e nos bancos, tornou viável a captação dos recursos para habitação, que até os dias de hoje é a principal fonte de recursos para o crédito imobiliário. As grandes novidades instituídas pelo sistema foram: (i) a correção monetária dos ativos e passivos, garantias de rentabilidade das aplicações; (ii) criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) órgão central, orientando e disciplinando o sistema de financiamento imobiliário do país, possibilitando a formação de agentes financeiros especializados para captação e uso dos recursos **(FGV - 2007)**.

Anteriormente o crédito habitacional era possível com recursos próprios, a captação só foi possível através de dois sistemas: as cadernetas de poupança e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). As cadernetas de poupança criadas proporcionaram a captação de recursos da população e criou o hábito de poupar da sociedade. O uso desses recursos tinham critérios mínimos que variavam em períodos diferentes: (65% a 75% do saldo médio dos depósitos, a depender do período em consideração, deveria ser destinado ao financiamento habitacional (princípio de exigibilidade), sendo que, deste total, 80% deveriam ser aplicados em operações do SFH e o restante, em operações a taxas de mercado, conhecidas como carteiras hipotecárias. O FGTS foi a forma de poupança obrigatória do sistema, criado para substituir o estatuto da estabilidade no emprego, é um fundo de indenizações trabalhistas e com ativos destinados a financiar o crédito habitacional, saneamento básico e infraestrutura urbana. O financiamento era de até 30 anos, validade da hipoteca, sendo este um avanço ao modelo anterior. As cadernetas, o FGTS e serviços financeiros eram remunerados por juros idênticos aos do financiamento **(FGV - 2007)**.

Os saldos devedores, prestações, eram corrigidos pelo indexador do sistema. Em 1967 foi instituído o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), para balancear o desequilíbrio entre o crescimento do saldo devedor e das prestações. A viabilidade deste, é quando temos um crescimento econômico e de uma inflação controlada, o que ocorreu na década de 70. Em conjunto, em 1969 foi criado o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) para solucionar os resíduos das diferenças entre das prestações (anual) e saldo devedor (trimestral). O fato ocorrido na forma estrutural do SFH, foram os subsídios que eram cobrados taxas de juros

em função do valor financiado, para que as famílias com renda menores fossem cobradas juros mais baixos. O SFH, muito à frente da economia e financiamentos da época, teve um aporte muito grande de recursos para o financiamento imobiliário (FGV - 2007).

Entre 1965 e 1980, o financiamento de imóveis residenciais de 8 mil unidades por ano em 1964, passou para 627 mil unidades em 1980. O gráfico 1 mostra essa impressionante evolução. O elevado crescimento do número de famílias e de moradias, o aumento das ofertas de crédito permitiu que muitas novas residências fossem construídas através do financiamento imobiliário. O volume de depósitos no sistema permitiu criação de novas moradias habitacionais, nesse período os financiamentos alcançaram 70% em 1980. Nos 15 primeiros anos de operação, o saldo para financiamento habitacional no total emprestado pelos bancos (públicos e privados) passou do entorno de 2% para 20%, e que este índice esteve acima desse patamar até o final dos anos 90, como mostra o gráfico 2 (FGV - 2007).

Gráfico 1 Unidades habitacionais financiadas pelo SFH, 1964-2005

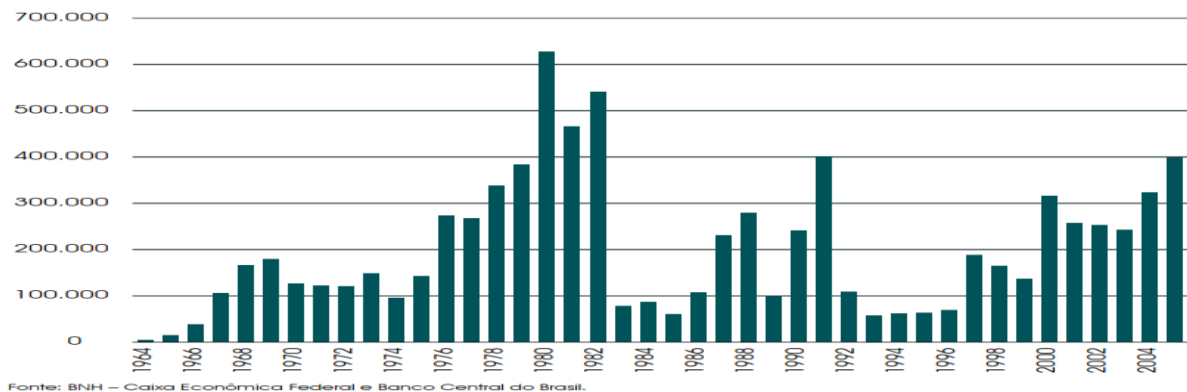
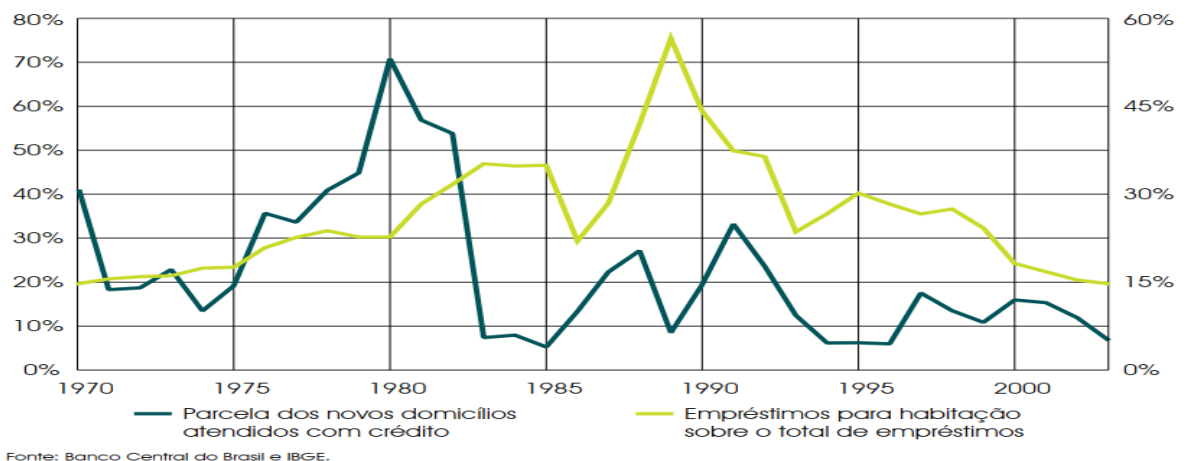


Gráfico 2 Evolução do SFH taxa de cobertura e de participações no mercado de capitais 1970-2003



5 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

O marco para a criação de uma política habitacional com abrangência nacional, descrevendo os aportes necessários para o financiamento mobiliário ocorreu com a Lei N° 4380/64. Com a criação do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) e do BNH (Banco Nacional Habitação), instituição da correção monetária nos contratos de interesse social, e muitas outras ações. Com esta lei o governo federal passou a direcionar as políticas habitacionais, com a incumbência na coordenação das ações políticas e privadas para aumentar e financiar a compra de residências de interesse social. O BNH (Banco Nacional Habitação) tinha por objetivo facilitar acesso a residências para a população de baixa renda, média renda e de outras camadas da população em condições de vulnerabilidade. Com a crise econômica no final dos anos 70. Que provocou inflação, desemprego, baixos salários, provocando desequilíbrio nas contas do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), em decorrência da correção monetária, etc. Essas condições acabaram com a existência do BNH, e suas atividades foram distribuídos em vários órgãos do governo, cabendo a CEF (Caixa Econômica Federal) a o BNH (Banco Nacional Habitação) e as operações do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Trabalho), assumindo a condição de maior executor das políticas habitacionais do Governo Federal. O aumento populacional nos grandes centros urbanos, crise econômica, preços altos dos imóveis e terrenos urbanos, fizeram com que as famílias procurassem alternativas de moradias de baixa habitabilidade. Em função deste processo aumentou a velocidade na favelização, invasões de terrenos e em até áreas de risco, aumentando os problemas atuais urbanos brasileiros. (Demanda Habitacional no Brasil / Caixa Econômica Federal. - Brasília: CAIXA, 2011- págs. 11/12)

Favelização é um termo que designa o surgimento e crescimento das favelas nas cidades, sendo a expressão das desigualdades sócio espaciais presentes nos centros urbanos. As causas da ampliação das moradias construídas em áreas de risco, sem acesso a serviços básicos e infraestrutura urbana, são várias, entre as quais estão a industrialização e a modernização do campo, que provocaram um intenso [êxodo rural](#) e a consequente [urbanização](#) rápida e desordenada, com aumento expressivo da pobreza urbana. (FONTE: IBGE).

No período de 6 anos de 1986 a 2002, quase nada foi feito para a necessidade de habitações no Brasil, e o setor privado ocupou este espaço para financiar as residências para o público de maior poder aquisitivo. A falta de atitude

do governo aumentou a necessidade de habitações para as populações de baixa renda. Com a criação do Ministério das Cidades em 2003 e a aprovação da Política Nacional da Habitação – PNH em 2004, tinha por finalidade a melhoria e a soma de atividades para o desenvolvimento urbano das cidades. Sempre que o governo federal cria uma política e em nosso caso habitacional, vem carregadas de muitas siglas e acaba por sucumbir a realidade desta ação, como por exemplo o SNH (Sistema Nacional da Habitação), o PLANHAB (Plano Nacional de Habitação) e a regulamentação do Estatuto das Cidades. Segundo a instituição das siglas SNH, se subdivide no SNHIS (Sistema Habitacional de Interesse Social) para as famílias com renda de 0 a 5 salários-mínimos e o SHM (Sistema Habitacional de Mercado) para famílias com maior poder aquisitivo de 5 a 10 salários mínimos. O SNHIS (Sistema Habitacional de Interesse Social) tinha por primícias a urbanização das favelas, retiradas de famílias das áreas de risco, alagados e favelas. Os recursos para estas ações são oriundos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Trabalho), do FHM (Fundo Habitacional de Mercado), que por meio das Incorporadoras e Construtoras que procuram atender as classes com maior poder aquisitivo. Pode também atender o público de baixa renda com recursos originários da Caderneta de Poupança (SBPE) Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, Consórcios Habitacionais e das CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e outros investimentos. Com o objetivo de alavancar a economia e beneficiar todas as regiões do país foi lançado em 2007 o PAC (Programa de Aceleração de Crescimento). Coube a CEF (Caixa Econômica Federal) elaborar ações para a habitação, saneamento e infraestrutura urbana.

Os investimentos aportados eram para transformar as cidades, romper barreiras e superar limites ao encontro para diminuir o déficit do saneamento, urbanização das favelas e da habitação. Com o intuito de reduzir o impacto provocado pela crise financeira internacional de 2008, para estimular o setor da construção civil, foi concebido o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) trabalhado pela CEF (Caixa Econômica Federal) para acesso a casa própria, em conjunto entre o governo federal, estados, municípios e a iniciativa privada. O papel primordial do PMCMV foi de promover o financiamento para construção de novas habitações, com subsídios governamentais para famílias de baixa renda na faixa de 0 a 3 salários mínimos. Moradias antes impossível para esta faixa de renda, que poderiam ser adquiridas com subsídios de até 88% do valor do imóvel. As

construções destes imóveis possibilitaram o aquecimento da economia e o desenvolvimento do país. Entre abril de 2009 até o final de 2010, mais de um milhão de unidades habitacionais foram contratadas, que possibilitaram que milhões de empregos fossem criados, aquecimento da economia, diminuindo assim os problemas causados pela crise financeira internacional no Brasil. (Demanda Habitacional no Brasil / Caixa Econômica Federal. - Brasília: CAIXA, 2011- págs. 11/12).

O programa foi concebido para ser uma política anticíclica, para combater os efeitos recessivos de uma crise econômica. Ao mesmo tempo, visava atender uma demanda de moradia das famílias de baixa renda. Apesar do crescimento da economia nos anos anteriores, essas famílias não tinham acesso ao mercado de crédito. (**Ana Maria Castelo**, Coordenadora de Estudos da Construção Civil do IBRE/FGV)

Regras do programa Minha Casa, Minha vida

	Limite de renda (R\$)	Juros (ao ano)	Valor máximo do imóvel (em R\$ mil)	Subsídio
Faixa 1	1.800	0*%	96	Até 90% do valor do imóvel
Faixa 1,5	2.600	5%	144	R\$ 47,5 mil para mutuário com renda de até R\$ 1.200; rendas superiores tem redução progressiva do subsídio
Faixa 2	4.000	6% a 7%	240	R\$ 29 mil família com renda mensal de R\$ 1.800; acima disso, há redução progressiva do subsídio
Faixa 3	9.000	9,16%	300	Sem subsídio

Fonte: FGV, com base na Pnad (IBGE)

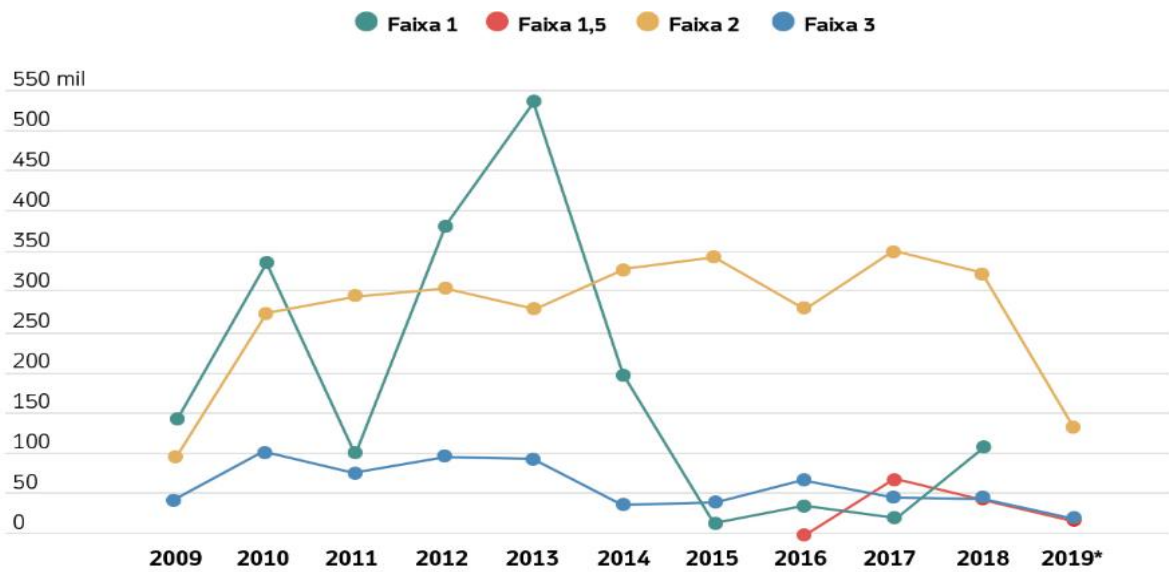
O PMCMV chega próximos aos 14 anos de existência em estado de UTI, com cortes significativos das verbas, menor alcance e uma sobre pressão para mudanças. As famílias da faixa 1 do programa subsidiados integralmente pelo governo, foram as famílias beneficiadas nos cinco primeiros anos do PMCMV. Nos cinco anos seguintes o programa teve como foco as famílias da faixa 2 que recebiam menos subsídios do governo e mais do FGTS. (UOL Economia).

Foram construídas 1,6 milhões de unidades habitacionais para a faixa 2 e apenas 387 mil para a faixa 1. Com o rombo das contas públicas e dificuldades orçamentárias, tiveram que reduzir o volume aplicado nos subsídios e com isso a faixa 2 ganhou um melhor destaque.

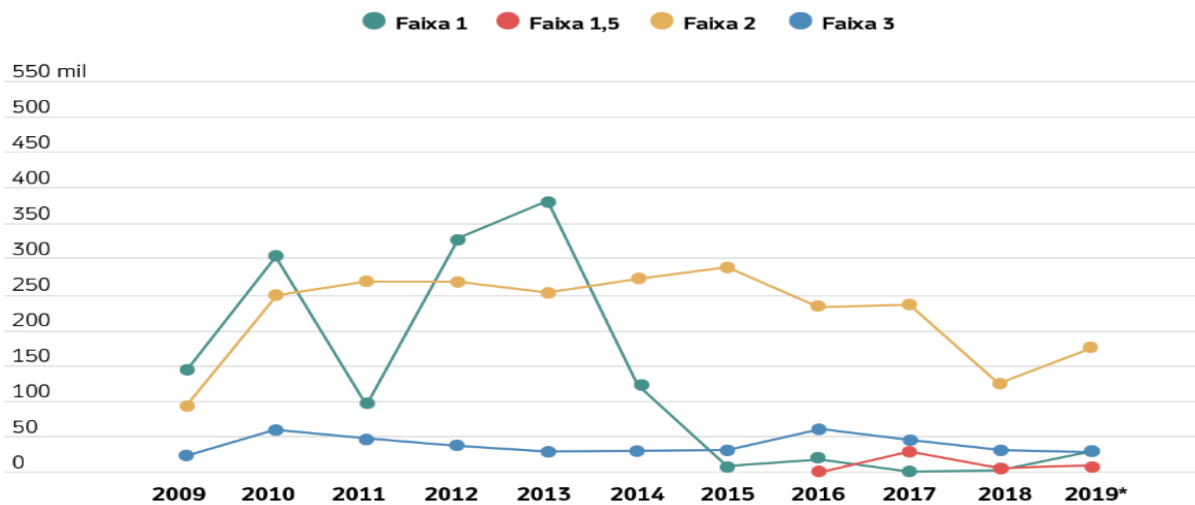
Resultados alcançados de maio de 2009 a julho de 2019

- Contrato para construção de 5,7 milhões de unidades
- 4,3 milhões de unidades entregues
- 222 mil unidades em construção

UNIDADES CONTRATADAS



UNIDADES ENTREGUES



6 CONCLUSÃO

No Brasil é premente a necessidade de atenuar o déficit imobiliário. Ao longo de muitos anos a partir da promulgação da Lei N° 4380/64, neste contexto criou-se um marco para a política habitacional em nosso país e o acesso ao financiamento imobiliário principalmente para as famílias de baixa renda. Existe a necessidade em modificar a atual forma em que se trabalha os financiamentos para as faixas de renda de até 6 salários mínimos. O sonho das famílias brasileiras em possuir seu imóvel é muito grande, mas sem as facilidades dos financiamentos desses imóveis torna-se de certa forma impossível. Por outro lado, não existe um parâmetro para que possa ser confiável a respeito da demanda habitacional brasileira, muitos modelos foram ao longo dos anos trabalhados com intuito de se determinar essa carência. Os estudos não seguem um modelo único, exclusivo para este levantamento, fato que existe diferentes considerações e acabam por não traduzirem a real necessidade habitacional no Brasil.

Segundo o mapeamento preliminar dos aglomerados subnormais divulgadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) em 2019, o Brasil apresentava 13.151 aglomerados subnormais (favelas) com um total de 5.127.747 domicílios (IBGE 2020). Complementarmente, a pesquisa divulgada pela Fundação João Pinheiro (FJP), realizado a partir dos dados da Pesquisa Habitacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) de 2019 revela que 5.876.699 e 24.893.961 de domicílios encontram-se respectivamente em situação de déficit e inadequação habitacional no país.

Em função destas considerações é necessário um rearranjo no sistema financeiro imobiliário, na política habitacional e no mercado financeiro, para que possa ser realizado os financiamentos dos imóveis para as famílias de baixa renda. Em meu ponto de vista deve-se ter uma política continuada para o financiamento imobiliário que seja anticíclica e possibilite que aportes financeiros sejam destinados aos interessados para compra de seu imóvel independentemente de qual seja o governo. Existe em nosso país a reforma agrária, que distribui terras para as pessoas que não há possuem e possam plantar e desenvolver a agricultura, que no governo do Presidente Jair Bolsonaro foram destinados 400 mil títulos de posse da terra entregues a famílias de sem-terra. Porque não criar a Reforma Habitacional, onde as esferas governamentais, municipal, estadual e federal, mapearem áreas de interesse social para construção de conjuntos habitacionais horizontais voltados

para as famílias com renda de até 6 salários mínimos, conforme o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Sabemos que os custos envolvidos em uma construção, o terreno é um peso muito grande nessa composição, visto que é notório que as incorporadoras e construtoras buscam áreas mais distantes para elaborarem seus empreendimentos em função do custo da terra. Os impostos que dentro de um contexto incidem em uma construção (materiais, mão de obra e a documentação) é muito grande e acaba por encarecer o valor do imóvel, tornando as prestações inviáveis para muitas famílias, também os juros praticados, mesmo menores em relação ao mercado ainda é um vilão a ser redimensionado. Neste ano o Ministério das Cidades edita a Medida Provisória N° 1162 de 14 de fevereiro de 2023, que prevê a contratação de 2 milhões de unidades habitacionais até o ano de 2026. Houve avanços na MP 1162 editada, que em seu artigo 3° prevê: Previsão subsidiada de unidades habitacionais, Previsão financiada de unidades habitacionais, Locação social, Provisão de lotes urbanizados e melhorias habitacional em áreas urbanas e rurais, sendo que os recursos a serem aplicados com observância específica de cada fonte e em conformidade com as disponibilidades orçamentárias Conforme o artigo 6° desta MP. No papel é espetacular, mas na prática acaba tendo os entraves burocráticos que dificulta a viabilidade de construção de unidades habitacionais. O governo federal deve criar uma política habitacional clara e objetiva que não seja alicerçada em muitas leis e sim em uma única que se destina a solucionar o déficit imobiliário no país, como, por exemplo, medidas conforme a seguir:

- Mapear as necessidades de unidades habitacionais a partir de programa municipal com auxílio dos dados de Cadúnico;
- Mapear áreas de interesse social para construção de condomínios horizontais modulares com 250 unidades habitacionais, com toda a infraestrutura necessária para uma excelente habitabilidade;
- Elaborar plantas padrões para unidades habitacionais no âmbito federal com 78 M² para 2 quartos e 94 M² para plantas com 3 quartos, com terrenos padronizados de 6 M X 35M (210 M²);
- A CEF tenha o controle financeiro e gerenciamento operacional e cadastrar as incorporadoras e construtoras para a viabilização dos empreendimentos;
- Redução das taxas de juros para financiamentos de unidades habitacionais dentro do Programa Minha Casa Minha Vida:

Faixa 1 – isenção total dos juros

Faixa 2 – 3 % aa (ao ano)

Faixa 3 – 4 % aa (ao ano)

- Desoneração dos impostos incidentes nos materiais de construção, possibilitando crédito fiscal as incorporadoras e construtoras;
- Isenção de impostos por exemplo: ICMS, ISS, ITBI, IRPF e outros;
- Estas medidas com certeza reduzirá o valor do M² construído que poderá ser de R\$ 1.100,00 possibilitando assim um valor menor da construção das unidades habitacionais.

Com estas medidas para a redução do valor das unidades habitacionais possibilita que muito mais unidades sejam construídas, tornando o Brasil em um legítimo canteiro de obras, onde haverá geração de empregos na construção civil e em vários setores da indústria, a economia será estimulada com crescimento do país. Segundo a Fundação João Pinheiro responsável em mapear o déficit imobiliário no país, necessita de pelo menos 30 milhões de unidades habitacionais, sendo que não está contabilizado as famílias que despendem muito de seus recursos para pagamento de aluguel. Se os subsídios da atual política habitacional fossem revertidos em desapropriações de áreas de interesse social e isenção dos impostos, acredito que milhões de unidades habitacionais pudessem ser construídas e financiadas não onerando as famílias das faixas do PMCMV:

Faixa 1 – isenção total dos juros, prestação para UH de 2 quartos, em torno de R\$ 204,29 financiados em 35 anos;

Faixa 2 – 3 % aa (ao ano), prestação para UH de 3 quartos, em torno de R\$ 397,94 financiados em 35 anos;

Faixa 3 – 4 % aa (ao ano), prestação para UH de 3 quartos, em torno de R\$ 462,80 financiados em 35 anos.

Acredito que se o congresso nacional tivesse “VONTADE POLÍTICA” em poucos anos esse déficit habitacional estaria próximo de zero. Existe a possibilidade de se concretizar estas propostas, e viável de ser implementada, basta querer.

REFERÊNCIAS

- O Corretor de Imóveis no Brasil – COFECI/CRECI – 60 anos – 2022. Disponível em < <https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/ebook/livro-60-anos.pdf>

- FGV Projetos (2007) O Crédito Imobiliário no Brasil – Caracterização e Desafios. Disponível em < <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/trabalho-fgv.pdf>.

- Codigo_civil_normas_correlatas_13ed.pdf (livraria.senado.leg.br)

- ABECIP (1994a). O sistema financeiro da habitação em seus 30 anos de existência realizações, entraves e novas proposições. Brasília: ABECIP. Disponível em < <https://www.abecip.org.br/publicacoes/livros/como-funciona-o-novo-sistema-financiamento-imobiliario>

- ABECIP (1994b) A securitização da dívida do FCVS. Brasília: ABECIP. Disponível em < <https://www.abecip.org.br/publicacoes/livros/como-funciona-o-novo-sistema-financiamento-imobiliario>

- ABECIP (2006) A evolução do crédito imobiliário no Brasil e medidas para viabilizar sua expansão. Mimeo, agosto 2006, ABECIP. Disponível em < <https://www.abecip.org.br/publicacoes/livros/como-funciona-o-novo-sistema-financiamento-imobiliario>

- 1º Prêmio ABECIP de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança: construindo um modelo permanente, equilibrado e economicamente sustentável de crédito imobiliário brasileiro. — São Paulo: ABECIP — Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2007. Disponível em < <https://www.abecip.org.br/publicacoes/livros/como-funciona-o-novo-sistema-financiamento-imobiliario>

- 2° Prêmio ABECIP de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança: Alternativas e soluções para financiamento de imóveis de interesse social, 2007. Disponível em < <https://www.abecip.org.br/publicacoes/livros/como-funciona-o-novo-sistema-financiamento-imobiliario>

- Demanda Habitacional no Brasil / Caixa Econômica Federal - Brasília: CAIXA, 2011. Disponível em < https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda_habitacional.pdf

- **Ana Maria Castelo**, Coordenadora de Estudos da Construção Civil do IBRE/FGV.

- Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil / organizado por Eleonora Cruz Santos. – Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022.

