



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

MP 1162/2023 – Novo PMCMV

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Importância

O PMCMV foi lançado em 2009 com a dupla finalidade de estimular a atividade econômica por meio da construção e de atender a demanda por moradia.

- Os investimentos contribuíram para aumentar a renda, os postos de trabalho formais no setor e em toda a cadeia, gerando crescimento;
- Estudo da FGV mostrou que **cerca de 83% dos subsídios do OGU retornam a partir dos impostos pagos aos cofres públicos;**
- Os impactos sociais na redução do déficit foram também muito relevantes: o déficit relativo diminuiu e a coabitação foi reduzida significativamente, assim como o número de domicílios rústicos;
- As empresas investiram em qualificação de mão de obra e em novas tecnologias;
- Houve melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas (pesquisas de satisfação).

PMCMV + PCVA

O MCMV FOI O MAIOR PROGRAMA HABITACIONAL IMPLEMENTADO NO PAÍS

CASAS CONTRATADAS
6,8 MILHÕES

CASAS ENTREGUES*
5,8 MILHÕES

INVESTIMENTOS
R\$ 725 BILHÕES

EMPREGOS GERADOS**
22 MILHÕES

Período 2009 a set/2022

* Considerando a média histórica que 86% das contratações são entregues (dados do Ministério da Economia)

** Considerando a média histórica de 1,5 milhão de empregos por ano entre 2011 e 2022 (dados do FGTS)

Fonte: FGTS, MDR e ME

ABRANC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCURTADORES IMOBILIÁRIOS

SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PMCMV X PCVA

Comparativo das faixas de renda e fontes de recursos

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

RENDA	INSTRUMENTO	FONTE DE RECURSO
FAIXA 1	SUBSÍDIO + RETORNO DO BENEFICIÁRIO	OGU
FAIXA 1,5	SUBSÍDIO + DESCONTO + FINANCIAMENTO	OGU + FGTS
FAIXA 2	SUBSÍDIO + DESCONTO + FINANCIAMENTO	OGU + FGTS
FAIXA 3	FINANCIAMENTO	FGTS

PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA

RENDA	INSTRUMENTO	FONTE DE RECURSO
GRUPO 1	SUBSÍDIO + RETORNO DO BENEFICIÁRIO	OGU
	SUBSÍDIO + DESCONTO + FINANCIAMENTO	FGTS
GRUPO 2	SUBSÍDIO + DESCONTO + FINANCIAMENTO	FGTS
GRUPO 3	FINANCIAMENTO	FGTS

- O FGTS assume papel determinante no fomento da política habitacional atendendo até mesmo, parte da Faixa 1 (famílias com alguma capacidade de pagamento com taxas de juros mais baixas e descontos) e as demais faixas de renda.

PMCMV X PCVA

Necessidades Habitacionais (2019)

Déficit habitacional

5,8 MILHÕES
DE DOMICÍLIOS

Coabitação familiar
Habitação precária
Ônus excessivo com aluguel

Inadequação habitacional

24,8 MILHÕES
DE DOMICÍLIOS

Irregularidade fundiária
Inadequação edilícia
Inadequação de infraestrutura

Fonte: SNH

Anunciadas novas formas de provisão de acesso a moradia digna, visando combater o déficit quantitativo e qualitativo, com a oferta de unidades prontas para aquisição, além da modalidade de “aluguel social” e “regularização fundiária e melhoria habitacional (subsidiada)”.

NOVO PMCMV

Méritos

- Não abandona a “curva de aprendizagem” das experiências anteriores, portanto é um aprimoramento, por meio do conhecimento acumulado, de vários anos da política habitacional;
- Retomada da Faixa 1, com recursos do OGU;
- Retomada de obras paralisadas, como objetivo;
- Amplia as formas de provisão de acesso a moradia digna (déficit quantitativo e qualitativo);
- Aumento da transparência como objetivo.

NOVO PMCMV

Propostas de melhorias e aperfeiçoamentos

- Preservar o “funding” FGTS (única fonte viável de financiamento da habitação popular), razão pela qual é preciso priorizar o escopo de atuação do fundo a habitação, infraestrutura urbana e saneamento;
- Reativar o RET de 1% nas operações do Faixa 1;
- Aportar recursos do OGU como complemento aos descontos do FGTS;
- Intensificar as parcerias com Estados e Municípios;
- Viabilizar a provisão de lotes urbanizados;
- RET para produção e aquisição do “lote urbanizado”.

NOVO PMCMV

Propostas de melhorias e aperfeiçoamentos

- Criar os mecanismos necessários para fomentar o “aluguel social”.
- Extratos Eletrônicos por instituições financeiras, incorporadores e loteadores (adoção do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP, previsto na Lei nº 14.382/2022).
- Assinatura Avançada para transações imobiliárias por meio de instrumentos particulares com força de escritura pública
- Emolumentos de Cartório e Registro
- Aperfeiçoamento na Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79)

NOVO PMCMV

Emendas para aprimoramento do programa

Emenda	Autor	Tema	Justificativa
111	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Obras de infraestrutura com recursos do Programa	Proposta: usar recursos do Programa para subsidiar ou financiar obras de infraestrutura em empreendimentos habitacionais, garantindo a continuidade do desenvolvimento habitacional e o bem-estar da população.
113	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Obras de infraestrutura com recursos do Programa para lotes urbanizados	Proposta de direcionar recursos para obras de infraestrutura em programas habitacionais, trazendo benefícios como inclusão social, desenvolvimento urbano, redução do déficit habitacional e melhoria da qualidade de vida das pessoas.
126	Deputado Hugo Motta (Republicanos/PB)	Edital eletrônico	A Emenda torna os procedimentos de editais mais acessíveis ao permitir a sua publicação de forma eletrônica. O ajuste proposto na no texto da emenda é para dar a seguinte redação ao art. 37-C da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997: "Art. 37-C Os editais previstos nesta Lei poderão ser publicados de forma eletrônica" (NR)
232	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Recebimento e gestão da infraestrutura por concessionárias	Obrigatoriedade de prestadores de serviços e concessionárias de saneamento assumirem gestão das infraestruturas para melhorar qualidade, segurança e sustentabilidade do programa.

NOVO PMCMV

Emendas para aprimoramento do programa

233	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Assinatura eletrônica e isenção de testemunhas em títulos executivos eletrônicos	Estabelecer segurança jurídica nas relações obrigacionais, comerciais na economia brasileira e assim, também, para o acesso à casa própria e efetivação do direito à moradia.
234	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Redutor de subsídios para imóveis usados	Prioriza imóveis novos devido a geração de empregos e movimentação da economia
240	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Priorização apenas para Provisão Subsidiada	Retirar da prioridade as unidades financiadas predominantemente com recursos do FGTS para garantir a transparência e a justiça na seleção dos beneficiários.
286	Deputado Federal Arnaldo Jardim (CIDADANIA/SP)	Movimentação de terra em obras civis	Garantir o uso ambientalmente adequado de solo limpo, permitindo, com aval dos órgãos ambientais, a transferência não onerosa entre obras.

NOVO PMCMV

Pontos de preocupação

- Obrigatoriedade de seguros com impacto relevante na construção de moradias, principalmente o de danos estruturais obrigatório para empreendimentos do MCMV.
- Emenda permitindo saque para mais de um imóvel (2º imóvel) com recursos do FGTS.
- Inclusão entre os objetivos do PMCMV da provisão de eletrodomésticos, especialmente, fogão, geladeira e equipamento para lavagem de roupa entre outros que são objeto da política habitacional (desvirtuamento como “carona” da política habitacional).
- Destinação ou reserva de unidades do PMCMV para categorias profissionais ou grupos específicos, além de critérios priorizados em Lei. (definição tipicamente realizada por medidas infralegais).

NOVO PMCMV

Algumas Emendas Desfavoráveis ao Programa

8	Deputado Federal Fernando Mineiro (PT/RN)	O acesso à banda larga não pode estar atrelada a política habitacional, deve-se buscar junto as concessionárias a utilização dos Fundos direcionados do setor de telecomunicação para provisão de banda larga e não os escassos recursos orçamentários para a construção de moradias.
20	Deputado Federal Gilson Daniel (PODEMOS/ES)	A medida insere a obrigatoriedade de seguros com impacto relevante na construção de moradias
25	Deputado Federal Marcel Van Hattem (NOVO/RS)	Permissão para saque de mais de um imóvel (2º imóvel) com recursos do FGTS, o que compromete a sustentabilidade do Fundo, para financiamento das políticas públicas
26	Deputado Federal André Figueiredo (PDT/CE)	Propõe concessão de redução de juros dos financiamentos do MCMV para residentes nas regiões Norte e Nordeste, o que cria uma distorção no programa, uma vez que a política não fica atrelada a uma regra sobre déficit habitacional e densidade populacional.
27	Deputado Federal André Figueiredo (PDT/CE)	Prevê que todo município seja contemplado com recursos do PMCMV independente da sua população e da renda per capita.

NOVO PMCMV

Algumas Emendas Desfavoráveis ao Programa

74	Deputado Federal Júnior Mano (PL/CE)	Propõe alteração do art. 15 da MP 1.162 para dispor sobre a faculdade de contratação dos seguros ali previstos na execução de projetos com menos de 400 unidades e obrigatoriedade de sua contratação para empreendimentos com 500 unidades ou mais.
77	Deputado Federal Vinicius Carvalho (REPUBLICANOS/SP)	O registro dos contratos em cartório de RTD poderá ser feito no domicílio de qualquer das partes, a critério do consumidor, devendo ser disponibilizados para consulta integrada nacional inclusive na plataforma eletrônica dos oficiais de registro. Escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes, ficam dispensados das testemunhas e do reconhecimento de firmas quando realizados por instituições financeiras.
92	Senadora Mara Gabrilli (PSD/SP)	Propõe que os meios de acessibilidade e disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas, sejam instalados com adoção dos princípios do desenho universal. No entanto, o desenho universal não se mostra adequado para o universo de todas as edificações. A lei já prevê a garantia de reserva habitacional de 3% para esse segmento.



SECOVISP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Obrigado!

Abelardo Campoy

CJVPITU - Mai/2023