



ABRAINC
Asociación Argentina de Bancos de Inversión y
Financiamiento

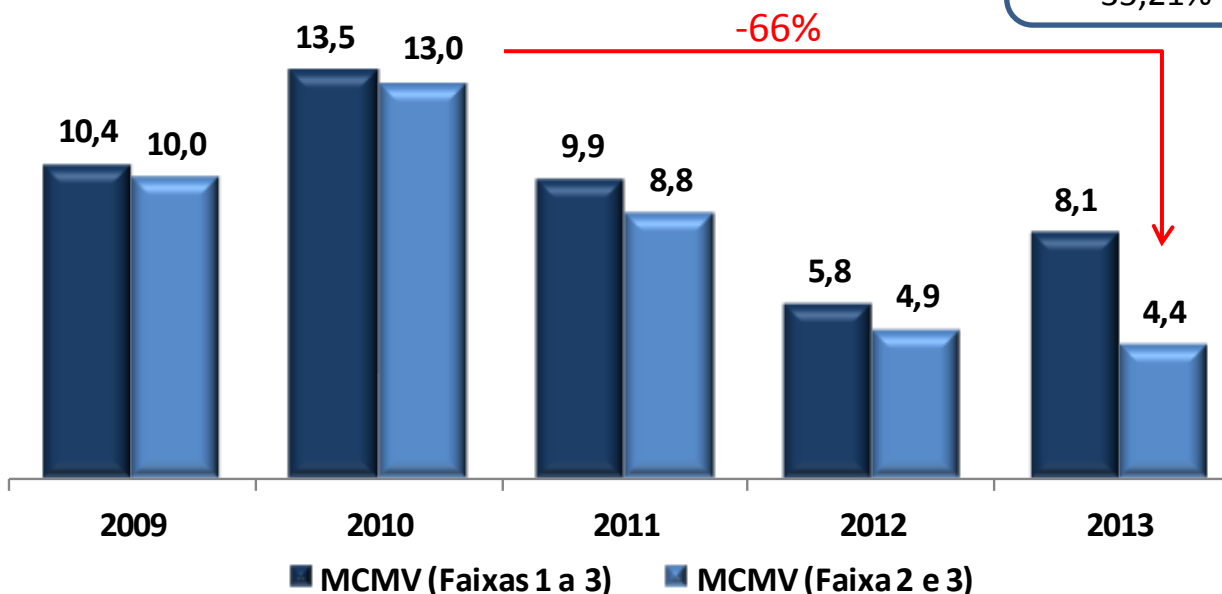
CBIC

28 de Abril de 2014



- MCMV: Marco fundamental para o setor da construção, geração de empregos e desenvolvimento da cidadania.
- Porém o Programa vem perdendo ímpeto...

Lançamentos Programa MCMV – Total Empresas Abertas Deflacionado por INCC (em R\$ bilhões - % cia)



2013*: Brookfiel 4T13: média trimestres 2013. A empresa ainda não divulgou seus resultados.

Fonte: Relatórios das Companhias – Brookfield, CCDI, Cyrela, Direcional, Even, Eztec, Gafisa, Helbor, MRV, PDG, Rodobens, Rossi, Tecnisa, Trisul, Viver, Helbor.

- 50% das famílias vem da renda de 0 – 2 S.M.
- 50% das famílias vem da renda de 2 – 6 S.M.

S.M	# Famílias nas Capitais Brasileiras		Formação Domicílios Urbanos 2000-2012		Demanda Habitacional Meio Urbano 2007 - 2023	
	<i>(em milhões famílias)</i>		<i>(em milhões unids)</i>		<i>(em milhões unids)</i>	
0 a 2	3,8	40%	-8,3	-66%	8,2	50%
2 a 3	2,2	23%	13,8	110%	4,2	25%
3 a 6	3,6	37%	7,0	56%	4,2	25%
6 a 10	1,8		2,8		3,2	
> 10	2,7		0,7		1,7	
	14,2		16,0		21,6	

Fontes:

Famílias: Censo capitais brasileiras (Censo 2010)

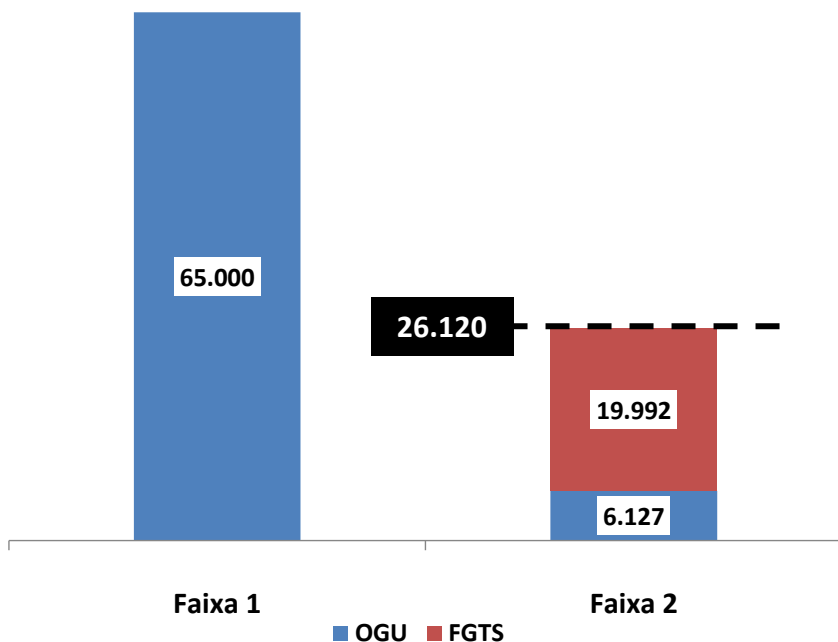
Formação Domicílios Urbanos: Target, Oanda (apresentação Caixa CBIC 07 Nov 2013)

Projeção Demanda Habitacional: PlanHab 2009 (Ref Salário Mínimo 2007 – R\$ 380)

- **A combinação de soluções de mercado com um menor esforço fiscal permitem beneficiar a um número maior de famílias.**

- Custo fiscal de solução 100% subsidiada é superior à solução de mercado
- Solução de mercado tem benefícios sociais relevantes

Impacto Resultado Primário (R\$/unidade)



Benefícios Sociais – Solução Mercado

- Sentimento de propriedade;
- Melhor localização do terreno (transporte e local de trabalho);
- Baixo índice de unidades prontas e não entregues.

Retomada imediata: Adequação dos limites de preços das cidades para elegibilidade ao MCMV

MCMV3:

Faixa 1	
Reposição perdas inflacionárias Faixa 1	Reposição defasagem dos valores do programa com reajuste médio de 15% *
Faixa 2	
Inclusão todas famílias até 6 s.m. 1/4 das famílias >R\$1600 não tem acesso ao programa	Inclusão de prazo 420 meses para compradores até 35
	Reajustes faixas de renda e valores subsídio para compensar parcialmente perda inflacionária
	Alteração conceito de Cidades para Regiões Metropolitanas / Aglomerados urbanos
Alternativas de mercado para famílias 2-3 s.m. R\$1200-1600 fora do Faixa 1: benefício direcionado para rendas menores	Criação de juros menores (4%) para casais <3 s.m.
	RET de 1% para imóveis Faixa 2 abaixo de certos patamares de preço
Prioridade para maior necessidade social Recursos não alocados de forma ótima; possibilidade de fazer mais com mesmos recursos"	Esgotar capacidade de financiamento + poupança antes de disponibilizar subsídio
	Criação de "Fator Social" para maximizar impacto social do programa

- Adequação dos limites das cidades
- Desbloqueio dos Recursos

	Definição Atual	Definição Proposta	Limite Atual	Proposta	Var %
Região 1	Cidades do RJ, SP e DF	Regiões Metropolitanas do RJ, SP* e DF	190.000	205.000	8%
Região 2	Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + capitais estaduais	Aglomerções Urbanas/ Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + Regiões Metropolitanas de capitais estaduais	170.000	180.000	6%
Região 3	Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes	Aglomerções Urbanas/ Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes	145.000	155.000	7%
Região 4	Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes	Aglomerções Urbanas/ Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes	115.000	140.000	22%
Outras Cidades	Outras Cidades	Outras Aglomerções Urbanas/ Cidades menores que 50 mil habitantes	90.000	95.000	6%



Proposta: Retomada Imediata

➤ Comparação → Custo de construção: Cidades do interior

Estado de São Paulo

Cidade	Baurú
Limite de Preço	R\$ 145.000
Custo de Construção	100%
Terreno	100%

Cidade	Marília
Limite de Preço	R\$ 115.000
Custo de Construção	100%
Terreno	95%
Avaliação Banco	R\$ 140.400

Cidade	Botucatu
Limite de Preço	R\$ 115.000
Custo de Construção	100%
Terreno	91%
Avaliação Banco	R\$ 137.000

Estado do Rio de Janeiro

Cidade	Campos dos Goytacazes
Limite de Preço	R\$ 145.000
Custo de Construção	100%
Terreno	100%

Cidade	Macaé
Limite de Preço	R\$ 115.000
Custo de Construção	100%
Terreno	120%
Avaliação do Banco	R\$ 150.000

Limite de preço das cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes não está condizente com avaliações feitas pelos bancos para financiar o cliente

➤ **Comparação → Custo de construção: Região Metropolitana**

Estado de Minas Gerais

Cidade	Belo Horizonte
Limite de Preço	R\$ 170.000
Custo de Construção	100%
Terreno	100%



Cidade	Contagem
Limite de Preço	R\$ 145.000
Custo de Construção	100%
Terreno	91%
Avaliação do Banco	R\$ 159.000

Estado da Bahia

Cidade	Salvador
Limite de Preço	R\$ 170.000
Custo de Construção	100%
Terreno	100%



Cidade	Lauro de Freitas
Limite de Preço	R\$ 145.000
Custo de Construção	97%
Terreno	89%
Avaliação do Banco	R\$ 150.680

Estado de Pernambuco

Cidade	Recife
Limite de Preço	R\$ 170.000
Custo de Construção	100%
Terreno	100%



Cidade	Jaboatão
Limite de Preço	R\$ 145.000
Custo de Construção	100%
Terreno	91%
Avaliação do Banco	R\$ 148.900

Cidades das região metropolitanas têm estrutura de custo similar a Capital.

Limites de preço não estão condizentes com as avaliações dos bancos.

➤ Comparação → Custo de construção: Cidades grandes x Cidades pequenas

	São Paulo (R\$ 190 mil)	Média Cidades de SP R\$ 115mil
Custo Construção	100%	103%
Fração	100%	63%
Custo total	100%	91%
Diferença limite	100%	61%

	Belo Horizonte (R\$ 170 mil)	Uberlândia (R\$ 145 mil)
Custo Construção	100%	95%
Fração	100%	77%
Total	100%	93%
Diferença limite	100%	85%

	Curitiba (R\$ 170 mil)	São J. dos Pinhais (R\$ 145 mil)
Custo Construção	100%	103%
Fração	100%	78%
Total	100%	96%
Diferença limite	100%	85%

Custo de Construção (mão de obra + material) em cidades de porte diferentes têm diferenciação muito pequena.

Custo da fração tem discrepância.

Dado o menor peso do custo de fração, a diferenciação total do custo fica, no máximo, em 9%.

➤ Cidades em que os limites estão mais críticos

Cidade	Estado
Arapongas	PR
Campos dos Goytacazes	RJ
Macaé	RJ
Resende	RJ
Rio das Ostras	RJ
Aracatuba	SP
Araraquara	SP
Barretos	SP
Birigui	SP
Botucatu	SP
Campo Limpo Paulista	SP
Catanduva	SP

Cidade	Estado
Marília	SP
Mirassol	SP
Mogi Guacu	SP
Ourinhos	SP
Presidente Prudente	SP
São Carlos	SP
Sorocaba	SP
Sertãozinho	SP
Tatui	SP
Taubaté	SP
Votorantim	SP



Cidades nas
Regiões
Metropolitanas
ex – SP, RJ e DF

Cidades cujo limite de preço é R\$ 115 mil e cidades em regiões metropolitanas têm preços de venda acima dos tetos

Cidades de R\$ 145 mil também já mostram descasamento preço x teto



Proposta: Faixa 1

- Repor 2 anos de defasagem dos valores do programa com reajuste de 15%
- Equiparar valores de BH com RJ, dada inviabilidade financeira atual
- Corrigir valores de SP para valores que permitam viabilidade do PMCMV de forma complementar ou independente do Casa Paulista
- Valores sugeridos não contemplam custos de adequação a nova Norma de Desempenho

UF's	Faixa 1	
	Atual	Proposto
SP RM Capital	76.000	96.000
Demais Cidades SP	76.000	90.000
DF	76.000	90.000
RJ	75.000	90.000
BH e cidades limítrofes ***	65.000	90.000
BA, RS, PR e SC	64.000	73.600
CE e PE	63.000	72.450
AM, AP, RR, AC, PA, RO e TO	62.000	71.300
AL, MA, PB, RN, PI e SE	61.000	70.150
GO, MS, MT e ES	60.000	69.000
Reajuste	15%	

* Valores válidos para as capitais de cada UF

** Fonte: Cartilha MCMV CEF 2013

*** Cidades Limítrofes BH: Contagem, Betim, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Sabará, Nova Lima e Vespasiano

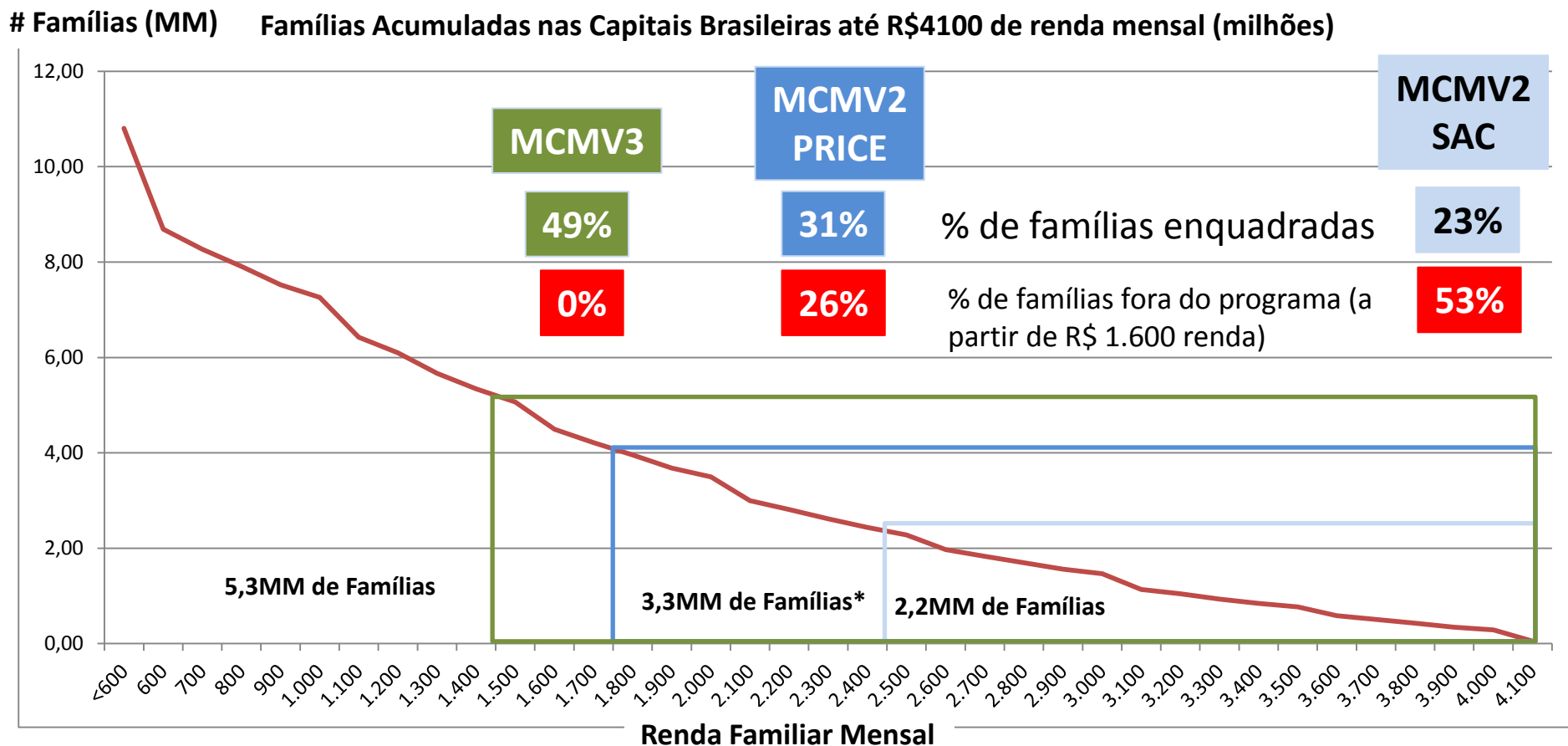
- Manutenção das condições atuais de amortização da dívida

Faixa 1	
	<u>Atual</u>
Prazo (meses)	120
Comprometimento Renda	
R\$600-800	5%
R\$801-1100	5%
>R\$1100	5%



Proposta: Faixa 2

- Proposta permitiria atender famílias a partir de R\$1400, aumentando em 60% a penetração da solução de mercado, e possibilitaria acesso a todas as famílias com renda acima de R\$ 1600



* Algumas rendas entre R\$ 2.000 e R\$ 2.500 não se enquadram com os parâmetros atuais

Número de famílias e renda familiar retirados do Censo 2010

- Proposta permitiria expandir o programa para 3MM de famílias, com baixo impacto fiscal. Eventual reequilíbrio Faixas 1 x 2 possibilitaria redução custo fiscal para OGU

Cenário Atual MCMV2

	<u>Beneficiários</u> MCMV2	<u>Ônus Resultado Primário per Capita</u>			<u>Ônus Resultado Primário Total (R\$ M)</u>	
		Orçamento AGU	Orçamento FGTS	Custo Total	OGU	Total
Faixa 1	1.600.000	65.000	0	65.000	104.000	104.000
Faixa 2	900.000	6.127	19.992	26.120	5.515	23.508
Faixa 3	200.000	0	0	0	0	0
Total	2.700.000				109.515	127.508
Total + inflação de 15%	2.700.000				125.942	146.634

Proposta MCMV3

	<u>Beneficiários</u> MCMV3	<u>Ônus Resultado Primário per Capita</u>			<u>Ônus Resultado Primário Total (R\$ M)</u>	
		Orçamento AGU	Orçamento FGTS	Custo Total	OGU	Total
Faixa 1	1.600.000	74.750	0	74.750	119.600	119.600
Faixa 2	1.200.000	7.443	22.155	29.598	8.932	35.518
Faixa 3	200.000	1.175	5.538	6.713	235	1.343
Total	3.000.000				128.767	156.460

Proposta MCMV3 - Equalização do Custo Fiscal

	<u>Beneficiários</u> MCMV2	<u>Ônus Resultado Primário per Capita</u>			<u>Ônus Resultado Primário Total (R\$ M)</u>	
		Orçamento AGU	Orçamento FGTS	Custo Total	OGU	Total
Faixa 1	1.400.000	74.750	0	74.750	104.650	104.650
Faixa 2	1.400.000	7.443	22.155	29.598	10.420	41.437
Faixa 3	200.000	1.175	5.538	6.713	235	1.343
Total	3.000.000				115.305	147.430

- PRICE atinge um mercado 2x maior do que SAC no segmento alvo do MCMV
- PRICE permitiria servir famílias com renda entre R\$ 1600 e R\$ 2400, não atendidas pela SAC

Cidade		São Paulo	Belo Horizonte	Salvador	Uberlândia
Nº Famílias 1-6 S.M.		2.087.776	448.768	488.109	135.937
Valor imóvel		135.000	125.000	120.000	115.000
Renda mínima elegível (R\$/família/mês)*	SAC	2.960	2.740	2.400	2.231
	Price	1.892	1.823	1.697	1.668
# Famílias elegíveis	SAC	380.900	99.649	86.203	41.342
	Price	1.007.291	217.775	199.156	75.007
	Price/ SAC	2,6x	2,2x	2,3x	1,8x

* Renda mínima para comprar nas seguintes condições: 6 salários de poupança (ato + mensais) e 2,5 salários de FGTS

Fonte: Censo IBGE 2010

Premissas: LTV 90%; Prazo 300 meses

- Caso o governo escolhesse atender as famílias com renda entre R\$ 1600 e R\$ 2400 através do Faixa 1, essa solução custaria o dobro da PRICE, mesmo em um cenário pessimista de inadimplência

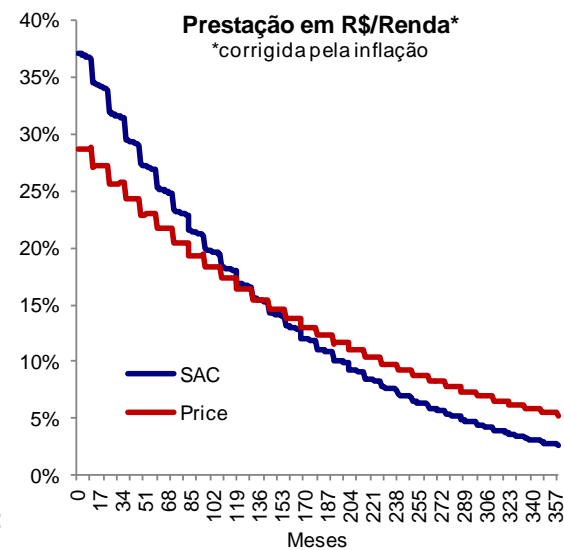
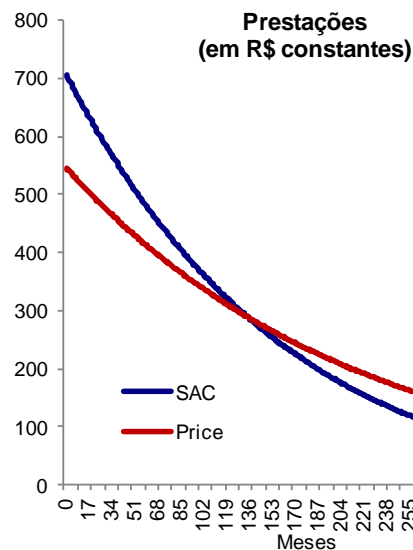
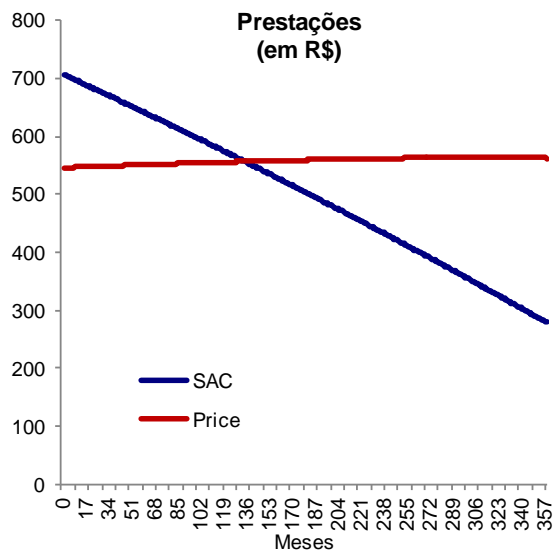
	São Paulo		Belo Horizonte		Salvador		Uberlândia	
R\$	Faixa 2 - Price	Faixa 1	Faixa 2 - Price	Faixa 1	Faixa 2 - Price	Faixa 1	Faixa 2 - Price	Faixa 1
Renda Familiar	1.900		1.900		1.900		1.900	
Valor Imóvel	135.000	96.000	125.000	65.000	120.000	64.000	115.000	65.000
Subsídio Complemento	18.707	67.876	11.403	56.876	11.403	55.876	8.839	56.876
Casa Paulista		20.000						
Subsídio Juros	18.979	N/A	18.979	N/A	18.979	N/A	18.979	N/A
Custo Inadimplência	0	1.625	694	1.625	1.050	1.625	1.406	1.625
<i>Inadimplência</i>	<i>10%</i>	<i>20%</i>	<i>10%</i>	<i>20%</i>	<i>10%</i>	<i>20%</i>	<i>10%</i>	<i>20%</i>
Custo Fiscal total	37.686	89.501	31.076	58.501	31.432	57.501	29.224	58.501
Price/Faixa 1	42%		53%		55%		50%	

- PRICE é o método de amortização mais usado em todos os mercados imobiliários desenvolvidos
- Método PRICE é adequado para riscos do setor imobiliário

Países	Penetração do Crédito Imobiliário / PIB	Método de Amortização Principal
Reino Unido	88%	PRICE
Estados Unidos	81%	PRICE
África do Sul	42%	PRICE
France	38%	PRICE
Chile	19%	PRICE
México	11%	PRICE
Brasil	7%	SAC

- Correção monetária (TR) menor do que a inflação faz com que PRICE tenha custo real decrescente para o mutuário

Valor de financiamento igual para SAC e Price	R\$ 100.000,00	Renda familiar	R\$ 1.900,00
Prazo (meses)	360	Selic inicial (% a.a.)	10,00%
Juro nominal (% a.a.)	4,50%	Selic final (% a.a.)	11,75%
Inflação inicial (% a.a.)	6,00%	TR inicial (% a.a.)	0,74%
Inflação final (% a.a.)	6,00%	TR final (% a.a.)	1,28%



Premissas:

TR conforme Carta Circular 3445 (BCB)

Reajuste de salário anual igual a inflação

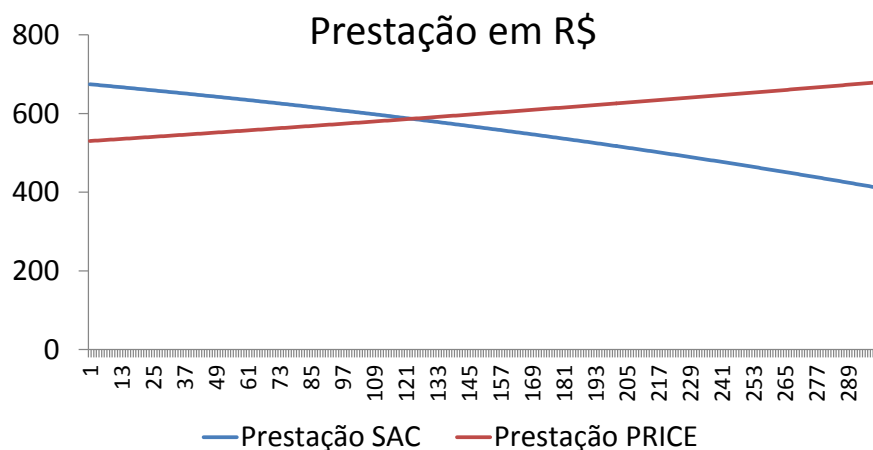
Selic de acordo com previsões atuais de mercado (fonte MCM Consultores)

- Cenários em que a TR ficaria acima da inflação são altamente improváveis

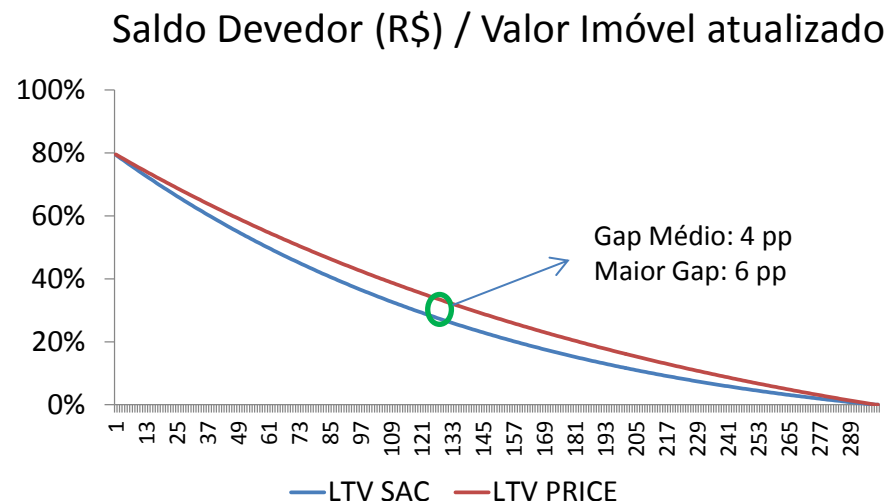
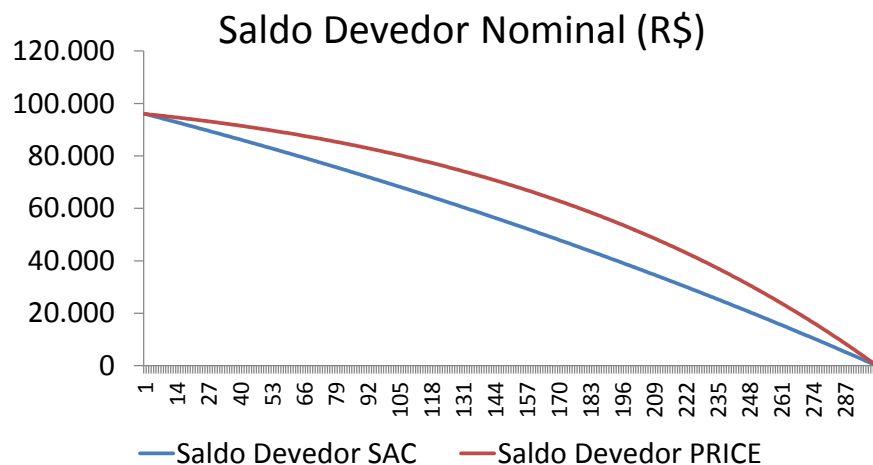
Sensibilidade: TR (-) Inflação

Juros Real	Inflação									
	3%	6%	9%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
2%	-5,2%	-6,0%	-7,8%	-10,0%	-12,6%	-14,3%	-15,9%	-17,6%	-19,2%	-20,9%
4%	-3,7%	-5,2%	-6,9%	-10,0%	-11,6%	-13,2%	-14,9%	-16,5%	-18,2%	-19,8%
6%	-2,2%	-4,0%	-6,9%	-9,0%	-10,6%	-12,2%	-13,8%	-15,4%	-17,1%	-18,8%
8%	-1,7%	-3,8%	-6,5%	-8,0%	-9,6%	-11,2%	-12,8%	-14,4%	-16,0%	-17,7%
10%	-1,0%	-4,0%	-5,5%	-7,0%	-8,6%	-10,1%	-11,7%	-13,3%	-15,0%	-16,6%
12%	-1,0%	-3,0%	-4,5%	-6,0%	-7,6%	-9,1%	-10,7%	-12,3%	-13,9%	-15,6%
14%	-0,6%	-2,1%	-3,5%	-5,1%	-6,6%	-8,1%	-9,7%	-11,3%	-12,9%	-14,5%
16%	0,3%	-1,1%	-2,6%	-4,1%	-5,6%	-7,1%	-8,7%	-10,3%	-11,9%	-13,5%
18%	1,3%	-0,2%	-1,6%	-3,1%	-4,6%	-6,2%	-7,7%	-9,3%	-10,8%	-12,4%
20%	2,2%	0,7%	-0,7%	-2,2%	-3,7%	-5,2%	-6,7%	-8,3%	-9,8%	-11,4%
22%	3,1%	1,7%	0,2%	-1,2%	-2,7%	-4,2%	-5,7%	-7,3%	-8,8%	-10,4%
24%	4,0%	2,6%	1,1%	-0,3%	-1,8%	-3,3%	-4,8%	-6,3%	-7,8%	-9,4%
26%	4,9%	3,5%	2,1%	0,6%	-0,8%	-2,3%	-3,8%	-5,3%	-6,9%	-8,4%
28%	5,7%	4,4%	3,0%	1,5%	0,1%	-1,4%	-2,9%	-4,4%	-5,9%	-7,4%
30%	6,6%	5,2%	3,9%	2,4%	1,0%	-0,4%	-1,9%	-3,4%	-4,9%	-6,5%

- PRICE não parece aumentar significativamente risco sistêmico em cenário de desemprego:
 - Diferença média de saldo devedor x SAC é de 4% do valor do imóvel
 - LTV cai aceleradamente na PRICE
- Risco de inadimplência na SAC é maior do que PRICE nos primeiros 10 anos (prestação maior)



Premissas	
Prazo	300
Juros (a.a)	4,50%
Financiamento	96.000
Vlr Imóvel	120.000
Inflação (a.a)	6,00%
TR (a.a)	1,00%



- Apesar de FGHab já oferecer garantias sólidas para o sistema, Governo poderia obter garantias ainda maiores aumentando FGHab do mutuário sem comprometer substancialmente sua capacidade de financiamento
- Amortização das dívidas poderiam ser substancialmente aceleradas caso novas contribuições para o FGTS fossem utilizadas com esse propósito

Mecânica FGHab

- Coberturas: seguros Morte e Invalidez Permanente (MIP), Danos Físicos ao Imóvel (DFI) e garantia do pagamento de prestações em caso de perda ou redução de renda.
- Em caso de perda de emprego ou redução de renda, refinanciamento de prestações, limitadas a:
 - 36 prestações: até R\$ 2.500
 - 24 prestações: R\$2.500 - 4.000
 - 12 prestações: R\$4.000 - 5.000

Sensibilidade: Custo FGHab x Potencial Financiamento

	Atual	Atual	FGHab 1,5x	FGHab 2x
	SAC	PRICE	PRICE	PRICE
Renda	2.000	2.000	2.000	2.000
Taxa (a.a)	5%	5%	5%	5%
Prazo	360	360	360	360
FGHab	2,04%	2,04%	3,06%	4,08%
Parcela	588,00	588,00	582,19	576,48
Pot Financ	84.673	110.933	109.835	108.758

Contribuições FGTS Amortizando o Saldo Devedor

- Quotista do FGTS mantém a obrigação de amortizar a dívida (SAC ou PRICE) com até 30% da renda.
- Novas contribuições ao FGTS seriam incrementais à amortização normal, acelerando a amortização e reduzindo prazo de pagamento da dívida.

- Inclusão de prazos de 420 meses para compradores mais jovens (até 35 anos)
- Manutenção de LTV máximo de 80% para a Price

	LTV	
	Atual	Proposto
SAC 240	90%	90%
SAC 300	90%	90%
SAC 360	80%	80%
SAC 420	N/A	80%
PRICE 240	80%	80%
PRICE 300	80%	80%
PRICE 360	80%	80%
PRICE 420	N/A	80%

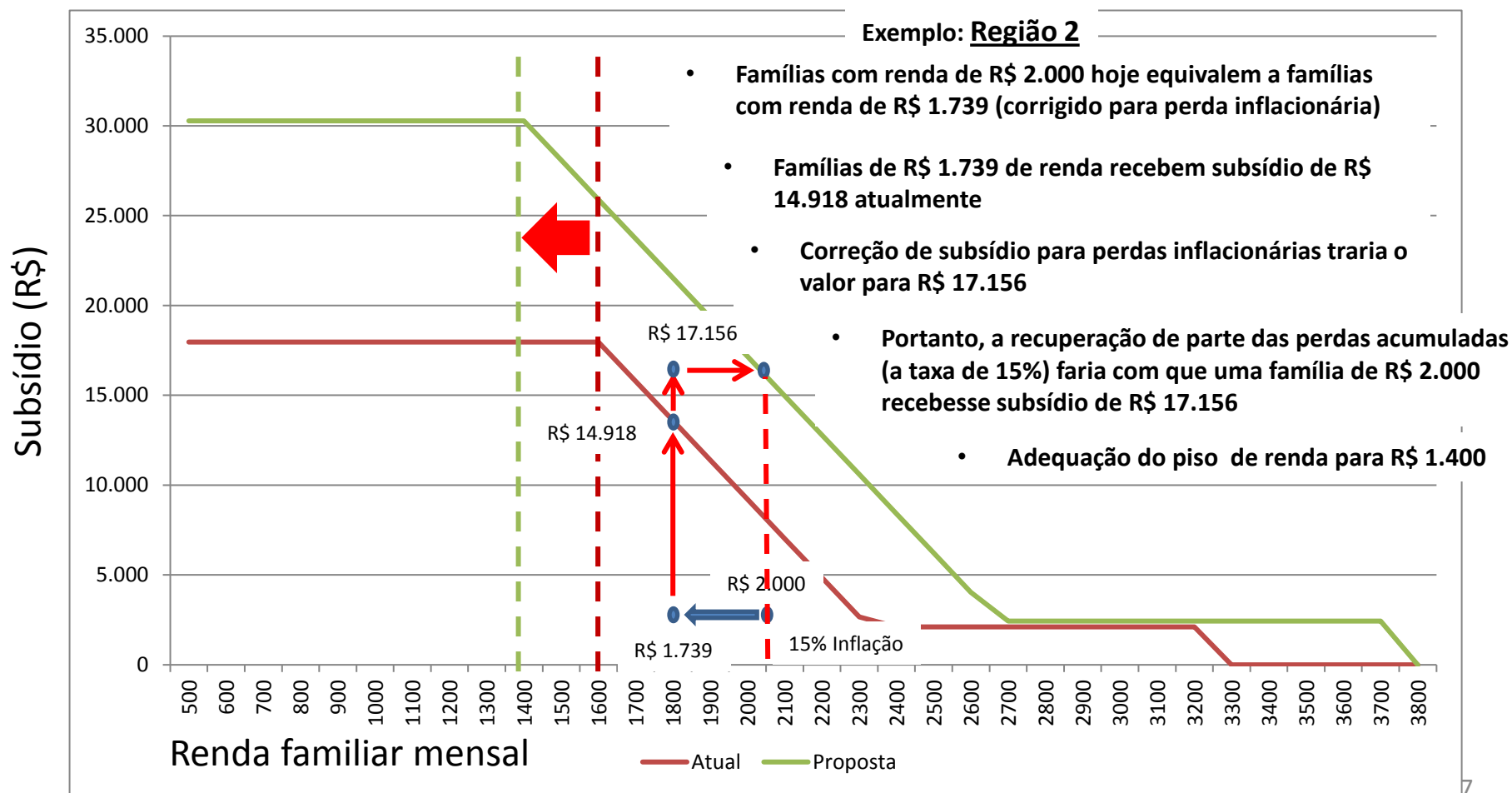
- Revisão das faixas para nova realidade de renda
- Criação de juros menores (4%) para segmento de maior necessidade social: casais < 3 s.m. ou mães solteiras

# Prop			Remuneração FGTS		Diferencial de juros		Ao mutuário				# S.M. Teto
	Renda de	Renda até	Taxa comum (a)	Cotista do FGTS (b)	Aplicado pelo Banco (c)	Subsidiado (FGTS + Tesouro) (d)	Taxa comum (e) = (a)+(c)-(d)	Cotista do FGTS (f) = (b)+(c)-(d)	Não cotista sem subsídio	Cotista sem subsídio de juros	
>=2	0,00	2.158,44	4,00	3,50	2,16	2,16	4,00	3,50	6,16	5,66	3
>=1	0,00	3.597,40	5,00	4,50	2,16	2,16	5,00	4,50	7,16	6,66	5
>=1	3.597,40	4.316,88	5,00	4,50	2,16	1,16	6,00	5,50	7,16	6,66	6
>=1	4.316,88	5.755,84	6,00	5,50	1,16	0,00	7,16	6,66	7,16	6,66	8
Salário Mínimo 2014											719,48

Conceito # Prop >=2

2 proponentes na proposta com pais diferentes (conceito de casal) ou mulheres solteiras

- Reajuste das faixas de renda e dos valores do subsídio
- Adequação de piso da renda do subsídio para R\$1400



Obs: Valores sugeridos não contemplam custos de adequação a nova Norma de Desempenho

	<i>Região 1</i>		<i>Região 2</i>		<i>Região 3</i>		<i>Região 4</i>	
Renda	Atual	Proposta	Atual	Proposta	Atual	Proposta	Atual	Proposta
1.200	25.000	37.212	17.960	30.271	17.960	27.625	17.960	24.978
1.300	25.000	37.212	17.960	30.271	17.960	27.625	17.960	24.978
1.400	25.000	37.212	17.960	30.271	17.960	27.625	17.960	24.978
1.500	25.000	35.289	17.960	28.086	17.960	25.439	17.960	22.792
1.600	25.000	33.366	17.960	25.900	17.960	23.253	17.960	20.607
1.700	23.077	31.443	15.774	23.714	15.774	21.067	15.774	18.421
1.800	21.153	29.519	13.588	21.528	13.588	18.882	13.588	16.235
1.900	19.230	27.596	11.403	19.343	11.403	16.696	11.403	14.049
2.000	17.307	25.673	9.217	17.157	9.217	14.510	9.217	11.863
2.100	15.384	23.749	7.031	14.971	7.031	12.324	7.031	9.678
2.200	13.460	21.826	4.845	12.785	4.845	10.139	4.845	7.492
2.300	11.537	19.903	2.659	10.599	2.659	7.953	2.659	5.306
2.400	9.614	17.980	2.113	8.414	2.113	5.767	2.113	3.120
2.500	7.691	16.056	2.113	6.228	2.113	3.581	2.113	2.219
2.600	5.767	14.133	2.113	4.042	2.113	2.324	2.113	2.219
2.700	3.844	12.210	2.113	2.430	2.113	2.324	2.113	2.219
2.800	2.113	10.287	2.113	2.430	2.113	2.324	2.113	2.219
2.900	2.113	8.363	2.113	2.430	2.113	2.324	2.113	2.219
3.000	2.113	6.440	2.113	2.430	2.113	2.324	2.113	2.219
3.100	2.113	4.517	2.113	2.430	2.113	2.324	2.113	2.219
3.200	2.113	2.593	2.113	2.430	2.113	2.324	2.113	2.219
3.300	0	2.430	0	2.430	0	2.324	0	2.219
3.400	0	2.430	0	2.430	0	2.324	0	2.219
3.500	0	2.430	0	2.430	0	2.324	0	0
3.600	0	2.430	0	2.430	0	2.324	0	0
3.700	0	2.430	0	2.430	0	0	0	0
3.800	0	0	0	0	0	0	0	0

- Reajuste de subsídio mais significativo nas capitais e menor nas demais cidades

Premissas de Reajuste:

Região 1

- Renda: 15%
- Valores: 15%

Região 2

- Renda: 15%
- Valores: 15%

Região 3

- Renda: 10%
- Valores: 10%

Região 4

- Renda: 5%
- Valores: 5%

Nota: Equação Linear dos Subsídios Propostos

- Região 1: Subsídio = $-19,233 \times \text{Renda} + 64.138$
- Região 2: Subsídio = $-21,858 \times \text{Renda} + 60.873$
- Região 3: Subsídio = $-21,858 \times \text{Renda} + 58.226$
- Região 4: Subsídio = $-21,858 \times \text{Renda} + 55.579$

- Utilizar sempre a capacidade máxima de financiamento + Ato + FGTS antes de consumir recursos do subsídio, reduzindo custo fiscal ao mínimo necessário

Dados do Imóvel	
Valor imóvel	120.000
Renda	2.000
Ato + FGTS	15.000
Financ + Subsídio	105.000

** Cliente comprando imóvel com R\$ 15.000 de recursos a vista*



Capacidade de Crédito	
Subsídio	25.735
Financiamento	96.000
Total	121.735

** Valores considerando casal com filhos (máx subsídio)*



O que vai ser liberado

Antes de utilizar o subsídio de complemento máximo, esgotar a capacidade máxima de financiamento + Ato + FGTS do beneficiário

Capacidade Plena Financ	
Subsídio	9.000
Financiamento	96.000
Total	105.000

- Criação de “Fator Social” como multiplicador do subsídio, visando direcionar recursos prioritariamente para beneficiários de maior necessidade social

Grupo	Definição	Fator Social (Multiplicador do Subsídio)
Base	Solteiros Maiores de 30 anos	100%
Solteiros jovens	Solteiros Menores de 30 anos	75%
Casais sem filhos	Proposta com 2 proponentes de pais diferentes que declarem viver juntos	125%
Casais com filhos	Proposta com 2 proponentes de pais diferentes que declarem viver juntos e que pelo menos um deles tenha filho(s)	150%

- Reajuste médio menor do que perda inflacionária
- Passar a trabalhar os conceitos de “Regiões Metropolitanas” e “Aglomerações Urbanas” ao invés de “Cidades” para corrigir distorções
- Reajuste maior para 50 a 250 mil, pois estrutura de custos não é muito diferente das Aglomerações Urbanas maiores

	Definição Atual	Definição Proposta	Limite Atual	Proposta	Var %
Região 1	Cidades do RJ, SP e DF	Regiões Metropolitanas do RJ, SP* e DF	190.000	205.000	8%
Região 2	Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + capitais estaduais	Aglomerações Urbanas/ Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + Regiões Metropolitanas de capitais estaduais	170.000	180.000	6%
Região 3	Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes	Aglomerações Urbanas/ Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes	145.000	155.000	7%
Região 4	Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes	Aglomerações Urbanas/ Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes	115.000	140.000	22%
Outras Cidades	Outras Cidades	Outras Aglomerações Urbanas/ Cidades menores que 50 mil habitantes	90.000	95.000	6%

* Incluindo as regiões do Vale do Paraíba, Baixada Santista e RM Campinas

- RET de 1% para imóveis abaixo de um certo patamar, criando desincentivo para romper barreira de preço

	Limite de Valor por RM	Preço limite para RET 1%
Região 1	Regiões Metropolitanas do RJ, SP* e DF	140.000
Região 2	Aglomerções Urbanas/ Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + Regiões Metropolitanas de capitais estaduais	125.000
Região 3	Aglomerções Urbanas/ Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes	120.000
Região 4	Aglomerções Urbanas/ Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes	115.000
Outras Cidades	Outras Aglomerções Urbanas/ Cidades menores que 50 mil habitantes	110.000

Proposta

Contratação Faixa 2 exclusivamente na fase de produção (imóvel na planta)

Ter agenda anual para acompanhamento do MCMV3 e discussão de eventuais ajustes.

Restringir ao Faixa I a exigência de unidades adaptáveis ou mesmo adaptadas para deficientes, pessoas com mobilidade reduzida e idosos.

Racional

Permite agente financeiro assegurar qualidade da obra

Rotina para acompanhamento dos resultados e alcance social do programa
Margens se deterioram muito ao longo de 4 anos sem revisão de parâmetros.

Faixas II e III não têm demanda caracterizada.
Demanda de mercado, pós-incorporação – dificuldade de absorção destas unidades.



ANEXO I

A maior parte dos casais não teriam incentivo em omitir a renda do 2º proponente

	Crédito	Renda	Renda	Crédito	
Renda	Solteiro	2o Prop	Total	Casal	Delta
500	53.332	300	800	67.882	14.551
600	38.125	300	900	71.638	33.513
700	40.695	400	1.100	92.185	51.489
800	52.747	400	1.200	111.347	58.600
900	56.502	500	1.400	120.000	63.498
1.000	72.109	500	1.500	120.000	47.891
1.100	77.049	600	1.700	120.000	42.951
1.200	96.211	600	1.800	120.000	23.789
1.300	102.337	700	2.000	120.000	17.663
1.400	120.000	700	2.100	118.914	-1.086
1.500	120.000	800	2.300	113.849	-6.151
1.600	118.625	800	2.400	114.890	-3.735
1.700	117.186	900	2.600	118.124	938
1.800	115.746	900	2.700	116.437	691
1.900	114.307	1.000	2.900	116.837	2.531
2.000	112.868	1.000	3.000	117.037	4.170
2.100	111.428	1.100	3.200	117.437	6.009
2.200	109.989	1.100	3.300	117.637	7.649
2.300	108.550	1.200	3.500	118.037	9.488
2.400	110.684	1.200	3.600	118.237	7.554

* **Cálculo da Renda do 2º Proponente** = 50% da renda do 1º proponente (com arredondamento de R\$ 100 em R\$ 100)

Premissas: Região 2 / Imóvel de R\$ 120.000 / Não quotista FGTS

Renda: R\$ 1.500

<u>R\$</u>	MCMV2		
	SAC	PRICE	MCMV3
Valor Imóvel	120.000	120.000	120.000
Poupança (# Salários)	5,0	5,0	5,0
Poupança (R\$)	7.500	7.500	7.500
Subsídio	17.960	17.960	28.086
Necessidade Financiamento	94.540	94.540	84.414
Capacidade Financiamento	63.478	82.117	87.345
Tipo	SAC	Price	Price
Prazo	360	360	420
LTV	80%	80%	80%
Juros	5,0%	5,0%	5,0%
Comprometimento renda	30%	30%	30%
Gap	-31.062	-12.423	2.931
Enquadrado?	N	N	S

- Quotista

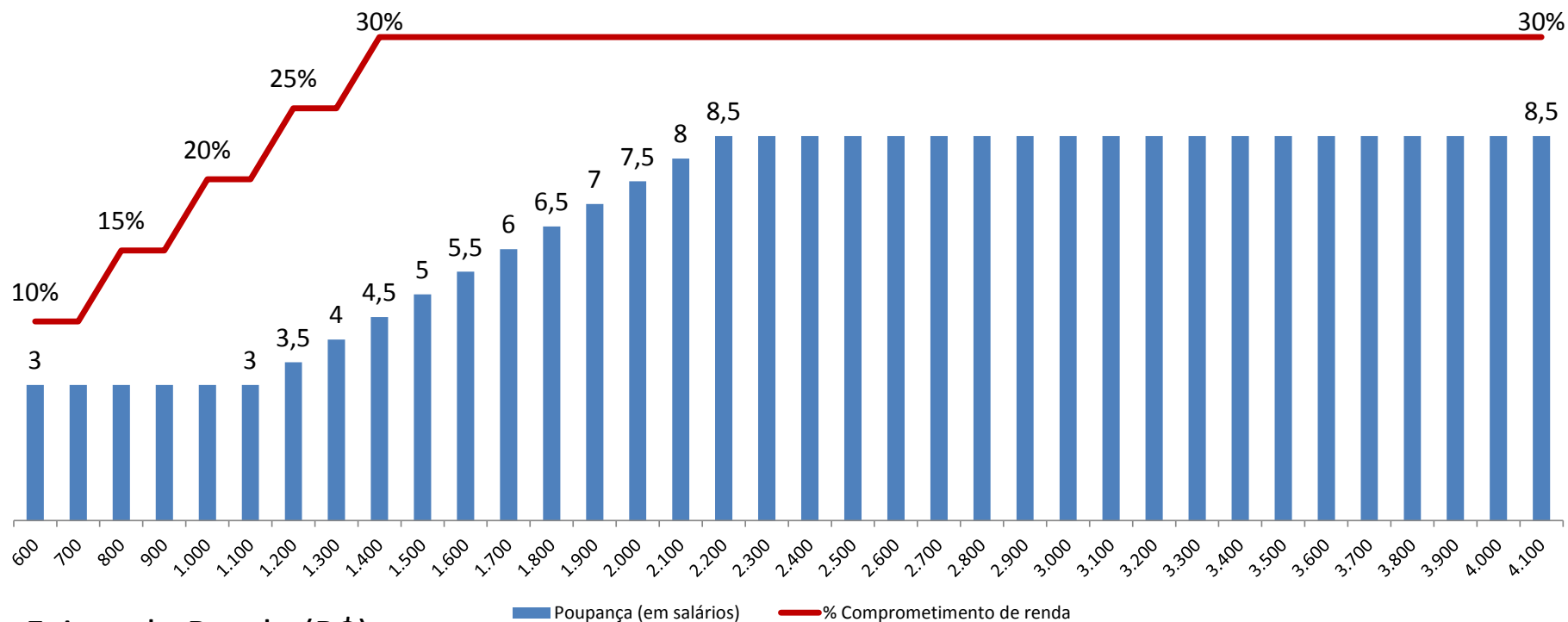
Renda	1400	1500	1600	1700	1800	1900
Valor do Imóvel	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Poupança + FGTS máximo (# salários)	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0
Poupança + FGTS máximo (R\$)	6.300	7.500	8.800	10.200	11.700	13.300
Máximo Comprometimento Renda	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Subsídio	30.271	28.086	25.900	23.714	21.528	19.343
Financiamento Necessário	83.429	84.414	85.300	86.086	86.772	87.357
Taxa de Juros	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Potencial de Financiamento	86.936	93.146	96.000	96.000	96.000	96.000
Modalidade Financiamento	PRICE 420	PRICE 360	PRICE 360	PRICE 300	PRICE 300	SAC 420

Renda	2000	2100	2200	2300	2400	2500
Valor do Imóvel	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Poupança + FGTS máximo (# salários)	7,5	8,0	8,5	8,5	8,5	8,5
Poupança + FGTS máximo (R\$)	15.000	16.800	18.700	19.550	20.400	21.250
Máximo Comprometimento Renda	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Subsídio	17.157	14.971	12.785	10.599	8.414	6.228
Financiamento Necessário	87.843	88.229	88.515	89.851	91.186	92.522
Taxa de Juros	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Potencial de Financiamento	96.000	96.000	96.000	96.000	99.573	103.722
Modalidade Financiamento	SAC 360	SAC 360	SAC 300	SAC 300	SAC 300	SAC 240

- Não quotista

Renda	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2100	2200	2300	2400	2500
Valor do Imóvel	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Poupança + FGTS máximo (# salários)	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	8,5	8,5	8,5
Poupança + FGTS máximo (R\$)	6.300	7.500	8.800	10.200	11.700	13.300	15.000	16.800	18.700	19.550	20.400	21.250
Máximo Comprometimento Renda	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Subsídio	30.271	28.086	25.900	23.714	21.528	19.343	17.157	14.971	12.785	10.599	8.414	6.228
Financiamento Necessário	83.429	84.414	85.300	86.086	86.772	87.357	87.843	88.229	88.515	89.851	91.186	92.522
Taxa de Juros	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Potencial de Financiamento	81.522	87.345	93.168	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	97.960
Modalidade Financiamento	Nenhuma	PRICE 420	PRICE 360	PRICE 360	PRICE 300	PRICE 300	SAC 420	SAC 360	SAC 360	SAC 300	SAC 300	SAC 300

Gráfico de Poupança (em salários) x comprometimento de renda



Faixas de Renda (R\$)

— Poupança (em salários)

— % Comprometimento de renda



ANEXO II

**Propostas táticas para liberação de
recursos para setor**

Os recursos bloqueados: situação, propostas

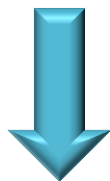
Recursos Bloqueados

ABRAINC (21 associados)

Universo de 9 empresas

20% do MCMV

R\$ 1,7 bilhão bloqueado



100% Mercado Construção Civil

R\$ 8,5 bilhões bloqueados

Proposta:

Retenção de 10% do Financiamento às PF e liberação das parcelas do PJ

Instituições financeiras desembolsariam recursos de financiamentos às PF e PJ a partir do protocolo do registro dos contratos

+ R\$ 8,5 bilhões → **+ crescimento**

+ 100.000 unidades / ano

+ 250.000 empregos

Efeito prático: com a implementação das propostas o capital de giro para construção de um apartamento popular cai de R\$70 mil para R\$35 mil.

Atual

Recebimento



Modalidade Individual (Imóvel pronto): R\$ creditados liberados após registro no cartório de imóveis.

Recebimento



Repasse das pessoas físicas durante a obra (associativo) em empreendimentos com modalidade Apoio à Produção (financiamento à empresa para a construção – contrato PJ): R\$ creditados na assinatura e liberados após registro no cartório de imóveis.

Apoio à Produção (financiamento à empresa para a construção – contrato PJ): R\$ creditados após registro do contrato no cartório.

Proposta

Proposta: creditar R\$, sendo 90% liberado, a partir do protocolo de registro.

Comentário:

1. Unidades individuais já estão alienadas fiduciariamente, dessa forma a instituição já tem a garantia do recebimento.
2. A partir da entrada no cartório, o pedido é irretratável;

Proposta: liberar 90% dos R\$ a partir do protocolo e correção automática dos reais da assinatura até liberação.

Comentário:

1. Unidades associativas já estão alienadas, dessa forma a instituição já tem a garantia do recebimento.
2. A partir do entrada no cartório, o pedido é irretratável.

Proposta: R\$ creditado e liberado a partir do protocolo de registro.