



Ministério do Planejamento
08 de Abril de 2014

- Impossibilidade política de “piorar” o Faixa 1: número de unidades (1,6M); faixa atendida (até R\$1600); pagamentos (120 meses; 5%)
- Price: Governo entende que é inclusiva mas acredita que piora o risco sistêmico. Se for para liberar, não poderia ser generalizado (medo que todos migrariam para lá)
- RMCapitais x Outras cidades: Governo entende que inviabilidade econômica atual ocorre nas capitais, mas não nas demais cidades
- Custo Fiscal: Plano deveria ser "cirúrgico" para não aumentar custo fiscal desnecessariamente, focando recursos aonde fosse necessário
- Não poderia haver migração em massa para Faixa 2, pois recursos onerosos do FGTS (empréstimos) têm limite

Demanda Habitação Subsidiada

- Os dados demográficos existentes indicam que cerca de 25% da demanda por habitação subsidiada virá de famílias de 3-6 s.m., e outros 25% de famílias 2-3 s.m.

| | # Famílias nas Capitais Brasileiras | | Formação Domicílios Urbanos 2000-2012 | | Demanda Habitacional Meio Urbano 2007 - 2023 | |
|------------|--|-----|--|------|---|-----|
| S.M | <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:

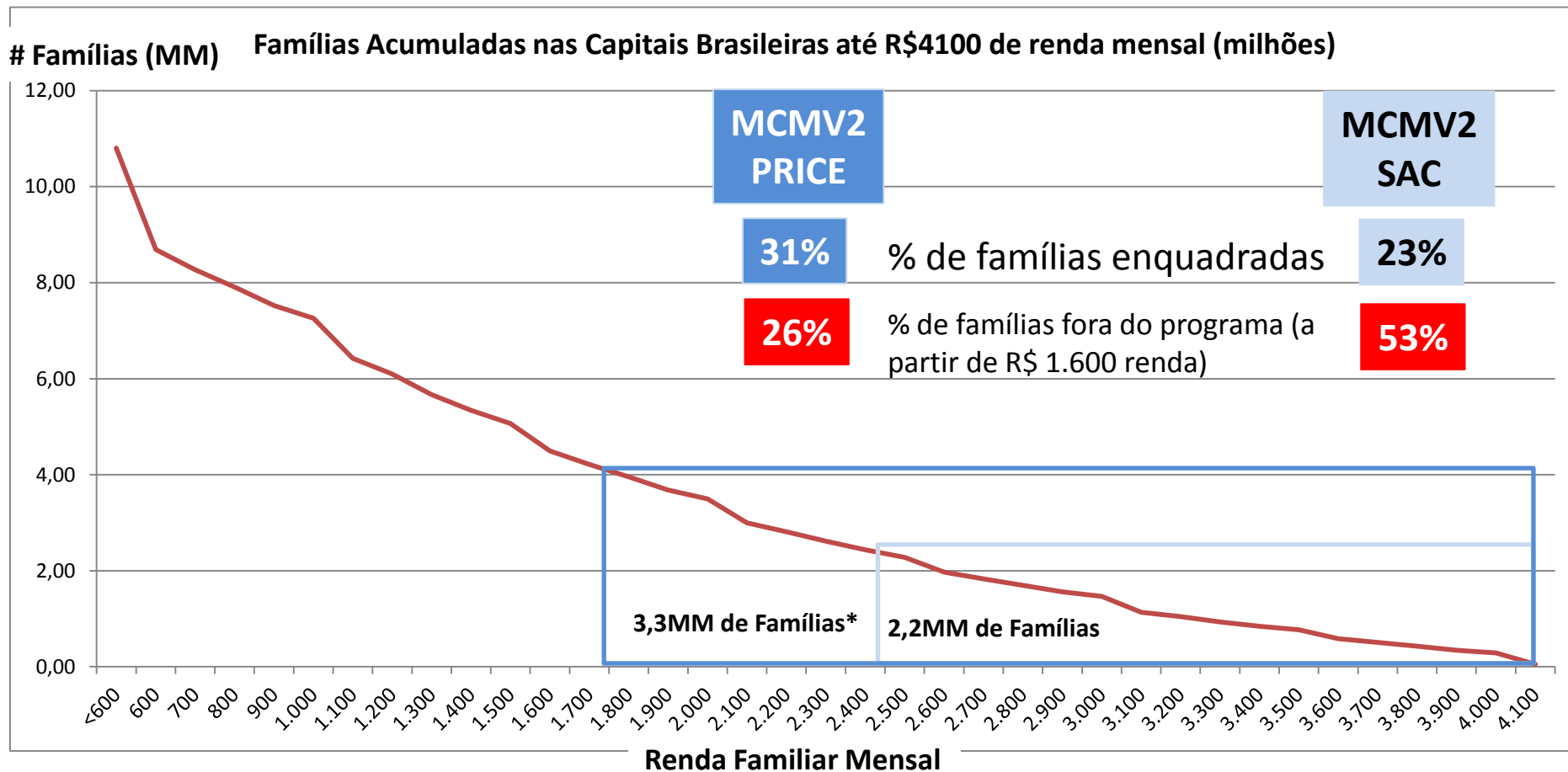
Famílias: Censo capitais brasileiras (Censo 2010)

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

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

Abrangência MCMV2 por faixas de renda

- Price aumentou substancialmente penetração do Faixa 2. Porém, 69% do público alvo do MCMV e 26% das famílias com renda acima de R\$ 1.600 ainda não são atendidos por uma solução de mercado

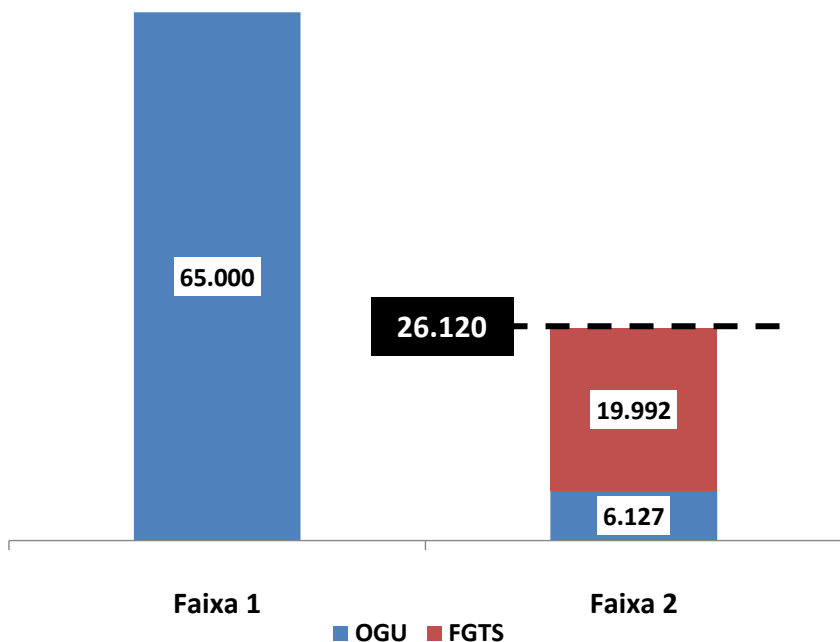


* Algumas rendas entre R\$ 2.000 e R\$ 2.500 não se enquadram com os parâmetros atuais

Custo Fiscal e Benefícios Sociais

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

Impacto Resultado Primário (R\$/unidade)



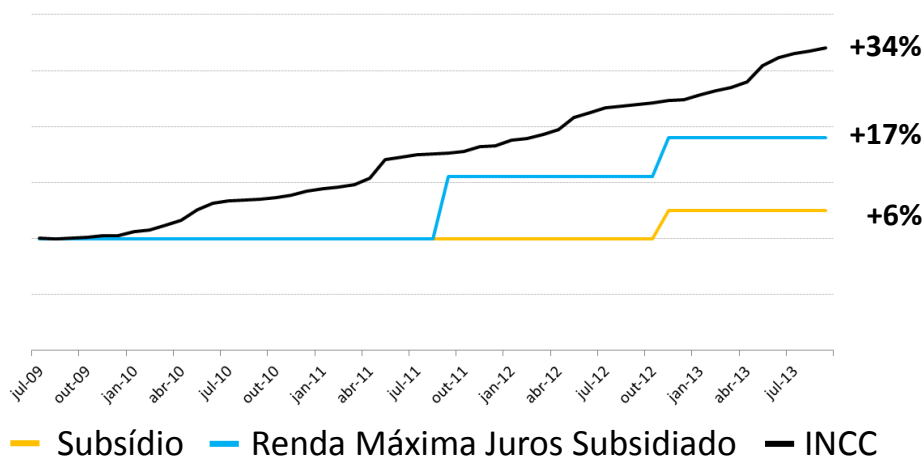
Benefícios Sociais – Solução Mercado

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

Perda Atratividade Faixa 2

- Deterioração das margens tem afastado as grandes empresas do Faixa 2

Mudanças MCMV x Evolução do INCC
(base 100)

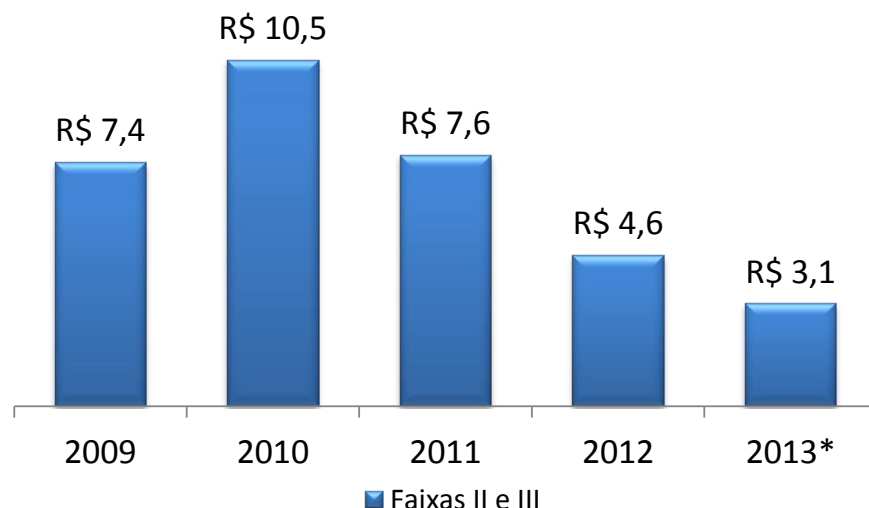


Subsídio: evolução do teto de subsídio para famílias de renda mensal de R\$ 2.790 para cidades fora das regiões metropolitanas de SP, RJ e DF

Renda Máxima: ajuste no teto de renda máxima em que o beneficiário recebe subsídio

INCC: evolução do INCC ao longo do tempo (jul/09 a jul/13)

Lançamentos MCMV - Grandes Empresas
(em R\$ bilhões) (Faixas II e III)



2013*: 9 meses de 2013 Anualizado

Nota: Os dados são estimados baseados nos relatórios das companhias listadas.

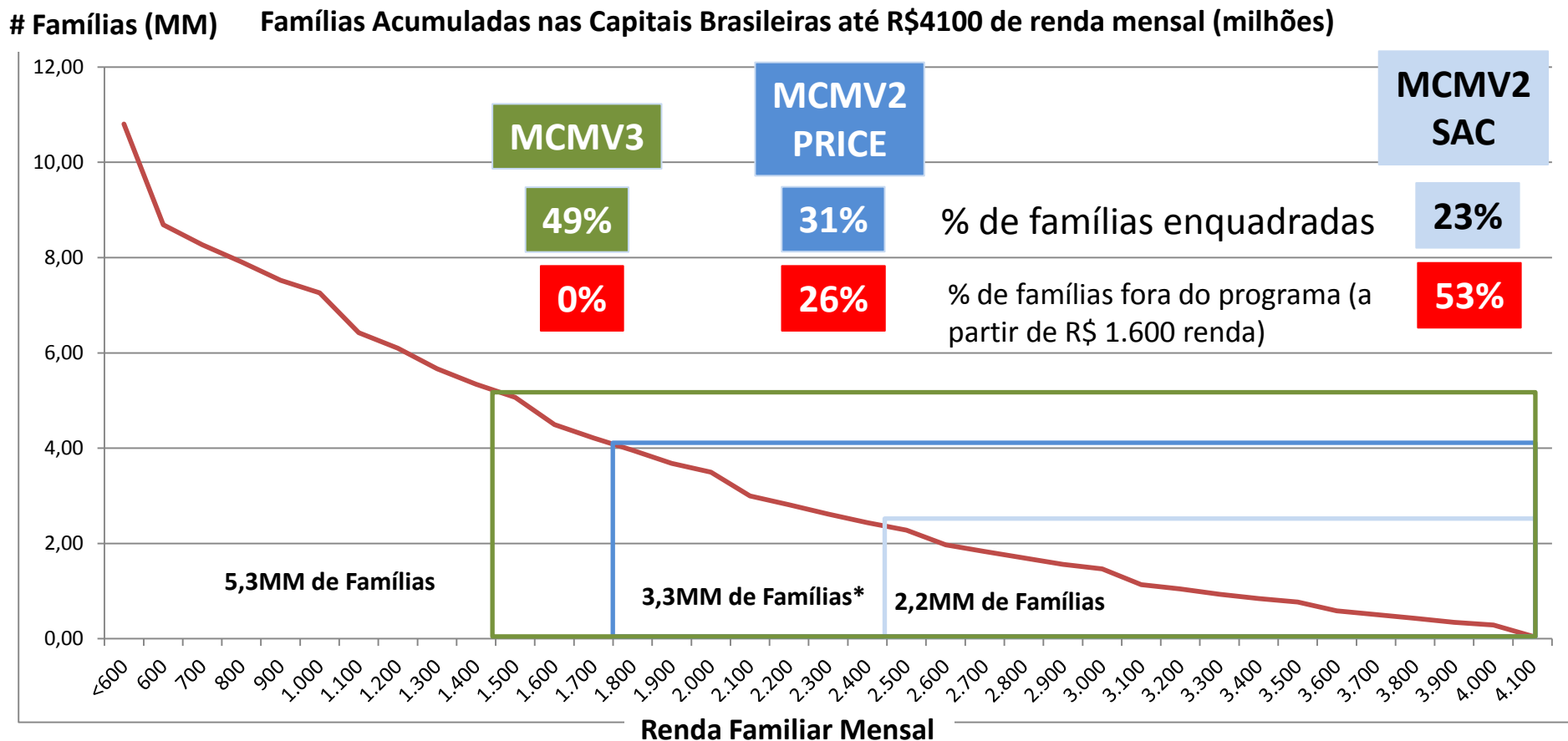
Fonte: Relatórios das Companhias— MRV, Cyrela, Gafisa, PDG, Rossi, Brookfield, CCDI, Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Eztec, Helbor.

** Dados de 12 empresas da ABRAINC – % correspondente às empresas respondentes.

1. Expandir programa para beneficiar 3 milhões de famílias
2. Tornar o programa mais inclusivo, permitindo que todas as famílias até 6 s.m. tenham efetivamente condições de comprar uma moradia
3. Desenvolver uma alternativa de mercado para que famílias de 2-3 s.m. não dependam exclusivamente do Faixa 1 (prioriza rendas 1-2 s.m.)
4. Priorizar subsídios do Faixa 2 para beneficiários de maior necessidade social
5. Recuperar a atratividade econômica original do Faixa 2, revertendo tendência de abandono pelas incorporadoras

Resultado Abrangência

- 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

Propostas para MCMV3: Resumo

| 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. | Inclusão de prazo 420 meses para compradores até 35 anos |
| | 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 | 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 | Esgotar capacidade de financiamento + poupança antes de disponibilizar subsídio |
| | Criação de “Fator Social” para maximizar impacto social do programa |

Custo fiscal e abrangência

- 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> | <u>Ônus Resultado Primário per Capita</u> | | | <u>Ônus Resultado Primário Total (R\$ M)</u> | |
|--------------------------------|----------------------|---|-----------------------|--------------------|--|----------------|
| | MCMV2 | 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> | <u>Ônus Resultado Primário per Capita</u> | | | <u>Ônus Resultado Primário Total (R\$ M)</u> | |
|--------------|----------------------|---|-----------------------|--------------------|--|----------------|
| | MCMV3 | 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> | <u>Ônus Resultado Primário per Capita</u> | | | <u>Ônus Resultado Primário Total (R\$ M)</u> | |
|--------------|----------------------|---|-----------------------|--------------------|--|----------------|
| | MCMV2 | 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 |



Proposta: Faixa 1

Proposta Faixa 1: Limites

- 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

Proposta Faixa 1: Amortização

- 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

Tabela PRICE: Potencial de Inclusão

- 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

Tabela PRICE: Custo Fiscal

- 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% | |

Tabela PRICE: Benchmark Internacional

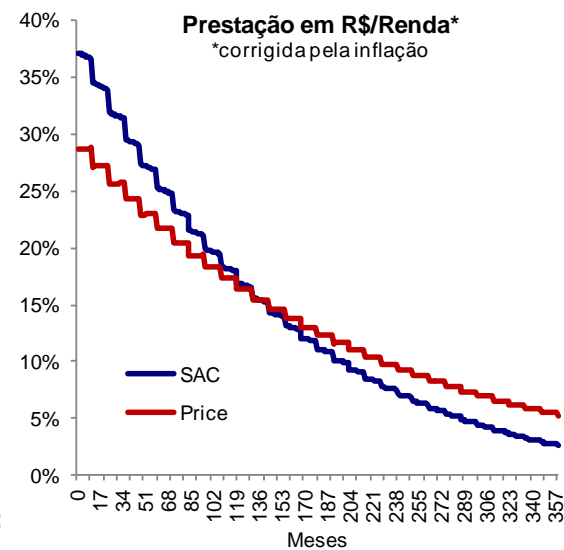
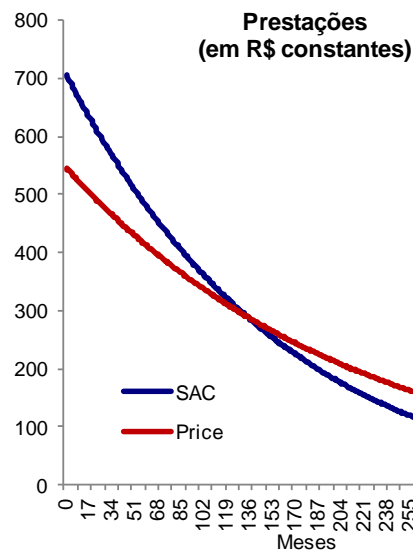
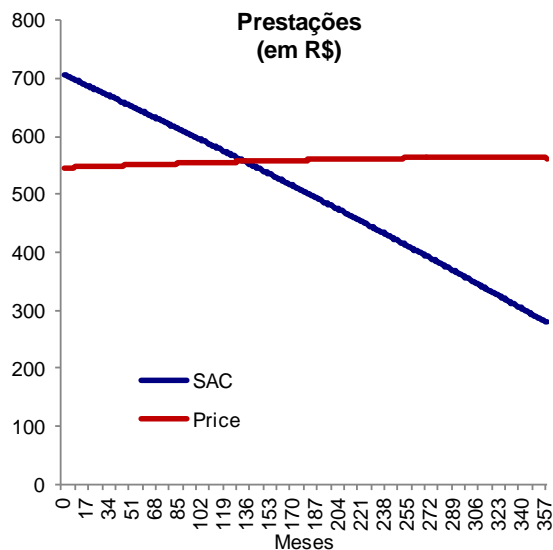
- PRICE é o método de amortização mais usado em todos os mercados imobiliários desenvolvidos
- Método PRICE é adequado para riscos do setor imobiliário

| 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 |

Tabela PRICE: Risco de Desenquadramento

- 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)

Tabela PRICE: Risco de Desenquadramento

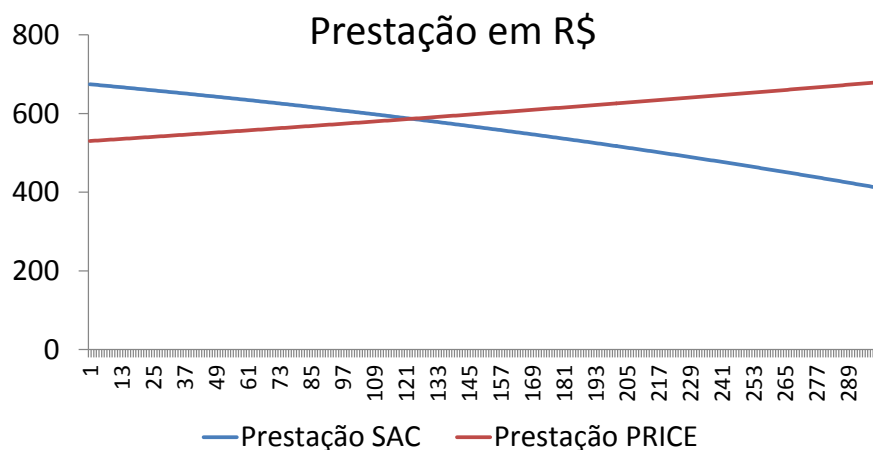
- Cenários em que a TR ficaria acima da inflação são altamente improváveis

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% |

Tabela PRICE: Risco de Desemprego

- 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% |

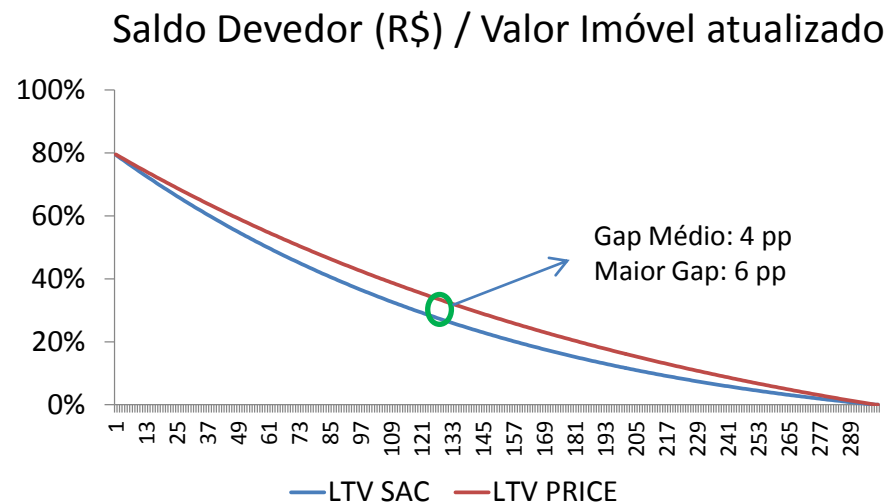
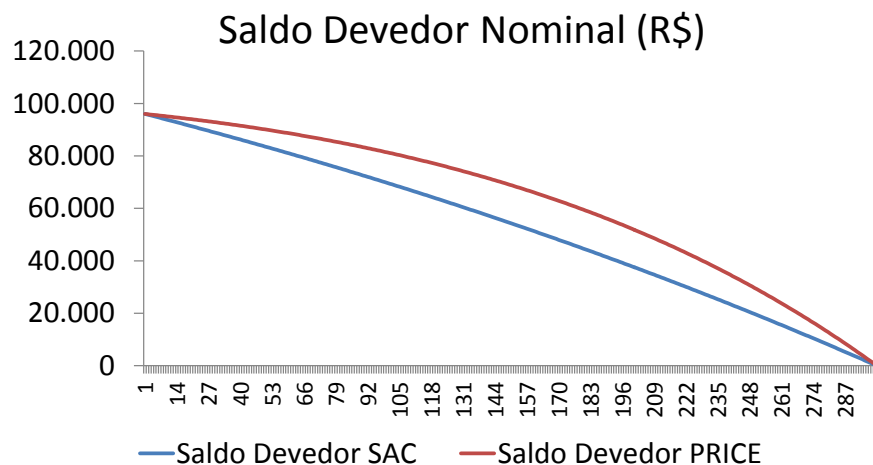


Tabela PRICE: Alternativas Redução Risco Sistêmico

- 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.

Proposta Faixa 2: Prazos de Financiamento

- 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% |

Proposta Faixa 2: Taxa de Juros

- 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

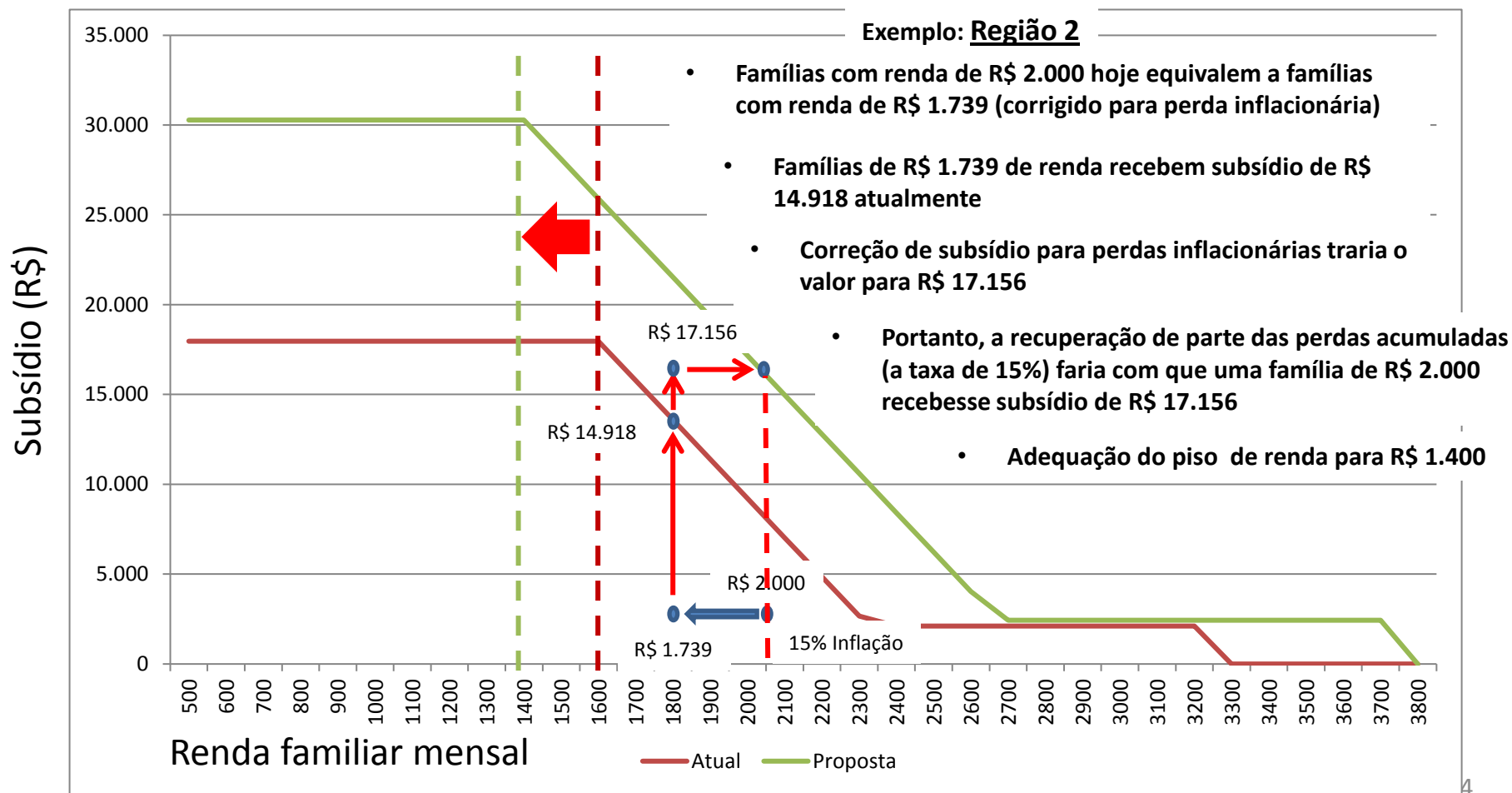
| # Prop | | | Remuneração FGTS | | Diferencial de juros | | Ao mutuário | | | | # S.M. Teto |
|---------------------|----------|-----------|------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------|
| | 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

Proposta Faixa 2: Subsídio de Complemento

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



Proposta Faixa 2: Subsídio de Complemento

| | <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

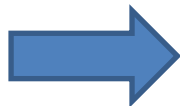
- Região 1: Subsídio = $-19,233 \times \text{Renda} + 64.138$
- Região 2: Subsídio = $-21,858 \times \text{Renda} + 60.873$
- Região 3: Subsídio = $-21,858 \times \text{Renda} + 58.226$
- Região 4: Subsídio = $-21,858 \times \text{Renda} + 55.579$

Proposta Faixa 2: Subsídio de Complemento

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

| Dados do Imóvel | |
|-------------------|---------|
| Valor Imóvel | 120.000 |
| Renda | 2.000 |
| Poupança | 15.000 |
| Financ Necessário | 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 + poupança do beneficiário

| Capacidade Plena Financ | |
|-------------------------|---------|
| Subsídio | 9.000 |
| Financiamento | 96.000 |
| Total | 105.000 |

Proposta Faixa 2: Subsídio – Fator Social

- 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% |

Proposta: Limites de Preço das Regiões Metropolitanas

- 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 | Aglomeracoes Urbanas/ Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + Regiões Metropolitanas de capitais estaduais | 125.000 |
| Região 3 | Aglomeracoes Urbanas/ Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes | 120.000 |
| Região 4 | Aglomeracoes Urbanas/ Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes | 115.000 |
| Outras Cidades | Outras Aglomeracoes 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

Proposta: Valores de Subsídio – Fator Social

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

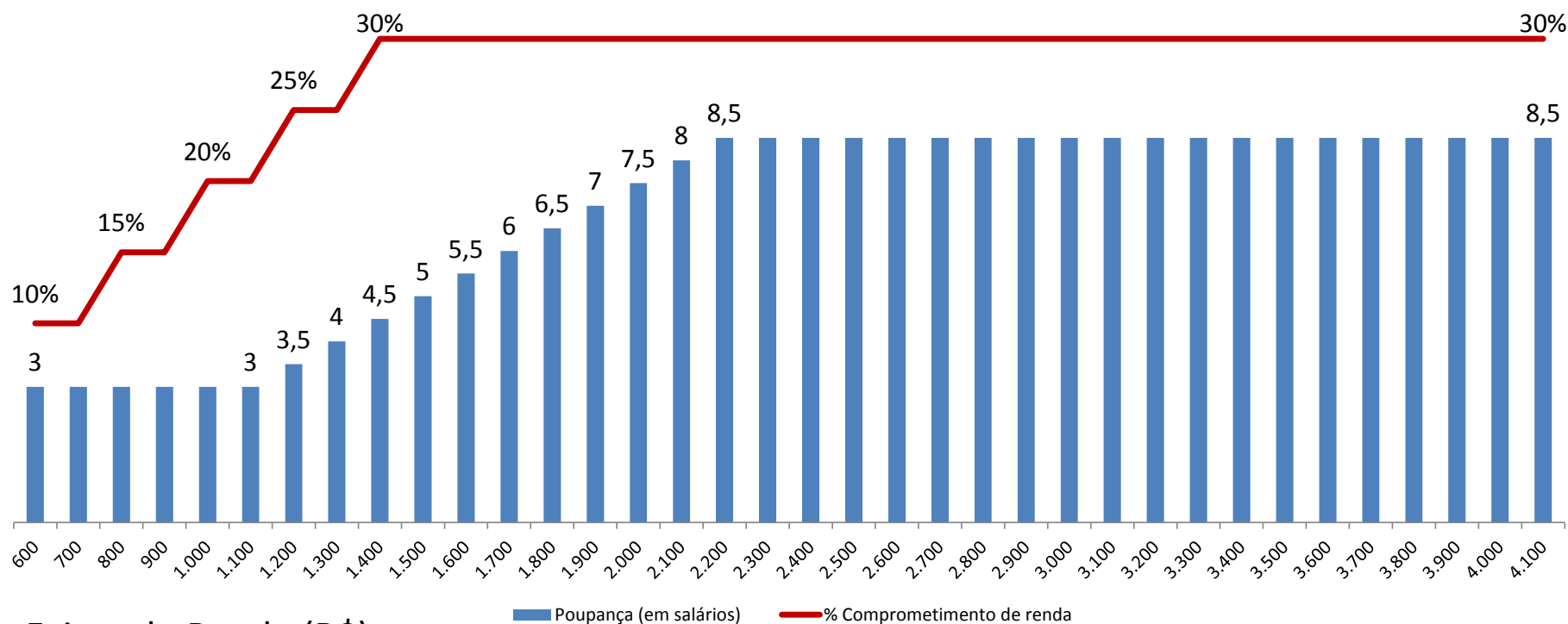
| Renda | 1400 | 1500 | 1600 | 1700 | 1800 | 1900 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Valor do Imóvel | 120.000 | 120.000 | 120.000 | 120.000 | 120.000 | 120.000 |
| Poupança + FGTS máximo (# salários) | 4,5 | 5,0 | 5,5 | 6,0 | 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.

Modelo Atual x Proposta para disponibilização de recursos

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.