

NOTA TÉCNICA Nº 19/2015

Brasília, 3 de Novembro de 2015.

ÁREA: Planejamento Territorial e Habitação

TÍTULO: Novidades na operacionalização do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) em sua Terceira Fase

PALAVRAS-CHAVE: Habitação Popular, Financiamento, Programa Minha Casa, Minha Vida.

1. INTRODUÇÃO

Considerando o comunicado oficial por meio de uma nota do governo federal sobre as alterações na operacionalização do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), em sua terceira fase, realizado no dia 10 de setembro do corrente ano. A Confederação Nacional de Municípios (CNM), por meio dessa nota técnica, busca esclarecer aos gestores sobre as mudanças que irão ocorrer quando a terceira fase do Programa estiver regulamentada por lei federal.

A Entidade destaca que o governo federal não oficializou o lançamento da terceira fase do Programa, apenas divulgou em caráter parcial algumas alterações. Na prática, ainda não foram definidos o volume de orçamento a ser alocado por modalidade do programa e as portarias que viabilizam o início da contratação das unidades habitacionais.

2. NOVA FAIXA DE RENDA 1/5

O Programa Minha Casa, Minha Vida terá uma nova faixa de renda denominada 1/5 com renda limite de até R\$ 2.350,00. As famílias enquadradas nessa faixa de renda terão um subsídio de até R\$ 45 mil a depender do porte populacional do Município.

As regras e a definição dos beneficiários desta faixa ainda não foram divulgadas pelo governo federal, mas já está previsto que os empreendimentos nessa nova faixa de renda serão contratados pela iniciativa privada.

Os valores do teto do subsídio deverão atender as seguintes especificações:

- O limite do comprometimento de renda de 27,5% da família;
- Necessidade de contrapartida de 20% (governo estadual/municipal e/ou poupança);
- Prazo de financiamento: máximo 360 meses;
- Subsídio fixo para renda até R\$ 1.600,00 e decrescente em função da renda até R\$2.350,00

Os valores limites do subsídio variam conforme o porte populacional, conforme observado no quadro abaixo:

Quadro 1: Valores limites do teto de Subsídio para a nova Faixa 1,5

PORTE MUNICIPAL	DF, RJ E SP (R\$)	Sul, ES e MG (R\$)	Centro Oeste (Exceto DF) (R\$)	Norte/Nordeste (R\$)
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles*	45.000	40.000	35.000	35.000
Demais capitais estaduais, municípios das RMs das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE/DF com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes.	40.000	35.000	30.000	30.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, municípios das RMs das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e da RIDE/DF com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes.	30.000	25.000	22.000	20.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes.	15.000	15.000	14.000	13.500
Demais Municípios	11.000	11.000	11.000	11.000

Fonte: DICT/MCidades 2015

Outro destaque para a nova Faixa 1/5 são os valores limites do teto do imóvel que variam conforme o porte populacional:

Quadro 2: Valores do Teto do Imóvel para a nova Faixa 1/5

PORTE MUNICIPAL	DF, RJ E SP	Sul, ES e MG	Centro Oeste (Exceto DF)	Norte e Nordeste
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles*	135.000	125.000	120.000	120.000
Demais capitais estaduais, municípios das RMs das capitais estaduais: de Campinas, da Baixada Santista e RIDE/DF com população maior ou igual a 100 mil habitantes; e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes.	125.000	120.000	115.000	115.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, municípios das RMs das capitais estaduais de Campinas, da Baixada Santista e da RIDE/DF com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes.	115.000	110.000	105.000	105.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes.	100.000	95.000	90.000	85.000
Demais Municípios	80.000	75.000	75.000	70.000

Fonte: DICT/MCidades 2015

3. NOVOS VALORES PARA A FAIXA 1

O enquadramento de renda das famílias enquadradas na faixa de renda 1 passará de R\$ 1.600,00 para R\$ 1.800,00. Essa elevação na renda possibilitará um maior atendimento das famílias de baixa renda, em especial, as famílias que residem em Municípios inclusos em regiões metropolitanas.

A CNM destaca que as famílias poderão pagar as parcelas do imóvel em até 10 anos. De acordo com o quadro abaixo, para as famílias com renda de até R\$ 1.200 a parcela não poderá ultrapassar 10% da renda familiar. Já para as famílias com renda até R\$ 1.600 a parcela não poderá ultrapassar 15% da renda e as famílias com renda superior a R\$ 1.600 o enquadramento da parcela não poderá ser superior a 20% da renda familiar.

Na prática, os valores da prestação do imóvel serão escalonados considerando a renda do beneficiário.

Quadro 3: Escalonamento nos valores das prestações para a Faixa 1

Renda	% da renda	Valor pago pelo beneficiário ao longo de 120 meses	Prestação Mensal
Até R\$ 800,00	-	R\$ 9.600	R\$ 80
De R\$ 800,01 a R\$ 1.200,00	10%	Até R\$ 14.400	Até R\$120
De R\$ 1.200,01 a R\$ 1.600,00	15%	Até R\$ 28.800	Até R\$ 240
De R\$ 1.600,01 a R\$ 1.800,00	20%	Até R\$ 43.200	Até R\$ 360

Fonte: DICT/MCidades 2015

A CNM explica que essas regras apenas têm validade para as entregas de unidades habitacionais a partir da aprovação dos normativos de operacionalização dessa Fase 3 do PMCMV, independente da data de contratação.

4. NOVAS ESPECIFICAÇÕES FAIXA 1

Considerando que os imóveis do Programa devem estar adequados à Norma de Desempenho da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), foram inseridas novas especificações para os imóveis contratados para o atendimento da Faixa 1.

Dentre eles, a CNM destaca a exigência no uso esquadrias com sombreamento, ampliação na espessura das paredes, lajes e aumento de 2m² na planta das unidades habitacionais viabilizando ao aumento do tamanho da unidade.

5. PROMOÇÃO À SUSTENTABILIDADE E A QUALIDADE URBANÍSTICA FAIXA 1

Também foi incluído o uso de itens técnicos para aperfeiçoar a sustentabilidade dos empreendimentos e das unidades, de forma a aperfeiçoar o conforto ambiental, a acessibilidade e a mobilidade.

Dentre os novos itens, destacam-se:

- Utilização de aerador de torneira, válvula de descarga com duplo acionamento, sensor de presença nas áreas comuns, bomba de água com certificação e sistemas alternativos ao de aquecimento solar;
- Largura mínima de ruas e calçadas;
- Dimensão máxima para quadra e estímulos a loteamentos com largura de vias públicas;
- Limite máximo de unidades por empreendimento: 2 mil;
- Indução de rotas acessíveis em todas as áreas comuns em conformidade a NBR 9050;

Vale destacar que o sistema de aquecimento solar não será mais obrigatório para as regiões Norte e Nordeste. Outra novidade é a quantidade mínima de árvores nos espaços coletivos e nas vias do empreendimento, anteriormente não era previsto nas fases 1 e 2 do programa a obrigatoriedade de árvores. Essa novidade visa ao atendimento da NBR 9050.

6. FATOR SOCIAL

O termo “fator social” refere-se ao atendimento prioritário das famílias com filhos e dependentes enquadradas nas faixas de renda 1 e 1/5.

A Entidade destaca que os critérios para a seleção dos beneficiários da Faixa 1 estão dispostos na Portaria nº 412/2015.

Já para as Faixas 1/5 e 2 a a priorização deverão atender os seguintes critérios:

- 100% do subsídio para famílias com dependente legal (criança, pessoas com deficiência e idoso);
- 80% do subsídio para famílias formadas por, no mínimo, dois adultos;
- 60% do subsídio para família unipessoal;

7. NOVOS VALORES: FAIXAS DE RENDA, TETO DOS IMÓVEIS E SUBSÍDIOS

Para a 3ª fase do Programa Minha Casa, Minha Vida todos os valores das faixas de renda foram reajustados, bem como o escalonamento das taxas de juros.

Quadro 4: Novos Valores das Faixas de Renda

Faixa	Limite Atual		MCMV 3	
	Taxa de Juros (%)	Valor (R\$)	Taxa de Juros (%)	Valor Faixa de Renda (R\$)
Faixa 1	0%	1.600	0%	1.800
Faixa 1,5			5%	2.350
Faixa 2	5%	2.455	6%	2.700
Faixa 2	6%	3.275	7%	3.600
Faixa 3	7%	5.000	8%	6.500

Fonte: DICT/MCidades 2015

Em relação aos novos valores do teto dos imóveis enquadrados para o atendimento das famílias nas faixas de renda 2 e 3, todos foram reajustados, em especial, os imóveis localizados nas regiões metropolitanas.

Quadro 5: Valores Teto Imóvel Faixas 2 e 3 PNHU

Porte Municipal	DF, RJ E SP (R\$)	SUL, ES e MG (R\$)	Centro Oeste (Exceto DF) (R\$)	Norte/Nordeste (R\$)
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles*	215.000	190.000	180.000	180.000
Demais capitais estaduais, municípios das RMs das capitais estaduais: de Campinas, da Baixada Santista e RIDE/DF com população maior ou igual a 100 mil habitantes; e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes.	200.000	180.000	170.000	170.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, municípios das RMs das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e da RIDE/DF com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes.	165.000	160.000	155.000	150.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes.	135.000	130.000	125.000	120.000
Demais Municípios	105.000	100.000	100.000	95.000

Fonte: DICT/MCidades 2015

No quadro 6, foi delimitado o valor limite de subsídio do programa em área urbana para os beneficiários enquadrados na Faixa de Renda 2, sendo reajustado considerando o porte populacional.

Quadro 6: Valor Teto Subsídio- Faixa de Renda 2

Porte Municipal	DF, RJ E SP (R\$)	SUL, ES e MG (R\$)	Centro Oeste (Exceto DF) (R\$)	Norte e Nordeste (R\$)
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles*	27.500	25.000	22.000	22.000
Demais capitais estaduais, municípios das RMs das capitais estaduais: de Campinas, da Baixada Santista e RIDE/DF com população maior ou igual a 100 mil habitantes; e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes.	26.000	22.000	20.000	20.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, municípios das RMs das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e da RIDE/DF com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes.	19.000	18.000	17.000	16.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes.	13.500	13.000	12.500	12.000
Demais Municípios	10.000	10.000	10.000	10.000

Fonte: DICT/MCidades 2015

8. CRIAÇÃO DA FAIXA 1/5 NA ÁREA RURAL E AJUSTES DOS VALORES

A CNM destaca, a importância de aprimoramento e ampliação do volume de contratação da modalidade do programa no meio rural, uma vez que em sua grande maioria os pequenos Municípios apresentam fortes características rurais e a implementação de políticas públicas habitacionais contribuem para assegurar melhores condições de vida no meio rural, fortalecendo a economia rural, em especial, a agricultura familiar. Na modalidade rural, está prevista a inclusão da Faixa 1/5. Outro aperfeiçoamento para a 3ª fase do Programa foram os ajustes em todos os grupos de renda na área rural.

Quadro 7: Novos valores das Faixas de Renda – PNHR

Faixa	Atual (R\$)	Proposta (R\$)
Faixa 1	15.000	17.000
Faixa 1,5	-	22.000
Faixa 2	30.000	33.000
Faixa 3	60.000	78.000

Fonte: DICT/MCidades 2015

Já em relação às subvenções e prazos para financiamento para as faixas 1/5, 2 e 3, ficaram da seguinte forma:

Quadro 8: Valores de Subvenção Faixa 1,5

Item	Proposta (R\$)
Edificação Financiamento de material de construção	Subsídio será limitado a 50% do Valor da Operação valor teto – R\$ 15 mil e R\$ 16 mil (Norte)
Reforma	Subsídio será limitado a 50% do Valor da Operação valor teto – R\$ 9 mil e R\$ 9,7 mil (Norte)

Fonte: DICT/MCidades 2015

Quadro 9: Valores Subvenção Faixas 2 e 3

GRUPO	ATUAL	PROPOSTA
Faixa 2 - Subvenção	R\$ 7.610	R\$ 8.400
Faixa 2 e Faixa 3 – Prazo de financeiro	10 anos	10 anos

Uma das reivindicações para a terceira fase do programa era a ampliação do prazo de financiamento para material de construção ser superior a 10 anos na modalidade rural. No entanto, o prazo limite de 10 anos não foi alterado em função da análise de risco.

9. CONSIDERAÇÕES

A CNM considera positivo o aperfeiçoamento do programa em relação à sustentabilidade e qualidade urbanística, bem como por uma redução de empreendimentos com um número excessivo de unidades habitacionais.

Também, entende a necessidade no ajuste dos valores das faixas de renda para melhor permitir o acesso das famílias ao financiamento habitacional. Embora, diante da crise econômica, a elevação de juros nas faixas de renda 2 e 3 poderá provocar dificuldades na ampliação de contratação de serviços na construção civil e com isso reduzir o desenvolvimento local.

A entidade destaca que existia uma indefinição sobre os normativos e critérios do uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para o pagamento de parte das despesas da Faixa 1. Vale destacar que, nas fases anteriores do Programa, o FGTS não era utilizado para o financiamento e moradias na Faixa 1.

No entanto, com a publicação da Portaria Interministerial 548/2015, no Diário Oficial da União (DOU), foi regulamentado para este ano, o uso do FGTS para subsidiar até 80% do valor de aquisição do imóvel no PMCMV faixa 1, com limite máximo R\$ 45 mil por unidade habitacional. A estimativa é de que serão contratadas até 73 mil moradias em todo o país ainda em 2015. Para 2016, a previsão de alocação será de R\$ 4,8 bilhões via FGTS.

A CNM elucida que o governo federal apresentou a ideia de incorporar os recursos do FGTS para a produção de moradias na Faixa 1 a fim de reduzir os recursos da própria União aportados no Minha Casa, Minha Vida.

Mais de 95% do valor dos imóveis contratados na Faixa 1 antes eram subsidiados por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), isto é, recurso do Orçamento Geral da União (OGU). Agora, o FGTS deve equalizar a crise habitacional e assegurar a contratação dos empreendimentos ainda este ano, além reduzir o uso dos recursos da União. O governo ainda financiará em média 15% do valor dos imóveis na Faixa 1 com recursos do FAR.

Por fim, a operacionalização da 3ª Fase do Programa será lenta se comparada ao ritmo de contratação das fases anteriores. Considerando que o governo sinalizou que pretende nesta fase contratar mais de 3 milhões de unidades, que a entrega dessas unidades deverá ocorrer após o ano de 2018.

Habitação
habitacao@cnm.org.br
(61) 2101-6039