



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Financiamento e Desafios do Programa – Retorno
das Operações Financiadas e Avanços das
Operações Subsidiadas

27/04/2023

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA | Importância

O PMCMV foi lançado em 2009 com a dupla finalidade de estimular à 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, gerar crescimento;
- E ainda **arrecadação tributária (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

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

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)”.

Ob.: Limitações fiscais prejudicaram ampliar as novas modalidades

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 (Medida Provisória);
- Amplia as formas de provisão de acesso a moradia digna (déficit quantitativo e qualitativo);
- Aumento da transparência com objetivo (Medida Provisória).

NOVO PMCMV | Propostas de melhoria

- Preservar o “funding” FGTS (única fonte viável de financiamento da habitação popular), limitar o escopo de atuação do fundo a habitação, infraestrutura urbana e saneamento;
- Reativar o RET de 1% nas operações do Faixa 1;
- Elevar o valor de investimento para enquadramento no RET de 4% da Faixa 2 (alinhamento com os valores adotados pelo FGTS);
- Aportar recursos do OGU como complemento aos descontos do FGTS;
- Intensificar as parcerias com Estados e Municípios;
- Viabilizar a provisão de lotes urbanizados, em parceria com Estados e Municípios, nas Faixas 1 (subsidiado), Faixa 2 (subsídio parcial + financiado) e Faixa 3 (financiamento), priorizando estas ações em cidades pequenas e médias (mitigar a ocupação desordenada do território urbano);
- RET para produção e aquisição do “lote urbanizado”;
- Criar os mecanismos necessários para fomentar o “aluguel social”.

NOVO PMCMV | Emendas para aprimoramento do programa

EMENDA	AUTOR	ASSUNTO
24	Deputado Federal Marcos Tavares (PDT/RJ)	RET na incorporação de interesse social será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, até 31 de dezembro de 2026.
63	Deputado Federal Padovani (UNIÃO/PR)	Propõe seja permitida a afetação patrimonial da atividade empresarial de parcelamento do solo urbano de que trata a Lei 6.766/1979 e possibilidade da atividade ser submetida ao Regime Especial de Tributação
73	Deputado Federal Júnior Mano (PL/CE)	Reajuste com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC do período em caso de obras realizadas e com pagamento atrasado superior a 60 dias
105	Senador Hamilton Mourão (REPUBLICANOS/RS)	Autoriza os órgãos públicos e as empresas empreendedoras imobiliárias em geral a enviar extratos eletrônicos de contratos de venda de imóveis de sua produção para registro ou averbação nos registros públicos
106	Senador Hamilton Mourão (REPUBLICANOS/RS)	Para fins de envio aos registros públicos o extrato eletrônico relativo a contratos imobiliários poderá ser acompanhada do respectivo instrumento, e se enviados por notário fica dispensada a apresentação do instrumento contratual, mas ficará arquivado em pasta própria
111	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Dispõe que o investimento e o custeio da operação para execução de obras de infraestrutura vinculadas aos empreendimentos habitacionais poderão ser subsidiados ou financiados pelos recursos do Programa,
113	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Prevê a execução de obras não incidentes, vinculadas aos empreendimentos, de implantação de redes de energia, saneamento, pavimentação, terraplenagem e drenagem para provisão de lotes urbanizados

NOVO PMCMV | Emendas para aprimoramento do programa

EMENDA	AUTOR	ASSUNTO
116	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Estabelece o Regime Especial de Tributação (RET), com alíquota de 1% para incorporação (faixa 1)
169	Deputado Federal Arnaldo Jardim (CIDADANIA/SP)	Disciplina as operações com Micro Crédito até 2024, utilizando-se até 5% dos recursos do FGTS.
171	Deputado Federal Arnaldo Jardim (CIDADANIA/SP)	Dispõe sobre a contratação de seguro de danos estruturais especificamente para obras subsidiadas
173	Deputado Federal Joseildo Ramos (PT/BA)	Propõe que a participação do Estado, DF e Municípios no PMCMV seja condicionada à edição de ato normativo que confira isenção do ITBI e IPTU
192	Deputado Federal Zé Neto (PT/BA)	Define a destinação dos recursos do FGTS e dispõe que novas disposições que permitam movimentação da conta vinculada devem ser acompanhadas de Análise de Impacto Regulatório e cálculo atuarial que demonstre sustentabilidade regulatória e atuarial.
197	Deputado Federal Arnaldo Jardim (CIDADANIA/SP)	Propõe alíquota de 1% pelo RET para construtoras e incorporadoras, em empreendimentos com unidades residenciais de até R\$210.000,00, contratados a partir de 1º.3.2023
199	Deputado Federal Silvio Costa Filho (REPUBLICANOS/PE)	Preservação dos recursos do FGTS
201	Deputado Federal Padovani (UNIÃO/PR)	Propõe que contratos de alienação fiduciária e compra e venda com alienação fiduciária entre pessoas físicas ou jurídicas, mesmo não integrantes do SFI ou SFH, podem ser firmados por assinatura eletrônica avançada.
204	Deputado Federal Pedro Campos (PSB/PE)	Propõe a fixação da alíquota de 1% dos impostos federais correspondentes ao RET

NOVO PMCMV | Emendas para aprimoramento do programa

EMENDA	AUTOR	ASSUNTO
218	Deputado Federal Kim Kataguri (UNIÃO/SP)	Permite a publicação de editais de leilão e realização da licitação por meio eletrônico
222	Deputada Federal Carol Dartora (PT/PR)	Propõe que a participação do Estado, DF e Municípios no PMCMV seja condicionada à edição de ato normativo que confira isenção do ITBI e IPTU e, além disso, propõe que as operações do Programa contem com a cobertura do FGHab, a critério do Agente Financeiro, conforme Lei 11.977
232	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Propõe inclusão do § 4º ao art. 13 da MP para dispor que os prestadores de serviços e as concessionárias de saneamento sejam obrigados a receber e assumir a gestão das infraestruturas e instalações que forem implantadas nas edificações atendidas pelo PMCMV
233	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura
235	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Inclui no Código Civil a tipificação do contrato de administração fiduciária de garantias, que disciplina a atuação do agente de garantias.
236	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Trata do seguro estrutural do programa
238	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Aplicação do RET com alíquota de 1% para projetos de construção e incorporação imobiliária de imóveis residenciais de interesse social

NOVO PMCMV | Emendas para aprimoramento do programa

EMENDA	AUTOR	ASSUNTO
252	Deputado Federal Beto Preto (PSD/PR)	Propõe que a participação do Estado, DF e Municípios no PMCMV seja condicionada à edição de ato normativo que confira isenção do ITBI e IPTU e, além disso, propõe que as operações do Programa contem com a cobertura do FGHab, a critério do Agente Financeiro, conforme Lei 11.977
257	Deputado Federal Alberto Mourão (MDB/SP)	Propõe elevação do subsídio para empreendimentos em que o valor do terreno for elevado, devendo o estado e os municípios complementarem o preço mediante subsídio
271	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Dê-se nova redação ao § 4º do art. 42 e ao art. 43-B, ambos da Lei nº 11.977, de 2009, como propostos pelo art. 23 da Medida Provisória, nos termos a seguir:
278	Deputado Federal Rogério Correia (PT/MG)	Propõe alteração na Lei 8.677/93 para autorizar titular de conta do FGTS a ceder fiduciariamente seus direitos de saque para para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional.
279	Deputado Federal Marangoni (UNIÃO/SP)	Permissão para município incluir como áreas públicas áreas gravadas com servidão de passagem, destinadas a passagem de oleodutos ou redes de energia elétrica, identificadas no quadro de áreas do loteamento como “servidão de passagem de equipamentos
292	Deputado Federal Padovani (UNIÃO/PR)	Propõe que somente a partir da emissão do TVEO (Termo de Verificação e Execução de Obras) sejam individualizados os lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados
293	Deputada Federal Simone Marquette (MDB/SP)	Dispõe sobre a emissão de extratos eletrônicos para registros



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Obrigado!