



Encontro sobre Habitação Econômica e Industrialização da Construção

Propostas para o desenvolvimento de Habitação de Interesse Social do Brasil

João Claudio Robusti

Agosto/2008



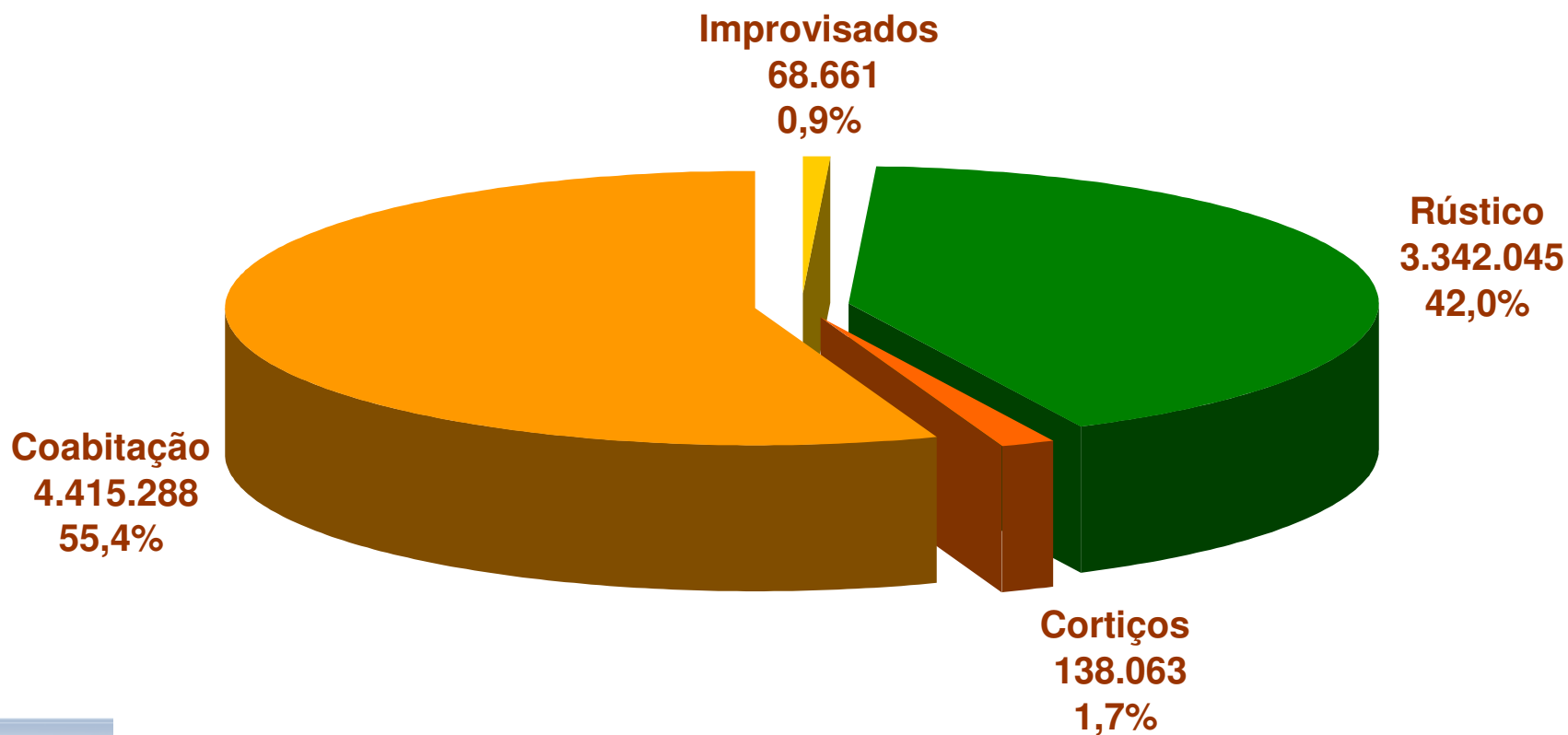
SindusCon  **SP**
o Sindicato da Construção

Déficit habitacional: um passivo histórico

- Nos últimos anos o déficit habitacional do país vem se mantendo em patamar bastante elevado
- Em 2006 atingiu 7,9 milhões de domicílios
- A concentração da inadequação dos domicílios nas faixas de renda com até 5 salários corrobora a grande correlação que dessa questão com a renda familiar

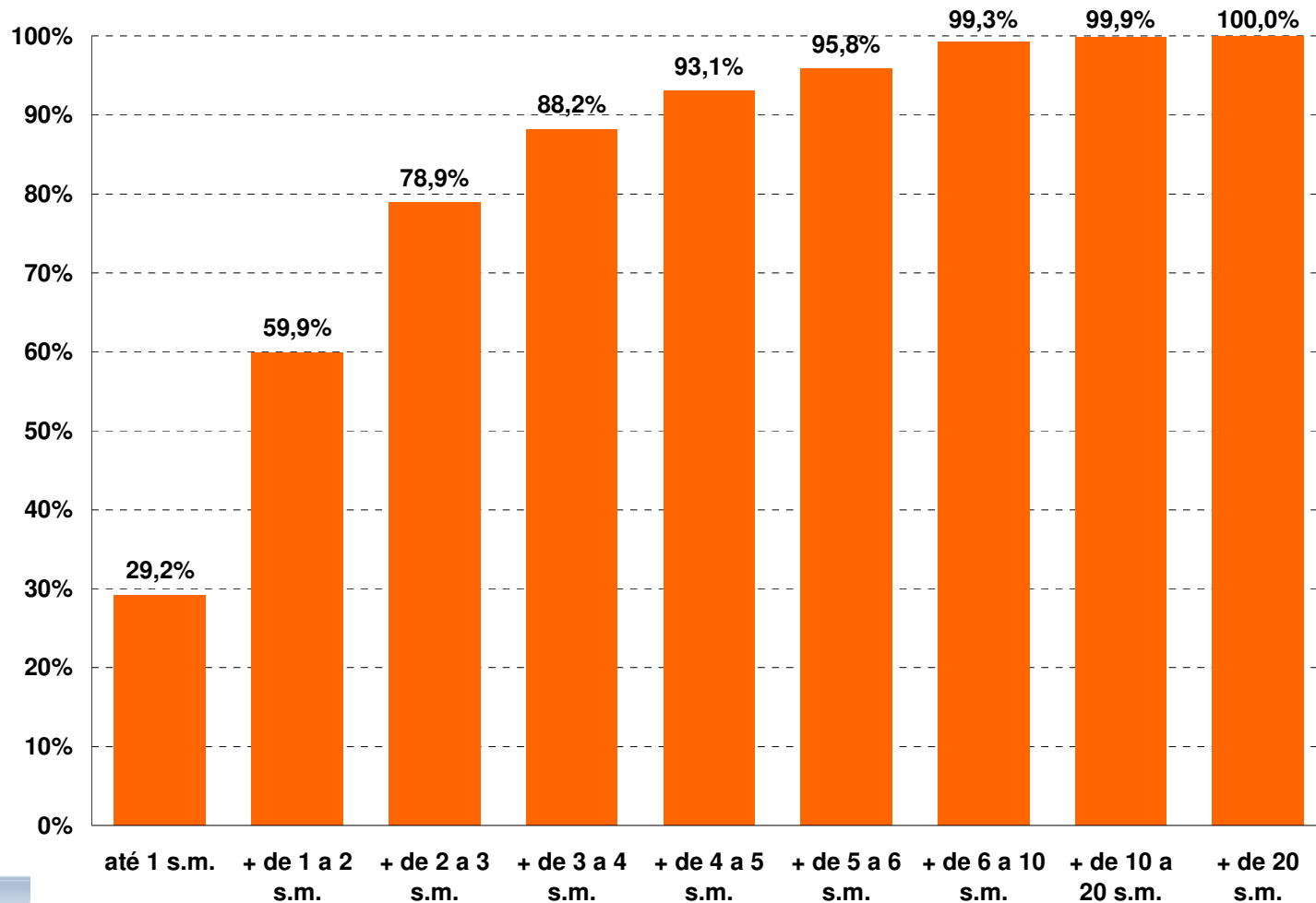
O déficit habitacional, 2006

Total: 7,964 milhões



Fonte: PNAD

O déficit habitacional, por faixa de renda



Mercado: crescimento extraordinário

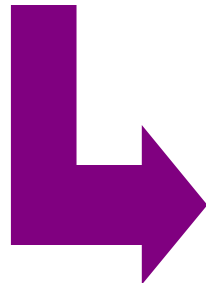
- Em 2007, o número de unidades financiadas pelo SFH foi o maior dos últimos 20 anos
 - As condições de crédito melhoraram e as taxas se reduziram
 - Mais famílias adquiriram imóvel
- Em 2008, os números do primeiro semestre indicam que esse resultado será superado
 - No entanto, o mercado não beneficia as famílias com menos de 5 salários
 - O mercado secundário continua pouco expressivo



O desafios da demanda por habitação nos próximos anos

Fatores demográficos e econômicos elevarão a demanda por habitações até 2030

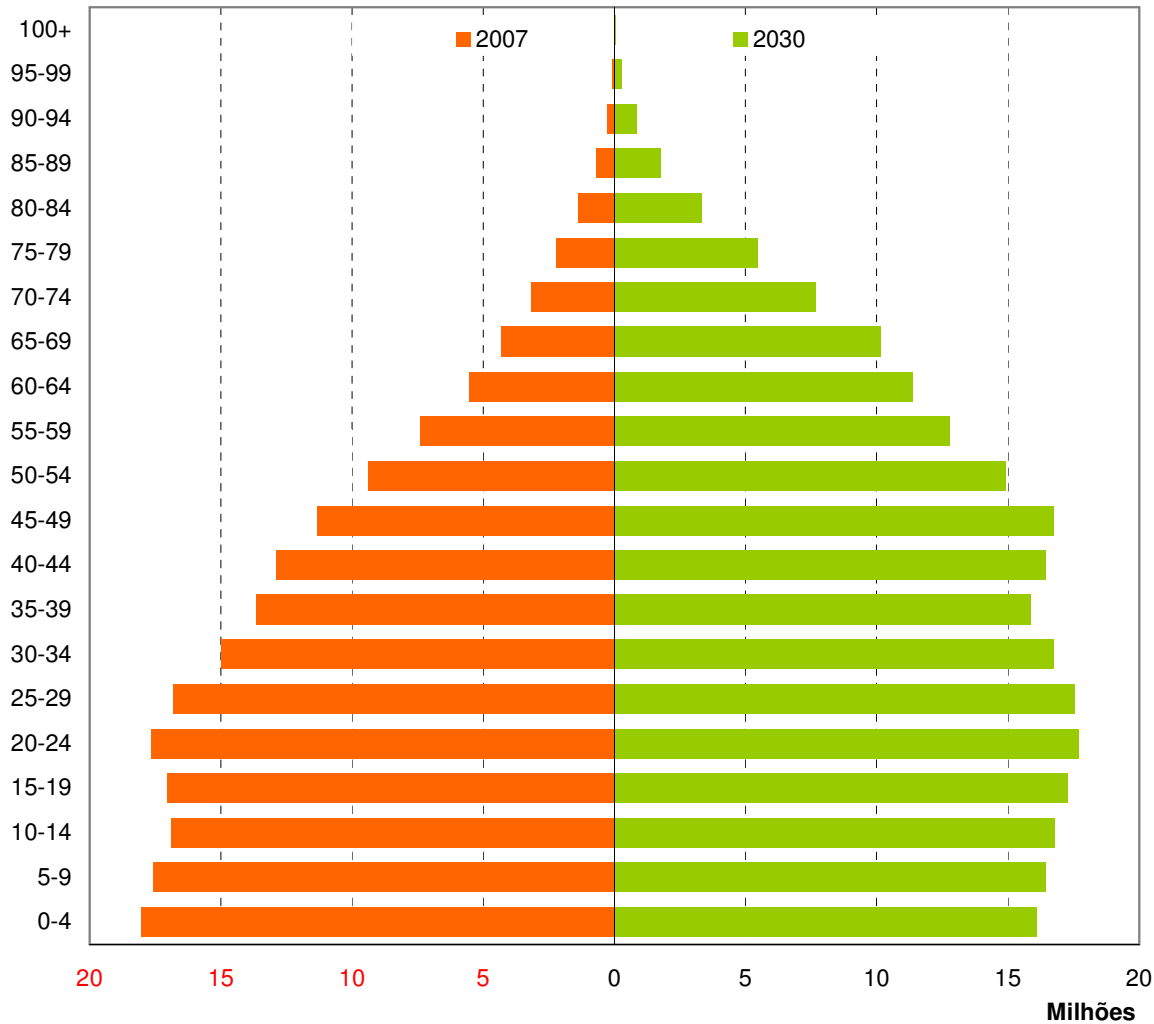
- **Estrutura etária**
- **Estrutura das famílias**
- **Processo de urbanização**
- **Crescimento econômico**



Crescimento acelerado do número de famílias

Encontro sobre Habitação Econômica e Industrialização da Construção

Estrutura etária



O que se espera...

- **Em 2030, o número de famílias chegará a 95,5 milhões**
- **Entre 2007 e 2030, surgirão 37 milhões de domicílios, o que representa uma média anual de 1,6 milhão**
- **Pressão sobre o mercado imobiliário**

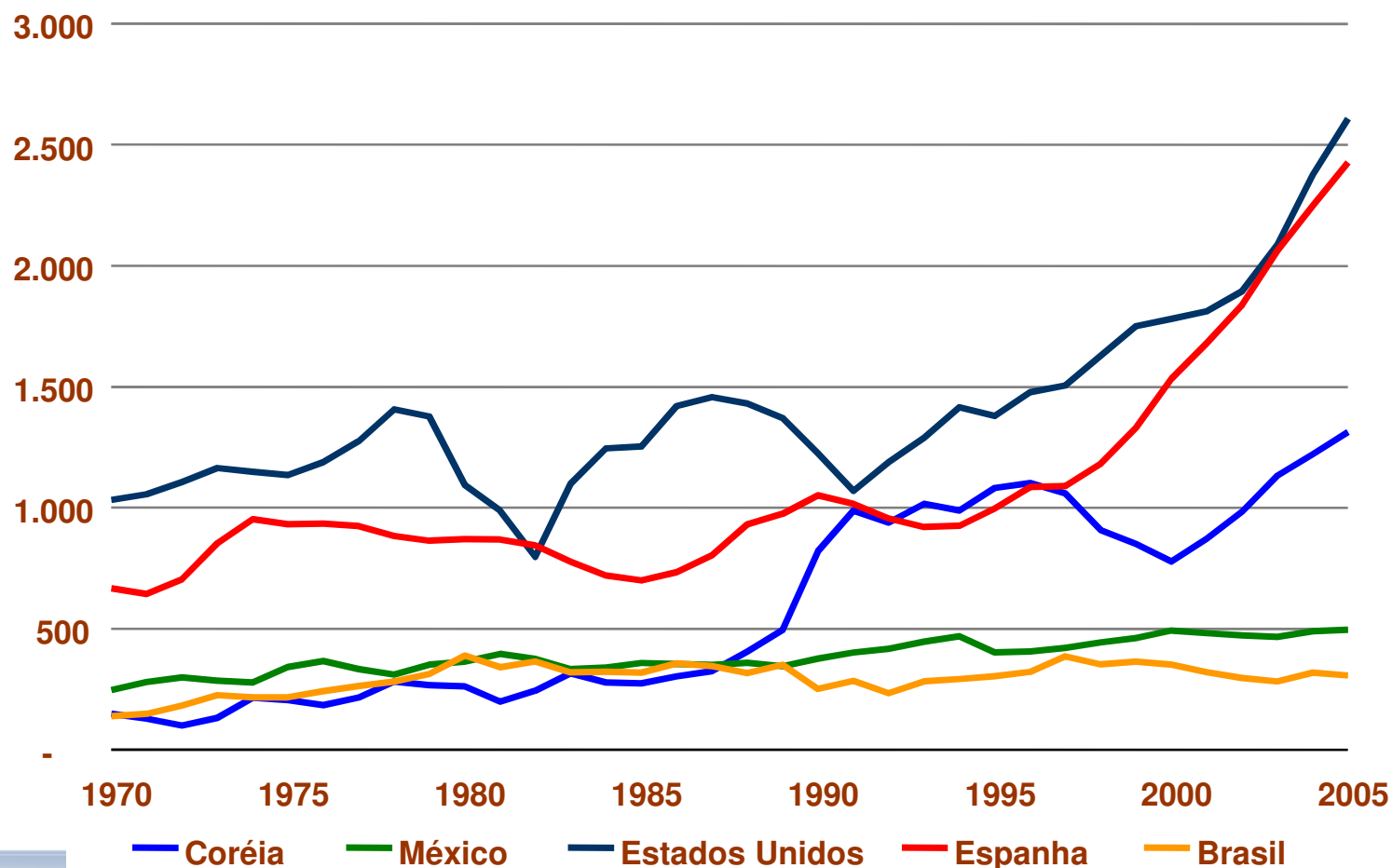
Vale lembrar...

- **Entre 2005 e 2006, o mercado conseguiu suprir 1,577 milhão de moradias**

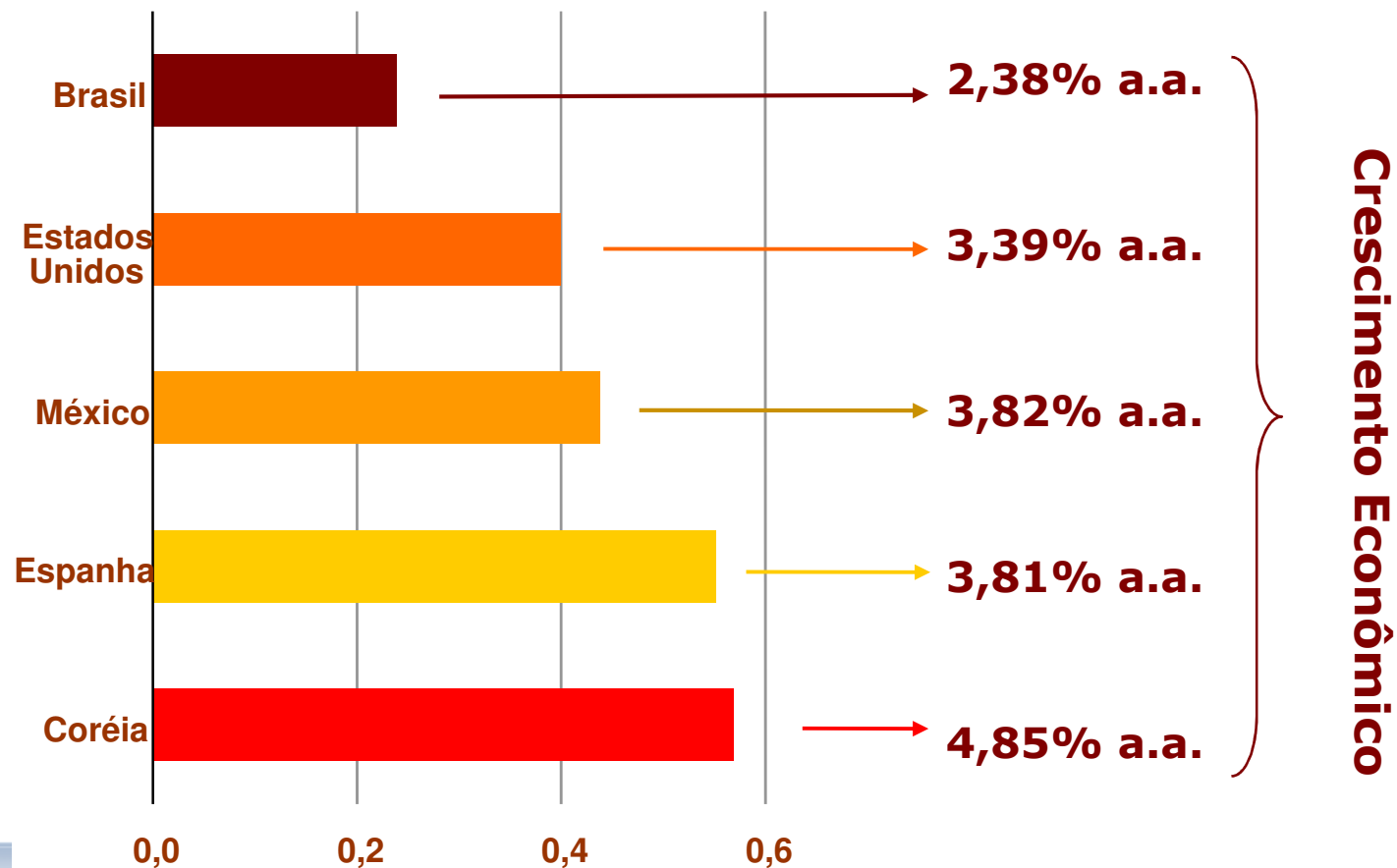


Encontro sobre Habitação Econômica e Industrialização da Construção

Evolução dos investimentos habitacionais per capita, US\$ de 2005, ajustados à paridade do poder de compra



Contribuição dos investimentos em habitação para o crescimento do PIB 1995-2005 (em ponto percentual)



Cenários

Indicadores	1990-2007	2007-2030	
		Cenário de referência	Cenário com avanços
Investimento habitacional (%) PIB	3,4%	7,3%	8,0%
Investimento habitacional R\$ bilhões*	68,1	315,9	346,1
Investimento habitacional per capita R\$*	408,6	1.479,3	1.592,8
Crescimento econômico (%) ao ano	2,8%	4,0%	4,6%
Crescimento populacional (% ao ano)	1,5%	0,9%	0,9%
Déficit habitacional relativo**	13,1%	7,0%	4,4%

Fonte: FGV Projetos

(*) A preços de 2007

(**) valores referentes ao ano de 2017



**13 propostas para
reduzir o déficit e
incentivar o mercado**



POLÍTICA DE COMBATE AO DÉFICIT HABITACIONAL

- Foco na produção de novas unidades e na revitalização de centros urbanos
- Produção em escala, sem perda de qualidade, e respeitando os princípios da formalidade e da construção sustentável
- Política de Estado envolvendo os três níveis de governo
- Integrada aos equipamentos urbanos e, principalmente, ao transporte de massa
- PEC da Habitação, destinando recursos permanentes à moradia

MARCO REGULATÓRIO

- Segurança para investimento
- Garantia de recursos para subsídio
- Indução a participação de estados e municípios
- Continuidade dos programas existentes
- Redução do custo da moradia



POLÍTICA DE SUBSÍDIO FOCADA NA FAMÍLIA

- Com parâmetros regionalizados, atrelada a programas de financiamento
- Necessidade de considerar a realidade sócioeconômica do beneficiário
- Mais famílias beneficiadas
- Subsídio acoplado ao financiamento
- Necessidade de controle social e transparência na aplicação

DESONERAÇÃO DO PRODUTO FINAL

Impostos impactam em 28% o custo das unidades de HIS

Governo Federal:

- Criação do RET especial para HIS
- Única alíquota incidente sobre o faturamento

Governos Estaduais:

- Retorno do valor recolhido em ICMS
- Redução das taxas cartoriais

Governos Municipais:

- Isenção de ITBI
- IPTU
- Taxas de legalização



INCENTIVAR OFERTA DE TERRA URBANIZADA

Necessidade de:

- Melhores condições para comercializar lotes urbanos: autorização de linhas de financiamento
- Utilização de espaços públicos disponíveis;
- Aprovação do PL 3057, que trata de parcelamento do solo e regularização fundiária
- Agilidade no processo de aprovação de novos loteamentos
- Criar a figura do Loteamento para HIS Concessionárias devem assumir o custo de infra-estrutura em loteamentos para HIS



DESBUROCRATIZAR APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Necessidade de:

- Capacitação e treinamento para servidores públicos;
- Aquisição de equipamentos e sistemas modernos;
- Simplificação e atualização do quadro legal-normativo
- Organização de leis e regulamentos
- Análise integrada do empreendimento por comitês multisetoriais
- Definição em legislação federal do termo Habitação de Interesse Social



PADRONIZAÇÃO DE PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

- Necessidade de padronizar parâmetros em relação às HIS
- Falta de padrão dificulta adoção de tipologias que viabilizem a industrialização e o desenvolvimento de tecnologias alternativas

DEFINIR COMPETÊNCIA PARA CONCESSÃO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

- Aprovação do PLP-12/2003, que define a competência na concessão do licenciamento ambiental.
- PL 3729/2004, que define o licenciamento ambiental

FACILITAR A APROVAÇÃO DE PROCESSOS CONSTRUTIVOS ALTERNATIVOS

- Agentes Financeiros não aprovam projetos que utilizam processos construtivos alternativos
- Definir mecanismos para a aprovação de sistemas construtivos inovadores por meio de Institutos de Pesquisas de reconhecida capacidade, como IPT e Furnas

BASE ÚNICA PARA REGISTRO DE IMÓVEIS

- Segurança e transparência nas transações
- Necessidade de inteligência no sistema on-line de registro de imóveis
- Centralização de informações



INSTITUIR O CADASTRO POSITIVO

- Seletividade das informações
- Restringir as condições de uso
- Favorecer a análise do risco, com conseqüente redução custo de financeiro.

CRIAR FUNDO GARANTIDOR OU FUNDO DE AVAL

- Recursos privados
- Redução das taxas de juros e outras facilidades na concessão do crédito

FORTALECER O MERCADO SECUNDÁRIO

- Garantia de Liquidez ao sistema
- Atração de recursos que se somam ao FGTS e à Poupança
- Fortalecimento das Companhias Securitizadoras e Hipotecárias



AMPLIAR A APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO FGTS

- Maior participação de agentes financeiros privados
- Promoção da competitividade com ganho para os tomadores de financiamento
- Melhor atendimento à população de baixa renda

João Claudio Robusti

jrobusti@construtoracroma.com.br