RUFANDO BOMB NEWS Notícias sem rodeios

Quarta-Feira, 23 de Julho de 2025

Ampliação do 'Minha Casa, Minha Vida' vai viabilizar 100 mil novas moradias; entenda

PRESTAÇÃO MENORES

g1

O governo anunciou na semana passada a ampliação, **de R$ 8 mil para R$ 12 mil**, no teto da renda das famílias que podem financiar um imóvel pelo "Minha Casa, Minha Vida (MCMV)", programa habitacional.

Na prática, essas famílias vão representar uma "Faixa 4" do programa, que contará com juros menores — o que viabilizará prestações mais baixas e economia aos compradores.

A previsão é que as novas condições estejam disponíveis no começo do mês de maio para contratação.

Com as novas regras, de acordo com o ministro das Cidades, Jader Filho, **o governo federal abrirá uma seleção de 100 mil novas moradias dentro da "Faixa 4" do MCMV.**

"Temos atuado de forma integrada com o setor privado, com entes federativos e com os movimentos sociais para ampliar o acesso à moradia, diversificar as fontes de financiamento e aprimorar os marcos regulatórios do setor. O nosso compromisso é garantir que o investimento público seja cada vez mais eficiente, transparente e voltado para os resultados concretos”, afirmou o ministro Jader Filho.

A avaliação do ministro foi feita durante o Encontro Internacional da Indústria da Construção (ENIC), em São Paulo (SP), evento promovido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

* Em termos orçamentários, serão disponibilizados pelo FGTS R$ 15 bilhões em 2025 (oriundos do pré-sal), conjugado com a aplicação de outros R$ 15 bilhões captados pelas próprias instituições (em recursos da poupança).

* Com a criação da Faixa 4, estão previstos benefícios como a possibilidade de financiamentos de até 420 meses e taxa de juros de 10,5% ao ano, abaixo das taxas atuais de mercado (acima de 11,5% ao ano), para aquisição de imóveis de até R$ 500 mil.

* A medida, segundo o governo, representará um potencial de atendimento inicial a 120 mil novas famílias.

Esse é um novo aceno do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT) à classe média, que acontece um ano antes das eleições presidenciais, marcadas para 2026.

A equipe econômica anunciou recentemente um projeto para ampliar a faixa de isenção do Imposto de Renda, a partir de 2026, de R$ 2.824 para R$ 5 mil. Com isso, **cerca de 10 milhões de contribuintes deixariam de pagar IR no próximo ano.**

Ministro das Cidades, Jader Filho. | Foto: MATEUS BONOMI/AGIF/AG. DE FOTOGRAFIA/AGIF/AE

Impacto na taxa de juros

De acordo a especialista em financiamento imobiliário, Danièle Akamine, uma comparação do MCMV, com suas novas regras, e o tradicional financiamento via Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) evidencia a superioridade do MCMV em diversos aspectos.

"O primeiro ponto que salta aos olhos é a redução da taxa de juros: enquanto o SBPE aplica 11,49% ao ano, considerando a menor taxa do mercado, a nova regra do MCMV oferece 10,50%. Essa diferença de quase um ponto percentual representa uma economia substancial ao longo do financiamento, reduzindo o custo total do imóvel e tornando as parcelas mais acessíveis ao longo do tempo", avaliou Danièle Akamine, ao g1.

Considerando um imóvel de R$ 500 mil, financiado no prazo de 360 meses, cálculos da especialista mostram que:

* Para R$ 200 mil de empréstimo nos bancos, valor total pago em um imóvel cairia de R$ 603 mil, pelo sistema tradicional do SBPE, para R$ 576 mil com o novo MCMV, uma economia de R$ 27 mil ao longo do

contrato.

* Ao mesmo tempo, as prestações também seriam menores. A primeira parcela seria reduzida de R$ 2.544 para R$ 2.394 e, a última, cairia de R$ 585 para R$ 555.

"Os impactos dessas mudanças vão além dos números. Estima-se que a cada 1 ponto percentual de redução na taxa de juros, cerca de 250 mil famílias brasileiras se tornam elegíveis ao financiamento habitacional. Em um país com grande informalidade no trabalho e renda concentrada, essa abertura é fundamental para inclusão econômica e social", acrescentou a analista.

Casas do programa Minha Casa, Minha Vida em Santo Amaro, na Bahia | Foto: Mateus Pereira/Governo da Bahia

Setor imobiliário

Para o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, Renato Correia, a criação da faixa 4 do MCMV completa um "círculo virtuoso desse programa, melhorando as condições de aquisição da casa própria também para a classe média”.

"O uso de recursos do pré-sal para essa finalidade pode gerar uma nova revolução na habitação brasileira. Tornar essa fonte de financiamento recorrente e previsível, aliada ao FGTS, viabiliza a alocação dos recursos capazes de fazer frente a grande demanda por habitação no país, atendendo o direito constitucional à moradia”, disse Renato Correia, durante o ENIC, nesta semana.

Para Thiago Ely, diretor executivo comercial da MRV&CO, a mudança vai impulsionar ainda mais as vendas e contribuir para a redução do déficit habitacional no Brasil.

“Há uma parcela significativa da população que não se encaixava nas faixas que existiam até então e que ainda enfrentava dificuldades para financiar um imóvel. Com o anúncio, poderemos atender um público que hoje acaba ficando refém de taxas de juros muito altas no financiamento tradicional”, avaliou o executivo.

O que dizem analistas

De acordo com analistas, a alocação de R$ 15 bilhões para o Minha Casa, Minha Vida está sendo classificada como **despesa financeira dentro do orçamento da União**, e não como gasto primário — o que, se fosse feito, diminuiria a dotação para outras áreas, tendo em vista o limite para despesas do arcabouço fiscal.

Marcus Pestana, diretor-executivo da Instituição Fiscal Independente (IFI) do Senado Federal, avaliou que o formato da operação, no seu entendimento, atende às regras das contas públicas.

"A primeira faixa do MCMV [para a população carente, de mais baixa renda] realmente é [gasto] primário, são recursos a fundo perdido, no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial. Já essa parcela de recursos como despesa financeira ocorre porque não tem subsídio do Tesouro à instituição financeira", avaliou Marcus Pestana, da IFI.

Por estar discriminado no orçamento, para ele, não se trata de um gasto "parafiscal" — isto é, paralelas ao orçamento —, que vem sendo criticado pelo mercado financeiro. "Mas entra naquela história: Banco Central apertando no freio para conter inflação enquanto o governo aperta no acelerador para ampliar consumo e investimento", acrescentou.

Os economistas da Warren Rena, Felipe Salto, Josué Pellegrini e Gabriel Garrote, observaram que os R$ **15 bilhões já estavam previstos no orçamento**, ainda que para outras finalidades (próprias do Fundo Social). Avaliaram, portanto, que "não há que se falar em uma expansão de despesas (financeiras, no caso)". "São as mesmas dotações, no mesmo valor", informaram.

"Os recursos serão emprestados e produzirão efeitos fiscais sobre dívida pública, ao longo do tempo, em razão da diferença entre os juros praticados na faixa 3 e a própria Selic ou o custo médio da dívida pública (...) Assim, para ter claro, o efeito fiscal sobre a dívida se espalhará no tempo, à medida que os empréstimos sejam realizados", disseram os economistas da Warren Rena.

Para Felipe Salto, por se tratar de um subsídio creditício — ou seja, recursos da União alocados em fundos, programas ou concessões — e não financeiro, não se trata de despesa primária. "Não há despesa prevista, mas há, à medida que os empréstimos são realizados, um custo dado pela diferença dos juros de captação e de empréstimo. Esse subsídio implícito afeta a dívida ao longo do tempo", explicou.

Gabriel Barros, economista-chefe da ARX Investimentos, avaliou, entretanto, que a alocação dos R$ 15 bilhões do fundo social, com recursos oriundos do pré-sal, é "claramente um problema do ponto de vista de harmonia entre as políticas fiscal, de crédito e monetária".

"A operação será via FGTS, e [contemplará] menores taxas praticadas na concessão de financiamento pelos bancos aos beneficiários do novo formato do MCMV, vai entregar pressão na demanda em uma economia já bem aquecida", observou Barros, da ARX Investimentos.

O **g1** entrou em contato com o Tribunal de Contas da União (TCU) e perguntou se a operação está regular e se os recursos não deveriam ser classificados como gastos primários pelo governo, mas não obteve resposta até a última atualização dessa reportagem.