
Prezados,

No âmbito do PDMC foi estabelecido como uma de suas prioridades a utilização de instrumentos do mercado de capitais para a solução de um dos mais graves problemas da sociedade brasileira: a habitação para as classes de baixa renda. Entendemos como baixa renda as famílias que recebem até 5 salários mínimos.

Segundo dados do IBGE, levantados em estudo promovido pelo Sinduscom RJ – Firjan, o déficit habitacional brasileiro em 2004, era de 7,7 milhões de habitações, sendo que 91,6% atingem a população de baixa renda.

O Rio de Janeiro é talvez o exemplo mais visível dessa grave crise.

As favelas do Rio de Janeiro, em número superior a 750, abrigam mais de 1/3 da população da cidade. O pior é que a taxa de crescimento da população favelada aumenta a uma taxa 4 a 5 vezes maior do que a população do asfalto. Se não encontrarmos uma solução imediata para esse problema o Rio de Janeiro, mundialmente conhecido como Cidade Maravilhosa, passará em poucas décadas a ser chamada de Rio Favela.

O problema da ausência de uma solução para a habitação para as classes mais pobres não é exclusivo do Rio de Janeiro e as favelas crescem de forma descontrolada, na grande maioria dos municípios brasileiros.

O GT do Mercado Imobiliário que estamos convocando para se reunir terá como desafio desenvolver modelos de financiamento utilizando-se de instrumentos do mercado de capitais para solução desse problema.

Estamos encaminhando a todos um conjunto de informações preliminares que mostram que já temos não só uma legislação (Lei 11124/05) que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social como programas diversos nos vários níveis do governo que se implantados pelos instrumentos do mercado de capitais darão uma enorme contribuição para a solução desse grave problema econômico social:

1 – Artigo de Ruy Schneider.

Nesse artigo nosso companheiro do mercado deixa claro que o desafio que se colocou não é o da construção de casas, mas sim de lares. Queremos soluções diferentes das implantadas no passado e que priorizem o transporte coletivo rápido e de qualidade, sem o que não se solucionará o problema.

2 – Projeto Piloto de Habitação Popular Sustentável no Rio de Janeiro – Sinduscon RJ – Firjan. O diagnóstico apresentado logo na introdução do projeto e a indicação da enorme quantidade de áreas livres no entorno das estações Ferro viárias mostra que é viável iniciarmos nesta região metropolitana do Rio de Janeiro um projeto piloto para solução desse problema.

Na proposta de solução apresentada que entendemos será uma de muitas alternativas a serem viabilizadas, estima-se um potencial de construção de cerca de 200 “pequenos bairros” significando 100.000 unidades, acolhendo uma população de 400.000 pessoas.

3 – Relatório da Missão ao México.

Mostra como a vontade política do ex-presidente mexicano Vicente Fox (2000-2006) de que a “habitação seria a prioridade número um em seu governo” e que teve continuidade no governo Felipe Calderon permitiu que o México atingisse mais de 800.000 residências anuais para a população mais pobre.

O relatório destaca o sucesso do modelo financeiro, mas alerta para o risco de “Favelização” futura dos enormes conjuntos habitacionais, a semelhança de que aconteceu no Brasil.

4 – Estudo sobre crédito imobiliário elaborado pela Accenture sob encomenda da CNF – FEBRABAN. As conclusões apresentadas na transparência nr. 35 do estudo justificam a criação desse grupo de trabalho.

“

a) Mesmo que toda a poupança existente atualmente no SBPE fosse efetivamente utilizada para o financiamento imobiliário, uma evolução significativa do setor não seria observada

b) O Governo não tem capacidade para investir o volume necessário de recursos neste sistema

c) O funding necessário para um desenvolvimento expressivo do setor tem que, obrigatoriamente, ter origem no mercado. Desta forma, todas as iniciativas de promover o mercado primário e secundário de crédito imobiliário deverão ter como base torná-lo atrativo aos investidores privados.”

5 – Legislação e Decretos

Lei 11124/95 – Decreto nr 5004 de 04/03/2005. Caso obtenhamos os documentos encaminharemos para conhecimento de todos.

Deve-se observar que o crescimento fantástico do mercado de capitais nos últimos 5 anos já permitiu que um grande número de empresas do mercado imobiliário se utilizassem do mercado para captar recursos diretamente junto aos investidores.

Foram 23 empresas imobiliárias que fizeram ofertas públicas de ações nesses últimos anos fazendo com que a Bovespa resolvesse criar um índice novo de ações para as empresas do setor.

Os convidados para participar dessa primeira reunião do GT são todos profissionais de grande conhecimento do mercado de capitais e imobiliários.

Faremos a seguir, uma reunião no Rio de Janeiro e provavelmente em Brasília para facilitar a participação de outros profissionais do setor público e privado nesses debates.

O grupo de trabalho deverá ter um prazo de duração limitado para que suas recomendações possam ser levadas ao Comitê Executivo do Plano Diretor do Mercado de Capitais.

Muitas de suas recomendações provavelmente já começam a ser implantadas por agentes do mercado.

O grande desafio é fazer dessas propostas uma política de habitação de interesse social que apresente soluções práticas, descentralizadas, conduzidas pelo setor privado e com o apoio do governo numa verdadeira parceria público privada.

Tentativamente teremos a seguinte pauta para a reunião do próximo dia **13 de maio, das 10 às 13h00, na nova sede da ANBID - Av. das Nações Unidas, 8501, 21º andar - Edifício Eldorado Business.**

10h – 1) Abertura - Tomás Tosta de Sá - Coordenador do Comitê Executivo do PDMC e do GT Mercado Imobiliário – 10 min

10h10 – 2) Programa de Incentivo a Projetos de Interesse Social – PIPS. A experiência do Fundo Imobiliário de Itaquera – Wilson Risolia – Presidente do Rio Previdência – ex vice presidente da CEF – 30 min.

10h40 – 3) Projeto Piloto de Habitação popular Sustentável no Rio de Janeiro – Roberto Kauffmann – Presidente do Sinduscon RJ – a confirmar – 20 min.

11h00 – 4) Crédito Imobiliário – Estudo da Accenture – 30 min - a confirmar

11h20 – 5) Projeto de Habitação de Interesse Social em Juiz de Fora – Luis Navarro – Diretor da Abyara - 20 min

11h40 – 6) Informações e Debates – Participantes – 60 min.

12h40 - 7) Conclusões e Novas Etapas – 20 min.

13h – 8) Encerramento.

Solicitamos a confirmação da presença email planodiretor@anbid.com.br e o envio de material que achar interessante para divulgação sobre o tema.

Atenciosamente,

Thomás Tosta de Sá
Coordenador do Comitê Executivo do
Plano Diretor do Mercado de Capitais
Fone: (21) 3526.6666 - email:planodiretor@anbid.com.br