

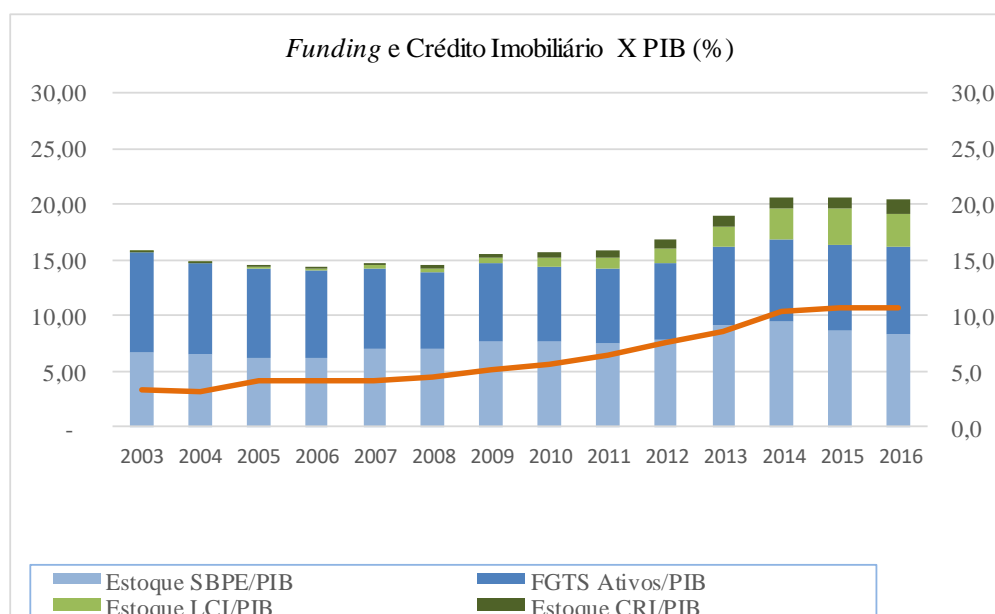
## A importância do FGTS para a habitação

Claudia Magalhães Eloy

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço é *funding* fundamental para a expansão da produção e da aquisição da habitação, notadamente para as famílias de baixa renda. Números recentes, relativos ao período 2010-2016, atestam sua importância:

- Lastreou 3,4 milhões de financiamentos habitacionais<sup>1</sup>;
- 2,5 milhões de financiamentos contaram com subsídios diretos e/ou indiretos<sup>2</sup>, permitindo a qualificação de famílias normalmente excluídas do crédito;
- Financiou a produção de cerca de 1,5 milhão de unidades<sup>3</sup> habitacionais novas;
- Na linha de Apoio à Produção, com valor médio de financiamento de R\$ 115 mil (2016), 59%<sup>4</sup> das unidades produzidas ao longo desses 7 anos foram destinadas a famílias com renda de até R\$3,6 mil<sup>5</sup>.

Seus ativos correspondem a, em média, 7,6% do PIB e, juntamente com a poupança, viabiliza o financiamento habitacional no país. Fontes mais recentes – Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI) – ainda não têm sido capazes de promover significativa expansão do crédito habitacional, como demonstra o gráfico a seguir:



<sup>1</sup> Inclui 122.505 financiamentos de cestas de material, término de construção, ampliação, aquisição de terreno e construção, além da produção de 1.948 lotes residenciais urbanos.

<sup>2</sup> Denominados descontos de complemento e equilíbrio.

<sup>3</sup> Programas CC Individual Construção, CC Associativo e Apoio à Produção

<sup>4</sup> Um total de 67% das unidades financiadas no âmbito do Apoio à Produção foram destinadas a famílias com renda de até R\$5.400,00.

<sup>5</sup> Até 2015 a renda era de R\$3.275,00 atualizada para R\$3,6 mil em 2016.

Fonte de dados: Banco Central e CETIP. Elaboração própria.

Em dez/2016, a carteira de financiamento habitacional do FGTS somava R\$262,6<sup>6</sup> bilhões, remunerada a juros médios anuais de 4,9%<sup>7</sup>, acrescidos da TR, enquanto a carteira de créditos habitacionais SFH no âmbito do SBPE totalizava R\$285,1 bilhões, lastreada em depósitos de poupança com rentabilidade mais elevada, de 6% a.a. + TR<sup>8</sup>. A Selic, atualmente em 7%, precisa cair para 6,5%, para igualar os custos de captação para os agentes financeiros.

Ou seja, o FGTS é a fonte de captação mais barata existente e por este motivo constitui *funding* singular, capaz de promover a expansão da demanda solvável e incrementar significativamente a produção e oferta de moradias no país, sobretudo para famílias com renda inferior a R\$3,6mil. Ainda não é possível vislumbrar no cenário econômico de curto e médio prazos outra fonte com tamanho potencial.

Todavia, sinais preocupantes aparecem no radar. Em primeiro lugar, o FGTS segue sendo alvo de investidas e projetos dos mais variados setores que visam usufruir desse tremendo potencial, cujo patrimônio líquido alcançou R\$98,2 bilhões em dez/2016. Ademais, mudanças recentes nas regras do Fundo – a flexibilização dos saques das contas inativas, que somaram R\$ 42,8 bilhões<sup>9</sup>, a redução gradativa da multa de 10% da LC110/01<sup>10</sup>, a ampliação das modalidades de saque<sup>11</sup> e a distribuição de 50% do lucro aos cotistas<sup>12</sup> – aliadas à conjuntura macroeconômica – a queda da arrecadação líquida e o decréscimo de receitas das aplicações em títulos e valores mobiliários<sup>13</sup> – provocaram a redução dos ativos e disponibilidades do Fundo. A análise do último balancete divulgado aponta queda real do total de ativos de 4% em relação a jun/2016, reduzido, em jun/2017, para R\$478,3 bilhões<sup>14</sup>. Os desembolsos para a área de habitação caíram 8% entre 2015 e 2016.<sup>15</sup> Embora o orçamento habitacional plurianual seja da ordem de R\$68bi/ano até 2021<sup>16</sup>, estimativas anunciam forte redução no sado das disponibilidades do Fundo, caindo de R\$80 bi em 2017<sup>17</sup>

---

<sup>6</sup> DF do FGTS de 2016.

<sup>7</sup> À rentabilidade paga aos depósitos de 3%+TR, acresce-se o *spread* cobrado pelo Fundo.

<sup>8</sup> A rentabilidade cai para 75% da Selic, sempre que esta cair abaixo de 8,5%.

<sup>9</sup> 10% dos cotistas detinham 62% dos saldos das contas inativas.

<sup>10</sup> 1 ponto percentual ao ano.

<sup>11</sup> A nova modalidade de saque já aprovada para órtese e prótese e, ainda, as alterações na legislação trabalhista que permitirá o “saque por acordo” e “trabalho intermitente”.

<sup>12</sup> Foram distribuídos R\$7,2 bilhões em 2017 relativo ao exercício de 2016. Como os dividendos distribuídos são incorporados aos depósitos vinculados, sujeitos às regras de saques, esses recursos devem ser sacados em um prazo de 2 anos, prazo de giro médio para o saldo das contas.

<sup>13</sup> As rendas de aplicações financeiras (interfinanceiras, títulos e valores mobiliários e fundos) que somaram R\$13,7 bi até jun/16 caíram para R\$8,5 bi em jun/17.

<sup>14</sup> Em jun/2016 os ativos do FGTS somavam R\$484,1 bilhões. Deflação pelo IPCA.

<sup>15</sup> De R\$46,2 bi para R\$45,7 bi (valores nominais). Queda real calculada com base no IPCA.

<sup>16</sup> Resolução CCFGTS 865/2017.

<sup>17</sup> Resolução CCFGTS 847/2017.

para apenas R\$41,5 bi em 2021, dos quais 75% devem compor o fundo de liquidez<sup>18</sup>.

Há risco, portanto, de redução das aplicações em financiamento habitacional, a despeito das expectativas de melhora da economia e do emprego e, conseqüentemente, do aumento da demanda por crédito. Este é um cenário preocupante, porque ao comprometer o crédito, limita a produção e a aquisição da moradia. O Programa Carta de Crédito Individual, que exibiu uma contratação média anual de 262 mil unidades entre 2010 e 2015, financiou 226,7 mil unidades em 2016<sup>19</sup>, uma queda de 14%. Ademais, neste programa, a parcela destinada a rendas de até R\$3,6 mil, que foi de 87% em 2013, caiu para 79% em 2016. A queda da participação das rendas de até R\$3.600,00 aparece também na linha de apoio a produção, com 51% do total dos financiamentos em 2016, contra uma média de 61% entre 2010 e 2015. A maior redução, uma queda real de 35%, é vista no volume de subsídios entre 2013 e 2016<sup>20</sup>.

É necessário, portanto, adotar medidas que permitam ao FGTS retomar seu potencial efetivo e perene de financiamento habitacional, bem como a focalização na baixa renda. Neste momento de retomada econômica é preciso reposicionar o FGTS, de maneira inequívoca, como *funding* fundamental para a habitação mais acessível, atuando de forma complementar, no âmbito dos sistemas de financiamento, ao SBPE e demais fontes. Este reposicionamento pavimentará o crescimento sustentável e inclusivo do setor habitacional.

---

<sup>18</sup> A participação do Fundo de Liquidez nas disponibilidades apresenta tendência de forte crescimento, saindo de 37% em dez/2017 e alcançando 75% em 2021.

<sup>19</sup> Fonte: relatórios de gestão do FGTS.

<sup>20</sup> Em 2013 foram empregados R\$7,98 bi em subsídios. Em 2016 o valor caiu para R\$6,6 bi. Deflação pelo IPCA.