

## Entrevista

Inês Magalhães, secretária nacional de Habitação

# “É necessário um patamar mais sólido de política de financiamento habitacional”

Edney Cielici Dias e Ana Maria Castelo

**N**ÃO SÃO apenas os indicadores de atividade que sinalizam o momento especial por que passa a habitação no país. Para a secretária nacional Inês Magalhães, a institucionalização da política para o setor se consolida rapidamente, com a adesão de quase 5.000 municípios. Além disso, afirma que o PAC elevou os investimentos em moradia e saneamento para um novo patamar. E o governo encontra novos parceiros: além de Estados e municípios, grandes construtoras criam subsidiárias para atender a demanda da população de renda mais baixa.

Sim, há muito que comemorar, mas também desafios prementes, como o estabelecimento de uma política mais racional de subsídios e uma sistemática de financiamento de longo prazo para a política habitacional. Socióloga pela PUC-SP, especialista em planejamento de gestão, Inês Magalhães conversou com a **Conjuntura da Construção** no final de agosto, às vésperas de a Caixa Econômica Federal anunciar financiamentos habitacionais com prazo de 30 anos – mais uma sinalização de que se pode esperar um dinamismo ainda maior para o setor.

**Quais são os avanços que a senhora gostaria de ver no novo Plano Nacional de Habitação? Quando será possível verificar seus efeitos?**

**Inês Magalhães** – É importante entender o contexto em que o plano ocorre. Trata-se de um objetivo estratégico estabelecer

a habitação como política pública de Estado. Uma das questões importantes é a nova institucionalidade, que decorre da

lei 11.124 [de 2005, que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS]. Para obter recursos federais, é

Elza Fiuza/Agência Brasil



“Os temas de habitação, antes ausentes, entraram finalmente nas políticas de Estados e municípios”

Inês Magalhães

necessário que os municípios façam adesão ao sistema nacional. E quase 5.000 municípios assinaram o termo de adesão, em que se comprometem a criar seus conselhos gestores e seus fundos de habitação, além de se integrarem por meio de planos municipais e estaduais. O plano tem dois aspectos fundamentais para resolver. Primeiro, temos que ter uma política mais harmoniosa em relação aos subsídios e, segundo, aprimorar os critérios de elegibilidade do nosso público-alvo. Trabalhamos com o horizonte de atuação de quatro planos plurianuais, ou seja, até o ano de 2023. Um insumo importante do novo plano é a projeção da demanda. O déficit habitacional é um elemento importante do plano, mas também é preciso trabalhar com a questão da demanda demográfica relativa à formação de novas famílias. Temos a expectativa também de trazer novos atores para a política de habitação. Com a Constituição de 1988, houve uma grande heterogeneidade na forma de atuação dos Estados na habitação, isso porque não é clara a competência dos três níveis de governo. Há alguns Estados que são até mesmo intervencionistas na sua forma de agir e outros que não têm nenhuma atuação na área habitacional. Então o plano nacional pretende estabelecer uma articulação não só de recursos, mas também dos agentes públicos e privados no sistema.

#### **Quando o novo plano entrará em vigor, contemplando todos os aspectos mencionados?**

**Inês Magalhães** – A idéia é que passe a vigorar a partir de abril do próximo ano.

#### **É possível, num horizonte curto de tempo, conjugar financiamento habitacional e subsídios, de forma a potencializar o atendimento à baixa renda, aproveitando a capacidade de pagamento das famílias?**

**Inês Magalhães** – Essa é a meta que nós perseguimos. Mas isso não quer dizer que esse mix de recursos será operacionalizado por instituições bancárias. Hoje, no âmbito do próprio FGTS, já se conjugam

**“O México encarou a habitação como uma pauta de desenvolvimento econômico, ainda que eles tenham dificuldade de atender a população de baixíssima renda”**

recursos subsidiados e de financiamento. É importante notar que a habitação ganhou um novo patamar na agenda do governo federal, e isso coloca a possibilidade de discutirmos um volume significativo de subsídios para termos uma equação como essa – é necessário um volume expressivo de recursos para esse fim. Ao se pensar num exemplo muito bem-sucedido de habitação subsidiada, vem à mente o modelo chileno, algo muito bem resolvido ao longo dos anos. Mas no Brasil – pela sua própria diversidade regional e também por sua dimensão territorial – temos que pensar num leque maior de opções. Há uma parte da população que conseguirá financiamento subsidiado via operação bancária, outra poderá obter o benefício via fundos municipais ou Cohabs, por exemplo.

**Com base em que se pode afirmar que a habitação ganhou um novo patamar como política de governo? Pode-se pensar numa prioridade como ocorre no**

#### **México, em que a habitação se transformou numa espécie de Bolsa-Família?**

**Inês Magalhães** – Basta olhar o volume de recursos que estão sendo direcionados para o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Se você comparar historicamente a quantidade de recursos, há uma evolução bem significativa. A questão mexicana é de outra natureza. O México encarou a habitação como uma pauta de desenvolvimento econômico, ainda que eles tenham dificuldade de atender a população de baixíssima renda – o aporte de recursos aos mais pobres é ainda insuficiente, como ocorre no Brasil.

#### **Os sistemas habitacionais chileno e mexicano têm sido estudados à exaustão por técnicos brasileiros já há alguns anos. Na sua avaliação, o que poderíamos incorporar dessas experiências, sobretudo ao que se refere à moradia para a baixa renda?**

**Inês Magalhães** – Guardadas as proporções do que é o tamanho do problema num país como o Chile, eles têm uma experiência muito importante na forma de operacionalização do subsídio, que envolve outros atores além de Estados e municípios – o que é bem interessante. Do México, é importante a evolução do mercado secundário de hipotecas. Começamos agora a ter as premissas para que esse processo possa deslanchar no Brasil. São aspectos que devem ser considerados nas discussões das medidas a serem implementadas.

#### **Qual a avaliação que a sra. faz do anúncio de juros mais baixos para cotistas do FGTS? Em que medida isso pode vir a beneficiar grupos de renda mais baixa?**

**Inês Magalhães** – Nós temos um resultado muito expressivo nessa política de direcionamento dos recursos do FGTS. As mudanças ocorridas no final de 2005, de direcionamento do chamado desconto do FGTS, fizeram que o atendimento da faixa de renda até cinco salários mínimos saísse de 53% para 86%, na comparação de 2002 com 2006. Como isso foi feito? Os descontos que estavam dispersos fo-

ram direcionados para a faixa até cinco salários, isso em termos de aplicação de uma política geral de aceitação de subsídios do FGTS. Com relação aos juros, é um movimento que vínhamos fazendo. Há um conjunto de medidas que procuram favorecer a faixa de renda que é a nossa diretriz – os recursos públicos devem priorizar as faixas até cinco salários mínimos. Algo positivo é que o mercado vem se transformando muito rapidamente, e as taxas também caíram nos bancos.

// Começamos agora a ter as premissas para que o mercado secundário de hipotecas possa finalmente deslanchar no Brasil”

**As construtoras têm se mostrado cada vez mais interessadas em atuar no mercado de baixa renda. Quais as oportunidades e limites que a sra. vê nessas iniciativas?**

**Inês Magalhães** – É uma confirmação de uma das premissas da política: que nós consigamos baixar o perfil de atendimento que o mercado faz. Temos tomado todas as medidas necessárias para que o mercado consiga não só aumentar a quantidade e a qualidade, mas também diminuir o perfil de renda atendido. Para nós, é um movimento muito importante. Esse era um ponto muito debatido: não é só uma questão de oferta de empréstimos, mas também de produtos adequados à demanda. Estamos vendo com muita

alegria o surgimento de empresas, subsidiárias de grandes construtoras, especializadas em perfis mais baixos de renda. Mas encaramos como um fator limitante a questão da terra. Já há uma sinalização, principalmente nos grandes centros, de um aumento do custo da terra. Trata-se de um encarecimento que inviabiliza o atendimento das classes de renda média-baixa. Tivemos um trabalho importante da Secretaria de Programas Urbanos com relação aos planos diretores, de trabalhar o financiamento e todo o debate sobre a importância das Zonas Especiais de Interesse Social. Estamos financiando agora os planos municipais de habitação, nos quais se poderá trabalhar a questão da revisão das leis de ocupação.

**Qual o balanço a sra. faz dos recursos do PAC para a habitação? Não seria possível pensar num aporte extra para a construção de novas moradias?**

**Inês Magalhães** – Como já disse, estamos em outro patamar em termos de recursos. As verbas destinadas à urbanização de favelas e de saneamento integrado somarão R\$ 14 bilhões nos próximos quatro anos. Trata-se de um montante muito significativo. É evidente que nós precisamos – e o Plano Nacional de Habitação contemplará isso – de uma equação de financiamento de mais longo prazo. O governo tem consciência disso. É necessário então um patamar mais sólido de política de financiamento da habitação.

**Como a sra. avalia a política de direcionamento do crédito habitacional pela Caixa? O que pode ser melhorado? É um desafio conseguir que os bancos atendam os grupos de renda mais baixa?**

**Inês Magalhães** – É um desafio que a Caixa tem se colocado, como principal agente do governo na área habitacional. Houve mudanças inclusive de estruturação, criando uma área de atendimento à moradia de interesse social. É importante que isso tenha acontecido. A Caixa tem um papel fundamental para o atendimento da população de baixa renda, como no caso do direcionamento dos re-

ursos do FGTS. É preciso que tenhamos instrumentos de medição de capacidade de pagamento mais adequados, que as instituições financeiras não dispõem atualmente. Isso é fundamental para convencer as instituições a atender a baixa renda. Mas precisamos de outras possibilidades de crédito, de origem não-bancária.

**É viável que outros bancos passem a operar os recursos do FGTS?**

**Inês Magalhães** – É possível. Houve um pedido bastante significativo do Itaú neste ano. Mas, neste momento, há abundância de recursos de habitação – a poupança está batendo recordes. Agora é importante que os bancos se preparem também para atender a baixa renda.

**Qual são as perspectivas da política para a baixa renda em face dos seus grandes desafios, em especial o déficit habitacional e a institucionalização das políticas?**

**Inês Magalhães** – Estamos em um momento muito importante. Para aplicação de qualquer política pública, um elemento fundamental é a institucionalidade. Estamos avançando nisso. Os municípios estão mobilizados em seus planos e fundos na área de habitação. É surpreendente o nível de adesão. Temos avançado nos financiamentos, tanto nas questões institucionais como no volume de recursos. Na gestão e planejamento, temos uma parceria com Ministério do Desenvolvimento Social no que se refere a cadastros. São insumos imprescindíveis para a aplicação eficiente dos recursos. As verbas definidas para as favelas são muito significativas e tratam de uma questão urbana premente. Um ponto que nos preocupa são os pequenos municípios. Como trabalhar de uma maneira adequada com eles. Mas temos uma perspectiva bem otimista com relação à entrada do jogo de atores que nunca produziram habitação nem fizeram articulação federativa para isso. Alguns Estados estão com políticas de regularização fundiária muito significativas. Os temas de habitação, antes ausentes, entraram finalmente nas políticas de Estados e municípios.