

2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, QUARTA-FEIRA, 21 DE JUNHO DE 2023

## Reportagem Especial



**APARTAMENTO** com varanda, cômodo que passa a ser obrigatório nos imóveis do Minha Casa, Minha vida, assim como preparação para ar-condicionado

MINHA CASA, MINHA VIDA

# Ajuda de até 55 mil reais para comprar casa própria

Governo aumentou para R\$ 350 mil valor mais alto de imóveis no programa e ampliou o subsídio para famílias abaterem do preço total

Eliane Proscholdt  
Rafael Guzzo

As mudanças nos valores a serem utilizados pelo governo federal para o novo programa Minha Casa, Minha Vida dependiam da aprovação do chamado Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o que aconteceu ontem.

Em reunião, o grupo que define como é usado o dinheiro no fundo

aprovou o aumento do teto do valor do imóvel no programa de R\$ 264 mil para R\$ 350 mil. A medida valerá em todo o País para famílias enquadradas na Faixa 3 (renda entre R\$ 4.400 e R\$ 8 mil), a partir de julho.

Para reduzir ou mesmo zerar o valor da entrada nos financiamentos para famílias de baixa renda, principalmente até R\$ 2.640, o colegiado também aprovou aumento do subsídio do FGTS de R\$ 47,5 mil para R\$ 55 mil por família.

O subsídio funciona como desconto, conforme a renda da família e a localização do imóvel. Quanto menor a renda, maior o subsídio. Neste ano, o FGTS reservou R\$ 9,5 bilhões para a concessão de subsídios.

O limite de valor do imóvel nas menores faixas de renda (Faixa 1, até R\$ 2.640; e Faixa 2, até R\$

4.400) também passará de R\$ 145 mil, para municípios com até 100 mil habitantes, para R\$ 190 mil e R\$ 264 mil, nos demais.

O colegiado também aprovou redução de juros de 0,25 ponto percentual nos financiamentos para famílias com renda de até R\$ 2 mil. A taxa passa de 4,25% para 4% nas regiões Norte e Nordeste e de 4,75% para 4,5%, nas demais.

Desde 2022, o setor da construção civil pleiteia a correção do valor do imóvel no programa. O teto está em R\$ 264 mil, mas só nas capitais. A partir de julho, não existirá mais essa diferenciação.

O governo já definiu, em portaria anterior, que os imóveis precisavam ter varandas, pontos para ar-condicionado e espaço para bibliotecas no condomínio. A área míni-

ma privativa será de 40 m<sup>2</sup> para casas e 41,50 m<sup>2</sup> para apartamentos.

Também é previsto o uso de painéis solares para gerar energia mais barata, mas o valor para custear esse investimento viria da conta de energia de toda a população, numa cifra total de R\$ 1 bilhão.

Por isso, a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) pediu o veto dos artigos aprovados na MP que recria o Minha Casa, Minha Vida relacionadas à energia solar.

### OS NÚMEROS

**0,25**  
ponto percentual é a redução dos juros para a baixa renda

## Estudo para novo aumento e incluir quem ganha até 12 mil

Além de ampliar o valor do teto do imóvel para R\$ 350 mil, o governo pretende ampliar a faixa de renda das famílias do Minha Casa, Minha Vida, de R\$ 8 mil para R\$ 10 mil ou R\$ 12 mil, promessa do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT) para atender à classe média.

Mas esta proposta não foi discutida pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que fez, ontem, a primeira reunião do ano. O calendário atrasou por causa da recriação do Ministério do Trabalho. A pasta preside o colegiado.

Lula pediu que o Ministério das Cidades, responsável pelo programa, estude uma maneira para que famílias com renda de até R\$ 10 mil ou R\$ 12 mil mensais possam acessar o Minha Casa, Minha Vida.

Para isso, o governo passou a avaliar propor nos próximos meses ao Conselho do FGTS mais um aumento do teto do preço do imóvel, que poderá ser de R\$ 500 mil a R\$ 600 mil, segundo o Jornal Folha de São Paulo.

Durante a reunião do Conselho de ontem, o Ministério das Cidades apresentou dados, de 2019, que apontam um déficit habitacional de 5,8 milhões de residências no País – índice concentrado nas famílias de mais baixa renda.

Por isso, o governo conseguiu aprovar no Conselho um aumento no subsídio para beneficiários do programa.



LULA anunciou nova faixa de renda

### ENTENDA AS NOVAS REGRAS

#### Ampliação do valor máximo

> O CONSELHO CURADOR do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ampliou ontem o valor máximo do imóvel do Minha Casa, Minha Vida para R\$ 350 mil. Antes, esse teto era de R\$ 264 mil.

#### Valores dos imóveis

##### POR FAIXAS

FAMÍLIAS NA FAIXA 1 (de renda bruta mensal até R\$ 2.640) e na FAIXA 2 (entre R\$ 2.640 e R\$ 4.400) podem comprar, com desconto, imóveis de até R\$ 264 mil;

PARA AS FAMÍLIAS NA FAIXA 3 (entre R\$ 4.400 e R\$ 8 mil), o teto é de R\$ 350 mil

#### Mais subsídio para baixa renda

> PARA REDUZIR ou zerar o valor da entrada nos financiamentos para famílias de baixa renda,



**CHAVE da casa própria: valor maior será dado pelo governo para ajudar as famílias com o pagamento da entrada ao adquirir unidades no Minha Casa, Minha Vida**

da, sobretudo na primeira faixa, o colegiado também aprovou proposta do governo de elevar o subsídio do FGTS às famílias.

#### O VALOR MÁXIMO do subsídio agora pode chegar a R\$ 55 mil.

> ISSO FUNCIONA como um abatimento no valor da casa ou apartamento, que é maior para quem tem renda mais baixa.

> O QUE RESTARÁ do montante do valor do imóvel após essa redução via subsídio pode ser parcelado.

#### Redução de Juros

> OUTRA MEDIDA foi a redução dos juros para famílias da Faixa 1. Antes, era de 4,25% ao ano para as regiões Norte e Nordeste – o calu para 4% ao ano.

> NAS DEMAIS REGIÕES DO PAÍS, a queda foi de 4,5% para 4,25% ao ano.

#### Como se inscrever

##### Faixa 1

> O CADASTRO é realizado na prefeitura e no geral pode ser feito nos sites das secretarias relacionadas à política habitacional.

##### Faixa 2 e 3

> AS FAMÍLIAS devem procurar incorporadoras vinculadas ao programa ou a Caixa Econômica Federal.

> JÁ TENDO ESCOLHIDO o imóvel, é possível fazer uma simulação no site do banco para checar prazos e condições de pagamento, como valor de entrada.

> DEPOIS, escolha o modelo de financiamento adequado ao seu perfil e separe os documentos pedidos para levar presencialmente até uma agência.

Fuente: Agência Globo e pesquisa A Tribuna

**Reportagem Especial**

**MINHA CASA, MINHA VIDA**

# Busca por áreas em bairros de Vitória

Os últimos anúncios do programa Minha Casa, Minha Vida, sobretudo do aumento do limite para R\$ 350 mil, vão possibilitar a construção de imóveis em bairros de Vitória. Construtoras já buscam áreas.

Presidente da Associação dos Construtores Capixabas, João Roncetti cita exemplos, como Jucutuquara, Tabuazeiro, regiões de Santo Antônio, São Pedro, Goiabeiras, grande Maruípe, Ilha de Santa Maria, entre outros.

Ela explica que embora esses bairros já estejam com a maioria dos terrenos ocupados por casas, há uma tendência de verticalização, ou seja, compra das residências existentes pelas construtoras

“Também estamos sondando áreas na capital, como na região de Goiabeiras. E temos planos para Serra-Sede, e Vila Velha”

João Roncetti, empresário

para construir edifícios. Diretor-presidente da Construtora e Incorporadora Tec-Lar, Roncetti revela que em cinco anos é planejada construir 10 mil unidades de até R\$ 350 mil pelo novo programa.

“Nós temos planos para Serra-Sede. Estamos prospectando a região de Vila Velha, a exemplo de Santos Dumont, Jockey. Também estamos sondando áreas na capital, como na região de Goiabeiras”.

Estevão Barbosa de Souza, diretor da EBS Engenharia, sonda áreas na capital, mas por enquanto, prefere não revelar os locais.

A perspectiva da Morar Construtora é de ter mais de 300 novos apartamentos disponíveis para a venda no Estado enquadrados no programa de imediato, com imóveis das faixas 2 e 3.

A partir de julho de 2023, a Morar terá um total de aproximadamente 600 unidades disponíveis para a venda enquadradas no programa no Espírito Santo. Destas, cerca de 120 estarão prontas para morar ainda em 2023. Fora os novos lançamentos que poderão ser



**REGIÃO DA AVENIDA BEIRA-MAR**, que passa pelos bairros Monte Belo e Ilha de Santa Maria: projetos à vista

100% enquadrados no programa. “Estamos sempre em busca de novas áreas para construir na Grande Vitória com áreas acima de 10 mil m<sup>2</sup>, em especial na cidade de Vila Velha. Até 2024, prevemos a construção de novos condomínios clube Morar em Porto Canos e Bi-

canga, na Serra, e em Vale Encantado e Rio Marinho em Vila Velha”. Gilmar Pereira Custódio, vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi), também cita alguns locais como tendência de crescimento como na região da

Leste-Oeste, em Vila Velha. Joacyr Meriquetti, diretor do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon) diz que Vila Velha deve receber mais imóveis na Faixa 3, seguida da Serra, Cariacica, Vitória e Viana.

**SAIBA MAIS**

**Os bairros**

**Vitória**  
Entre os bairros que são sondados para compra de áreas e construção de imóveis populares de até R\$ 350 mil estão:

- JUCUTUQUARA, Santa Martha, Horto, Tabuazeiro, Santo Antônio, Grande São Pedro, região de Maruípe, Joana d’Arc, Itararé, grande Goiabeiras, Boa Vista, Ilha de Santa Maria e Ilha de Monte Belo.

**OBSERVAÇÃO**  
SETORES da Minha Casa, Minha Vida subir para R\$ 500 mil. Jardim Camburi é um bairro que pode receber imóveis pelo programa, apesar de não ter muitas áreas disponíveis.

**Serra**  
BAIRRO DE FÁTIMA, Hélio Ferraz, Manoel Plaza, Jardim Linoelto, Novo Horizonte, região de Jacarajipe, entorno de Laranjeiras, Serra Sede, Porto Canoas, Barcelona, Nova Almeida, entorno de Mangunhos, Bicanga e Carapina.

**Vila Velha**  
JOCKEY DE ITAPARICA, Barra do Ju-



**PROJEÇÃO do Monte Moriah**



**PROJEÇÃO do Vista de Bicanga**

cu, Ponta da Fruta, Santa Paula, Paul, Ariliri, região de Capuaba, região de Araças, Santos Dumont, Boa Vista, Soteco, Divino Espírito Santo, Rio Marinho e Santa Inês.

**Cariacica**  
ITACIBÁ, entorno de Campo Grande, Alto Dona Augusta, Alto Lago, Jardim América, Cariacica Sede, Nova Brasília, além de bairros cortados pela Leste-Oeste.

**Viana**  
MARCÍLIO DE NORONHA e Centro.

**Guarapari**  
SANTA MÔNICA, Setiba, entorno da Praia do Morro, região de Muçulpa e Meaipa são alguns bairros sondados por empresários do setor.

**Empreendimentos a venda**  
ALGUNS DOS EMPREENDIMENTOS serão lançados em breve e outros que possuem unidades que se encaixam no programa Minha Casa, Minha Vida já estão sendo comercializados.

**Exemplos**

**BARCELONA (SERRA)**  
EMPREENDIMENTO: Vista de Barcelona Condomínio Clube.  
PREÇO: a partir de R\$ 210.509,35 com entrada em 64x (unidade C 605, preço válido de junho de 2023).  
CONSTRUTORA: Morar.

**BICANGA (SERRA)**  
EMPREENDIMENTO: Vista de Bicanga Condomínio Clube.  
PREÇO: a partir de R\$ 213.766,67 com entrada em 73x (Unidade G 205, preço válido para junho de 2023).  
CONSTRUTORA: Morar.

**VALE ENCANTADO (VILA VELHA)**  
EMPREENDIMENTO: Vista do Vale Condomínio Clube.  
PREÇO: a partir de R\$ 214.942,90 com entrada em 69x (unidade H 201, preço válido para junho de 2023).  
CONSTRUTORA: Morar.

**COCAL (VILA VELHA)**  
MONTEATHOS: expectativa de lançamento do empreendimento com 365 unidades no final deste ano (fase de aprovação de projeto na prefeitura).  
MONTE OLIMPO: empreendimento entregue em 2022, com 144 unidades, mas ainda existem unidades disponíveis para venda.

**ARIBIRI (VILA VELHA)**  
EMPREENDIMENTO: Monte Moriah com 81 unidades de 2 quartos. Já foi lançado.  
EMPRESA: EBS Engenharia

**SANTA INÊS (VILA VELHA)**  
EMPREENDIMENTO com 144 unidades, dois quartos com suíte, será lançado em setembro deste ano.  
EMPRESA: Cobra Engenharia.

Fonte: Associação dos Construtores Capixabas e empresários do setor.



**RUA de Jucutuquara**, bairro que, segundo empresário, tende à verticalização

**ANÁLISE**

**“Importante iniciativa para a política habitacional”**

“O retorno do programa Minha Casa, Minha Vida é uma importante iniciativa para a política habitacional, além de fomentar os setores produtivos ligados à construção civil. O programa dá prioridade a famílias vulneráveis e de baixa renda, portanto, não só representa uma excelente oportunidade para esse público (Faixa 1), na maioria das vezes é a única possibilidade de alcançar a casa própria. Devido ao enorme déficit habitacional, as inscrições tendem a superar a oferta, fazendo com que muitos dependam de sorteios para serem contemplados na Faixa 1. Por isso os interessados devem procurar orientação nas prefeituras locais, que são responsáveis por gerenciar o programa nessa faixa. Para as famílias de renda média

(Faixas 2 e 3), a adesão ocorre por meio das instituições e incorporadoras parceiras do programa. Nessas faixas, o imóvel é escolhido previamente pelo adquirente, portanto as possibilidades de obtenção do financiamento são mais amplas. Apesar dos reajustes nos valores, os tetos estabelecidos podem limitar bastante os imóveis oferecidos, especialmente em regiões onde o custo da construção é mais elevado. É importante que a sociedade fiscalize os gestores públicos para que os recursos do programa sejam bem aplicados e as novas moradias cumpram seu papel social. Essas moradias devem estar dentro de um planejamento urbano adequado, ter acesso a saneamento básico, postos de saúde, escolas e transporte público.”

Fábio Neffa Alcure, presidente do Conselho de Direito Imobiliário da OAB/ES

