

Construção | Relançamento do Programa MCMV

Com retorno da Faixa 1

Por meio da Medida Provisória (MP) 1.162/23, o governo federal relançou o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), em substituição ao antigo programa habitacional de mesmo propósito, o Casa Verde Amarela (PCVA). Entre as principais mudanças, o destaque foi retorno da Faixa 1 do Programa, onde, historicamente, se concentra a parcela mais relevante dos subsídios e exige recursos do orçamento federal.

Entre as diretrizes gerais, destacamos o fato de o programa ser direcionado para famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8 mil, ou famílias localizadas em áreas rurais com renda bruta familiar anual de R\$ 96 mil. A composição das faixas em função da renda foi divulgada na MP, conforme sumarizado abaixo:

Urbano (mensal)	
Faixa 1	até R\$ 2.640,00
Faixa 2	até R\$ 4.400,00
Faixa 3	até R\$ 8.000,00

Rural (anual)	
Faixa 1	até R\$ 31.680,00
Faixa 2	até R\$ 52.800,00
Faixa 3	até R\$ 96.000,00

Ainda de acordo com a MP, os recursos do programa serão provenientes das seguintes fontes: i) recursos da união; ii) fundo nacional de habitação de interesse nacional - FNHS; iii) fundo de arrendamento residencial - FAR; iv) fundo de desenvolvimento social - FDS; v) fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS e; vi) instrumentos variados de crédito entre União e instituições financeiras.

Dentre as fontes listadas, destacamos o retorno do orçamento da União no fomento do programa. No fim de 2022, houve a estimativa de que até R\$ 10 bi do espaço aberto na PEC da transição seria direcionado para os subsídios do novo MCMV, majoritariamente alocados no faixa 1.

Outra informação contida na MP é a possibilidade de exigência, do executor das obras, de apólices de seguro na produção das unidades imobiliárias nova em áreas urbanas, tais como: i) seguro garantia executante do construtor; ii) seguro garantia para término de obras, incluído a infraestrutura não-incidente; iii) seguro garantia pós entrega - manutenção corretiva; iv) seguro responsabilidade civil e material; v) seguro contra danos estruturais; vi) seguro riscos de engenharia e; vii) seguro habitacional de morte e invalidez permanente e danos físicos aos imóveis.

A ideia da medida é justamente mitigar o risco de obras inacabadas e correções estruturais não-realizadas, algo recorrentemente observado desde a criação do programa.

CYRE3 Compra

Preço atual*	R\$ 15,47
Preço-alvo (2023e)	R\$ 25
Upside (%)	61%

EZTC3 Neutra

Preço atual*	R\$ 13,17
Preço-alvo (2023e)	R\$ 24
Upside (%)	82%

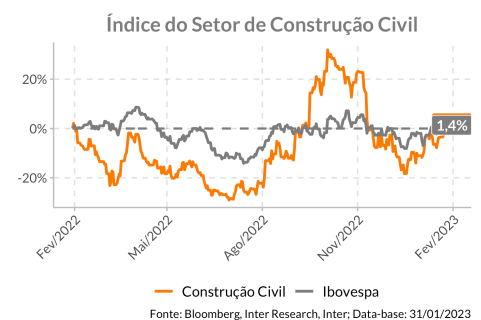
TEND3 Neutra

Preço atual*	R\$ 4,24
Preço-alvo (2023e)	R\$ 13
Upside (%)	206%

DIRR3 Compra

Preço atual*	R\$ 15,97
Preço-alvo (2023e)	R\$ 21
Upside (%)	31%

Fechamento: 15/02/2023



Gustavo Caetano, CNPI-P
gustavo.caetano@bancointer.com.br

Inter Research

O governo também anunciou, em evento em seu lançamento, que a meta do Novo MCMV é de contratar 2 milhões de moradias até 2026, sendo a metade delas no faixa 1, um número que consideramos relevante. Segundo as estimativas da Secovi-SP, o volume de lançamentos deve ser impactado positivamente com expansão de 5% a 10%.

Somado aos anteriores ajustes realizados dentro do PCVA – como a extensão do prazo de financiamento para 35 – entendemos que o novo programa deve impactar positivamente o setor de construção, em especial às incorporadoras com maior exposição ao segmento de baixa renda, como Tenda e Direcional.

No entanto, várias informações ainda não foram divulgadas, como as taxas subsidiadas a serem praticadas em cada faixa, bem como o orçamento a ser direcionado, em especial no faixa 1 do programa, historicamente mais dependente dos subsídios governamentais. Com isso, apesar do viés positivo, esperamos por mais detalhes do programa para avaliar o impacto material do novo MCMV nas projeções de lançamentos e vendas nas construtoras, em especial no segmento de baixa renda.

Disclaimer

Este material foi preparado pelo Banco Inter S.A. e destina-se à informação de investidores, não constituindo oferta de compra ou venda de títulos ou valores mobiliários. Os ativos discutidos neste relatório podem não ser adequados para todos os investidores.

Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira e as necessidades específicas de qualquer investidor em particular. Aqueles que desejem adquirir ou negociar os ativos objeto de análise neste material devem obter as informações pertinentes para formarem sua própria convicção sobre o investimento.

As decisões de investimento devem ser realizadas pelo próprio investidor. É recomendada a leitura dos prospectos, regulamentos, editais e demais documentos descritivos dos ativos antes de investir, com especial atenção ao detalhamento do risco do investimento. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao capital investido. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

As informações, opiniões e estimativas contidas no presente material foram obtidas de fontes consideradas confiáveis pelo Banco Inter S.A. e este relatório foi preparado de maneira independente.

Em que pese tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar a veracidade das informações aqui contidas, nenhuma garantia é firmada pelo Banco Inter S.A. ou pelos analistas responsáveis quanto à correção, precisão e integridade de tais informações, ou quanto ao fato de serem completas. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data em que o presente material foi disponibilizado e estão sujeitas a mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação, atualização ou revisão do presente material.

O analista de valores mobiliários responsável por este relatório declara que as recomendações e análises refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e que foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual está vinculado, podendo, inclusive, divergir com a de outros analistas do Banco Inter S.A., ou ainda com a de opinião de seus acionistas, instituições controladas, coligadas e sob controle comum (em conjunto, "Inter").

Nos termos da regulamentação em vigor, a área de research do Inter é segregada fisicamente de outras atividades que podem ensejar potenciais conflitos de interesses.

O Banco Inter S.A. e as demais empresas do Inter poderão, respeitadas as previsões regulamentares, vender e comprar em nome próprio, de clientes e/ou via fundos de investimentos sob gestão, valores mobiliários objeto do presente relatório, bem como poderão recomendá-los aos seus clientes, distribuí-los, prestar serviços ao emissor do valor mobiliário objeto do relatório que enseje em pagamento de remuneração ao Banco Inter S.A. ou a empresas do Inter, ou, ainda, na hipótese do presente relatório ter como objeto fundo de investimento, originar ativos que serão adquiridos pelo veículo objeto do presente relatório.

O Banco Inter S.A. e outras empresas do Inter podem ter interesse financeiro e/ou comercial em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto do relatório de análise, ou até mesmo participação societária em emissores objeto do presente relatório, suas controladas, controladores, coligadas e/ou sociedades sob controle comum.

Ademais, o analista responsável pelo presente relatório declara que:

- (i) os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração, seus cônjuges ou companheiros, são direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, titulares de valores mobiliários objeto do relatório de análise;
- (ii) os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração, seus cônjuges ou companheiros, são direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação e/ou intermediação dos valores mobiliários objeto do relatório;
- (iii) a sua remuneração e dos analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do presente relatório é direta ou indiretamente, influenciada pelas receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pelo Banco Inter.

Por sua vez, ante a ativo objeto de análise, o Inter declara que:

- (i) possui interesses financeiros e comerciais relevantes em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto do relatório de análise;
- (ii) está envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto do relatório de análise; e
- (iii) recebe remuneração por outros serviços prestados para o emissor objeto do relatório de análise ou pessoas a ele ligadas.

Para maiores informações, é recomendável que os destinatários consultem a Resolução CVM no 20, de 25 de fevereiro de 2021, e, também, o Código de Conduta da Apimec para o Analista de Valores Mobiliários.

Este material não pode ser reproduzido, distribuído ou publicado por qualquer pessoa, para quaisquer fins sem autorização.