

# Pacote de R\$ 1,6 bi para habitação

**Governo obrigará bancos a destinar dinheiro da poupança ao setor, gerando 1,4 milhão de empregos**

**Brasília** - O Governo deve obrigar os bancos a destinar mais R\$ 1,6 bilhão das cadernetas de poupança para financiamentos habitacionais até o final deste ano, atingindo pelo menos um total de empréstimos para o setor de R\$ 2,8 bilhões. As mudanças criarão 1,4 milhão de empregos. Em 2003, foram destinados só R\$ 2,2 bilhões para esses empréstimos.

O baixo desempenho do setor de construção civil no ano passado motivou o Governo a anunciar ontem medidas que, além de aumentar os recursos para o sistema, reduzem, segundo o secretário de Política Econômica, Marcos Lisboa, a "insegurança jurídica" dos negócios.

Em 1981, a poupança financiou 266 mil unidades habitacionais. Em 2002, foram apenas 29 mil. O dado de 2003 ainda não foi divulgado.

volta de 2008. Agora, o ritmo de redução desses valores vai aumentar para 2% ao mês. Os bancos que não querem aplicar em habitação têm de depositar o dinheiro no Banco Central. Até agora, as instituições recebiam TR (Taxa Referencial) mais 6,17% ao ano pelo depósito.

Com as mudanças, que serão feitas em reunião extraordinária do Conselho Monetário Nacional, a remuneração vai cair para 80% da TR. A expectativa do Governo é, portanto, a de que o setor volte a emprestar mais, começando com cerca de R\$ 200 milhões mensais a partir de maio. Em três anos e meio os bancos já estariam emprestando para habitação toda a parcela de 65% da poupança.

## Agenda positiva

A medida anunciada faz



Gildo Loyola

## Medidas

### ESTÍMULO AO SETOR

**GARANTIA** - Para aumentar as garantias dos bancos, os tomadores de empréstimo poderão perder o imóvel em caso de inadimplência. Hoje, isso já acontece com o crédito para compras de automóveis ou eletrodomésticos.

**PERDAS** - O Governo vai reduzir as perdas das instituições com decisões da Justiça que suspendem os pagamentos por questionamentos do valor das prestações. A partir de agora, o Governo quer que os juízes permitam a suspensão do pagamento ou o depósito em juízo apenas dos valores específicos questionados pelo mutuário.

**CONTABILIDADE** - Para proteger o tomador do crédito habitacional de ficar sem imóvel em caso de falência de uma construtora/incorporadora, o Governo vai separar conta-

## Casa própria

O setor da construção civil teve baixo desempenho em 2003: a intenção é oferecer juros menores e mais segurança a quem vai comprar imóvel



Os bancos têm de destinar 65% dos recursos captados pelas cadernetas para empréstimos habitacionais. Mas vários bancos têm créditos com o Governo e, segundo a legislação atual, descontam esses valores do total que precisam direcionar para financiamentos imobiliários.

### Fundo

Os créditos são relativos a saldos residuais de financiamentos antigos cobertos pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS). Para melhorar a aplicação, o Governo anterior criou uma regra para reduzir os créditos que poderiam ser compensados em 1% ao mês.

Ou seja, a possibilidade de compensação só acabaria por

parte da chamada "agenda positiva" do Governo, lançada para minimizar os efeitos da crise política. Na quarta-feira, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva envia ao Congresso um projeto de lei em regime de urgência que modifica regras encontradas em três medidas provisórias que estão no Congresso. As medidas serão revogadas.

Uma delas é a que separa os empreendimentos imobiliários de uma mesma incorporadora, o patrimônio de afetação. Isso evita que as dívidas de uma construção passem para os mutuários de outra obra, como aconteceu no caso da Encol no final da década de 90.

A nova regra nunca entrou em vigor porque a Re-

ceita Federal não aceitava que as dívidas tributárias fossem separadas. Agora, além de separar essa dívida, o Governo criou um regime mais vantajoso de pagamento de tributos, o que deve incentivar o setor a usar o patrimônio de afetação.

Em vez de pagar 7,6% da nova Cofins e 1,65% do PIS não-cumulativo, cada empreendimento pagará só 7% sobre o faturamento para quitar a Cofins, o PIS, o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. O projeto também modifica dispositivos do Código Civil para que seja prevista a alienação fiduciária de bens imóveis - o bem fica no nome do financiador até que o imóvel seja quitado.

## Na expectativa

Claudney Pessoa - 21/8/2001



### CLASSE MÉDIA É PREJUDICADA

*"O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), hoje, não é nada favorável para o mutuário. Para financiar um imóvel de R\$ 50 mil na Caixa Econômica em 150 meses, você não consegue pagar menos que R\$ 1 mil por mês. Daí você acumula uma dívida de R\$ 150 mil já a partir da primeira prestação. Tem condição? É impossível a classe média comprar. Os juros são altíssimos. O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) tinha um teto máximo de juros de 12% ao ano. Com o SFI, o teto foi abolido e agora os juros ultrapassam os 17%. O financiamento de uma casa não pode ter taxas de juros como de um eletrodoméstico. Em 2000, o Governo liberou a utilização do Fundo de Compensação da Variação Salarial (FCVS) para quitação de até 100% dos imóveis financiados até 31 de dezembro de 1987. Nada mais justo que autorizar o mesmo para quem financiou até 31 de dezembro de 1989".*

**Rose Mari Licos**

Diretora da Associação Brasileira de Mutuários de Habitação

Divulgação



### DÉFICIT HOJE É DE 113 MIL CASAS

*"Qualquer medida que reative o setor da construção civil é bem-vinda. Só no Espírito Santo, o déficit habitacional chega a 113 mil unidades e 95% destas unidades precisariam ser destinadas para a população com renda na faixa de cinco salários mínimos. Não acredito que seja necessário mexer nas taxas de juros. O que precisamos é de regras mais claras para que os bancos do setor privado invistam o que é determinado pelo Banco Central. Através de mecanismos que o próprio Governo federal permite, os bancos contam como aplicação no setor as aplicações em letras hipotecárias e os financiamentos antigos. Com isso, a impressão é que estão sendo destinados recursos da poupança para moradias, mas, isto não está ocorrendo. No Estado, praticamente só contamos com recursos da Caixa Econômica e isto é muito pouco".*

**Aristóteles Passos Costa Neto**

Presidente eleito do Sindicato da Indústria da Construção Civil do ES - Sindicon

bilmente cada empreendimento da empresa responsável pela obra. E os empreendimentos em curso, que já estão sendo pagos pelos mutuários, não poderão ser utilizados pela construtora para saldar dívidas mesmo em caso de falência.

**TRIBUTAÇÃO** - Também para proteger o mutuário, o Governo vai criar um regime especial de tributação de empreendimentos imobiliários. O recolhimento de Imposto de Renda, PIS, Cofins e CSLL será substituído pelo pagamento mensal de 7% do faturamento dessas empresas.

**REMUNERAÇÃO** - Para incentivo do volume de crédito habitacional, o Governo vai reduzir a remuneração para que bancos recolham os empréstimos junto ao Banco Central ao invés de financiar imóveis. Hoje os bancos estão obrigados a emprestar 65% dos recursos captados pela caderneta de poupança para clientes que quiserem comprar imóveis. Se não cumprirem esse direcionamento, a sobra de recursos é recolhida pelo Banco Central, que paga juros de TR mais 6,17% ao ano às instituições financeiras. Agora o BC passará a pagar só 80% da TR pelo recolhimento desses recursos.

**CRÉDITO** - O Governo também vai atacar outro recurso utilizado pelos bancos para não elevar o crédito direcionado à habitação. Hoje, os bancos incluem os créditos do Fundo de Compensação por Variações Salariais (FCVS), criado para administrar financiamentos habitacionais que não foram liquidados no prazo, no total de recursos que, por lei, devem ser direcionados ao financiamento habitacional. No entanto, devem reduzir em 1% ao mês esses créditos contabilizados como financiamento à habitação para elevar os novos financiamentos. A partir de abril de 2004, o Governo passará a exigir a redução em 2% ao mês, eliminando em 41 meses a inclusão desses créditos no total de recursos direcionados.

# IR 2004

THOMSON  
IOB

## Tire suas dúvidas

*Pessoas de idade são obrigadas a fazer a declaração de Imposto de Renda?*

A entrega da declaração de Imposto de Renda é obrigatória, sim, independente de idade, sexo, nacionalidade, estado civil ou profissão do contribuinte.

*Gostaria de saber se é verdade que pelo novo Estatuto do Idoso, quem acolher pessoas de idade em casa tem direito a algum tipo de dedução no Imposto de Renda. Quando isso estará valendo?*

Isso é verdade. É o que prevê o Estatuto do Idoso (art. 36 da Lei nº 10.741/2003), e que só estaria valendo a partir de 2004. Embora previsto em lei, a Receita Federal ainda não regulamentou este dispositivo.

*Estive no exterior. Fui para estudar, tendo despesas com passagens e hotéis. Posso abater essas despesas?*

Não. Não há previsão legal para isso. Apenas é possível deduzir os pagamentos efetuados a estabelecimentos de ensino, relativos a educação infantil (creche e educação pré-escolar), ensino fundamental (1º grau) e médio (2º grau), educação superior (3º grau) e cursos de especialização ou profissionalizantes do titular e de seus dependentes.

## IR triplicou para a classe média

Sufocada por impostos de todos os lados, a classe média se vê cada dia mais refém de tributos. É o que mostra estudo da Ernst & Young, com base em dados desde 1995: a mordida do Leão ficou maior após o Plano Real, que estabeleceu a inflação. Nas famílias com ganho mensal hoje em torno de R\$ 2.840 - e que usam a declaração completa do Imposto de Renda - a carga tributária mais que triplicou no período, passando de 1,39% para 4,66% da renda.

Pelo modelo simplificado, a tributação sobre os rendimentos passou de 4,24% para 7,13% no período (68% a mais). Já as famílias com renda menor, de R\$ 1.700, saíram da isenção para uma tributação de 2,69% da renda em 2003.