

Pacote só beneficia 480 mil

Maioria da população vai ficar de fora dos benefícios lançados pelo pacote de incentivo à casa própria

BRASILIA – As medidas de apoio ao setor imobiliário que vêm sendo anunciadas pelo governo desde 2004 são bem-vindas, mas não resolvem o pro-

blema do déficit habitacional, estimado em cerca de 8 milhões de unidades, na avaliação de construtoras e mutuários. De acordo com a Câmara Brasileira da Construção Civil (CBC), o impacto seria de até 6% desse total, ou seja, os paco-

tes beneficiariam apenas 480 mil famílias.

Já Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) acredita que 85% desse universo, ou seja, 6,8 milhões de famílias, ficariam de fora.

“As medidas são importantes, mas não resolverão todos os problemas. O déficit habitacional está concentrado na população de baixa renda”, afirmou o vice-presidente da CBC, José Carlos Martins.

O último pacote,

anunciado pelo governo no dia 12 de setembro, entre outras medidas, permitiu a retirada da correção pela Taxa Referencial de Juros (TR) dos financiamentos habitacionais e estendeu para o setor o crédito consignado (com desconto em folha).

O governo deu ainda a opção de os bancos cobrarem juros de 12% mais uma TR congelada, divulgada mensalmente pelo Banco Central.

Nesse caso, a prestação também será fixa: a TR “travada” dependerá do mês em que o cliente fechar o financiamento, mas vai vigorar ao longo de todo o contrato.

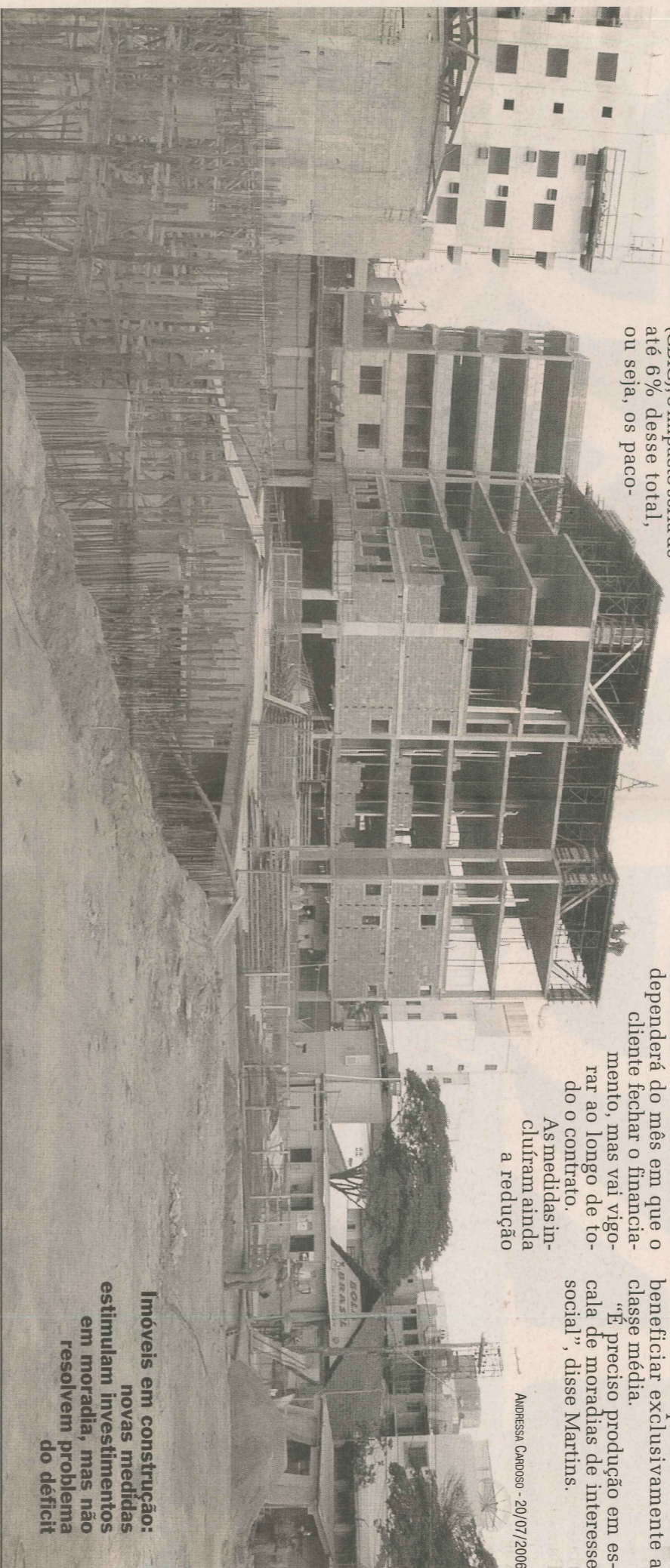
As medidas ainda clufram ainda a redução

do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) para materiais de construção.

José Carlos Martins, da CBC, elogia o pacote, assim como a implementação, em 2004, de medidas que deram mais segurança às transações – caso do patrimônio de atetação, que separa o terreno e o prédio construído do patrimônio total da construtora, o que impede que os bens entrem como garantia de dívidas e obrigações vinculadas à empresa.

Mas frisou que tudo isso vai beneficiar exclusivamente a classe média.

“É preciso produção em escala de moradias de interesse social”, disse Martins.



ANDRESSA CARDOSO - 20/07/2006

Imóveis em construção: novas medidas estimulam investimentos em moradia, mas não resolvem problema do déficit

Reajuste anual fica em 14%

Com o “congelamento” da Taxa Referencial de Juros (TR) nos financiamentos habitacionais, os contratos seriam reajustados em cerca de 14% ao ano.

Na semana passada, o Banco Central divulgou o valor da primeira TR “travada”, ou seja, com percentual anualizado fixo: 2,2832%, o que resultaria numa correção de 14,5% ao ano.

O último pacote habitacional permitiu ainda a eliminação da TR dos contratos feitos por meio do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no qual os bancos emprestam recursos aplicados na poupança. Até agora, esses financiamen-

tos tinham de ser corrigidos obri-

gatoriamente por juros de até 12%

ao ano mais a TR. Também pelo pacote, o BNDES passará a financiar a construção de moradias por parte das empresas para seus empregados.

Pacote do governo permitiu a criação de uma taxa que vai valer para todo o contrato. As empresas também poderão financiar moradias para seus empregados

Com isso, caso uma indústria queira construir casas para trabalhadores de uma nova fábrica, por exemplo, ela poderá tomar um financiamento para fazer esses imóveis. Já a Caixa Econômica Federal vai ampliar em R\$ 1 bilhão os recursos de uma linha de crédito destinada às construtoras este ano – outros R\$ 3,5 bilhões estão reservados para 2007.

■ **TR:** O governo permitiu a retirada da correção da TR dos financiamentos. Os empréstimos teriam incidência apenas de juros de 12% ao ano, máximo permitido pelo Sistema Financeiro da Habitação, que abrange imóveis com valor até R\$ 350 mil. Também foi permitida a utilização de uma TR congelada, além dos juros.

■ **CONSIGNADO:** O financiamento de imóveis com desconto em folha de pagamento passa a ser possível para servidores públicos e trabalhadores da iniciativa privada.

AS MEDIDAS

■ **PORTAL:** O site do Ministério das Cidades (www.cidades.gov.br) concentrará informações financeiras sobre interesses em comprar imóveis. Os bancos poderão oferecer aos clientes as melhores condições de pagamento.

■ **IMPOSTOS:** A construção civil poderá passar a fazer parte da Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas, projeto em tramitação no Congresso, e ter redução da carga tributária.

■ **CAIXA:** A Caixa Econômica Federal am-

pliará em R\$ 4,5 bilhões, até 2007, os recursos para uma linha de crédito destinada às construtoras.

■ **BNDES:** Empresas poderão tomar recursos no BNDES para construir imóveis para seus empregados. Além disso, o BNDES terá linha de R\$ 100 milhões para o setor de construção civil, a ser aplicada em pesquisa e desenvolvimento tecnológico.

■ **IPI:** Foi reduzida de 10% para 5% a alíquota do IPI para produtos da construção civil.

Governo garante investimentos

De acordo com o Ministério das Cidades, no período de 2003 a julho de 2006, foram investidos R\$ 27 bilhões no setor habitacional, beneficiando 1,7 milhão de famílias.

O órgão argumentou que 72% dos recursos se concentraram em mutuários de até cinco salários mínimos, classificados como o de baixa renda. Para 2006, o ministério espera que o setor movimente mais de R\$ 19 bilhões, entre recursos públicos e privados.

Ainda segundo o ministério, o total de recursos liberados pelas instituições financeiras que operam o Sistema Brasileiro de Poupança e Emprestimo (SBPE) deve alcançar R\$ 8,7 bilhões este ano, o que re-

presenta aumento de quase 100% em relação às operações realizadas em 2005.

Dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) mostram que, este ano, até julho, foram financiadas mais de 60 mil unidades no país. No período de 12 meses, o número supera 90 mil moradias.

O consultor jurídico da Associação Brasileira dos Mutuários (ABMH), Rodrigo Daniel dos Santos, concorda que a classe média será de fato a grande beneficiada pelas medidas. Em sua opinião, só terão efeito imediato a redução do IPI – embora, afirma, não haja garantia de que a queda do imposto será repassada aos preços pa-

ra o consumidor – e o enquadramento das construtoras no sistema simplificado de recolhimento de tributos, o Simples.

“Vemos com bastante reserva o desconto em folha para o crédito habitacional. Acreditamos que a medida causará um alto nível de endividamento, tal como ocorreu com os aposentados no crédito consignado”, disse o consultor jurídico.

Ele afirmou que a desvinculação da TR dos contratos ainda desperta dúvidas. Com taxas pre-fixadas, os bancos podem superestimam o valor das prestações. Santos explicou que, se os juros caírem, as instituições financeiras ganharão. Se subirem, não perderão muito.