



Número 34
Setembro de 2006

As medidas governamentais para a habitação

As medidas governamentais para a habitação

O governo anunciou, no dia 12/09/2006¹, um conjunto de medidas destinado, de um lado, a incentivar a construção civil e, de outro, buscar a redução dos custos de financiamento imobiliário com vistas a facilitar a aquisição da casa própria.

É importante destacar que tais incentivos vêm desvinculados de contrapartidas sociais. O setor da construção civil é, sabidamente, marcado pela informalidade que, segundo estimativas, chega ultrapassar 70% da mão-de-obra empregada, além de registrar precárias condições de trabalho. Assim, seria oportuno o condicionamento de benefícios a metas de formalização de empregos e melhoria de condições de trabalho no setor.

O elenco de medidas anunciadas é o seguinte:

1. Crédito habitacional consignado

O mutuário poderá ter desconto em folha de pagamento, desde que a prestação não passe de 30% de sua renda mensal.

2. TR tem uso opcional

Os bancos podem eliminar o uso da TR (Taxa Referencial) no financiamento habitacional. De acordo com o Ministério da Fazenda, essas linhas de crédito poderão ser totalmente prefixadas. Ou seja, o banco poderá fixar uma taxa de juro anual sem a necessidade de acréscimo da TR. Sem a taxa, o comprador pode ter juros prefixados e saber qual o valor da prestação que vai pagar do começo ao fim do financiamento.

3. Financiamento para o construtor

Volta a haver financiamento direto às empresas construtoras pela Caixa Econômica Federal. A linha de crédito terá R\$ 1 bilhão, neste ano, e R\$ 3,5 bilhões, em 2007, com possibilidade de suplementação. Essa modalidade estava fechada desde o governo anterior. O limite de financiamento sobe de 50% para até 85% do custo da obra, com encargos que variam de Taxa Referencial (TR) mais 9,56% ao ano para unidades com valor até R\$ 130 mil, e de TR mais 11,38% ao ano. O valor máximo do imóvel a financiar é de R\$ 350 mil.

¹ A íntegra das medidas – a Nota Oficial do Ministério, a Medida Provisória 321 e o Decreto nº 5.892 – encontram-se no sítio do Ministério da Fazenda: www.fazenda.gov.br

4. BNDES também vai financiar

O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) terá uma nova modalidade de financiamento: a construção de novas moradias para empregados das empresas que tomarem recursos da instituição de fomento. O BNDES também vai liberar R\$ 100 milhões para a construção civil para apoiar a inovação, ou seja, para idéias que criem produtos, melhorem e barateiem a construção.

5. Benefícios às empresas da construção civil

As empresas de construção civil vão ser incluídas na Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas², em tramitação no Congresso. O objetivo é diminuir os impostos e reduzir os custos de construção, o que, em tese, diminuiria o valor para o consumidor final. Ainda não foram detalhados os pontos dessa medida.

6. Redução do IPI para insumos da construção civil

O Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) de alguns itens usados na construção foi reduzido pela metade, com a alíquota passando de 10% para 5%. Entre os produtos, estão chuveiros elétricos, revestimentos de piso e sanitários.

7. Portal Imobiliário

No prazo de até 45 dias, será criado o portal do crédito imobiliário na Internet, com o objetivo de reunir informações de interesse do mutuário e dos agentes financeiros.

Comentários e Observações

A criação da modalidade de crédito consignado para habitação tem o potencial de permitir a redução das taxas. A dúvida reside no fato de este tipo de financiamento requerer prazos mais alongados, o que pode levar empresas e bancos a ter uma avaliação de risco que dificultaria a efetividade da medida. A alta rotatividade no mercado de trabalho indica uma permanência relativamente curta dos trabalhadores no emprego.

A opção das instituições financeiras pelo uso ou não da TR constitui-se meramente uma aposta na intensificação da concorrência. Não há garantia da dispensa da indexação por parte do concentrado sistema financeiro. De qualquer maneira, é possível esperar-se uma redução das taxas nos financiamentos pré-fixados.

A volta do financiamento direto com a construtora parece ser uma medida que facilitaria a aquisição de imóveis novos. Porém, este é um mercado mais reservado à classe média que teria condições de arcar com os custos ainda durante a construção do imóvel.

² Conforme o projeto em trâmite, as empresas com faturamento bruto anual de até R\$ 240 mil são consideradas micro e as pequenas com faturamento até R\$ 2,4 milhões.

A possibilidade de financiamento pelo BNDES para trabalhadores de empresas que já se beneficiam de aportes do Banco parece não ser novidade. Diretores de bancos afirmam que já trabalham com linhas direcionadas para empresas, mas estas não aderiram em virtude do temor de assumir o risco dos empregados com a possibilidade de demissão.

As duas medidas direcionadas às empresas do setor de construção prevêm a redução de IPI e a inclusão destas na Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas. A redução dos custos é o objetivo de ambas, na expectativa de que isto reduza os preços finais ao consumidor.

Finalmente, a previsão de criação de um sítio na Internet no qual seriam divulgadas informações de interesse de empresas, vendedores e compradores tem a potencialidade de facilitar a intermediação de negócios. Porém, não se sabe, ainda, o formato e a real utilidade da iniciativa.

A direção das medidas anunciadas vai no sentido de fomentar as atividades de um setor que tende a reagir em curto tempo aos incentivos que são oferecidos, sobretudo na geração de empregos. Entretanto, o alcance das medidas anunciadas está limitado, de um lado, pela adesão do setor financeiro e , de outro, pelo efetivo crescimento da economia brasileira.

DIEESE

Direção Executiva

Carlos Andreu Ortiz – Presidente
STI. Metalúrgicas de São Paulo
João Vicente Silva Cayres – Vice-presidente
Sind. Metalúrgicos do ABC
Antonio Sabóia B. Junior – Secretário
SEE. Bancários de São Paulo
Carlos Eli Scopim – Diretor
STI. Metalúrgicas de Osasco
Alberto Soares da Silva – Diretor
STI. Energia Elétrica de Campinas
Zenaide Honório – Diretora
APEOESP
Pedro Celso Rosa – Diretor
STI. Metalúrgicas de Curitiba
Paulo de Tarso G. B. Costa – Diretor
Sind. Energia Elétrica da Bahia
Levi da Hora – Diretor
STI. Energia Elétrica de São Paulo
Carlos Donizeti França de Oliveira – Diretor
Femaco – FE em Asseio e Conservação
do Estado de São Paulo
Mara Luzia Feltes – Diretora
SEE. Assessoria Perícias e Porto Alegre
Célio Ferreira Malta – Diretor
STI. Metalúrgicas de Guarulhos
Eduardo Alves Pacheco – Diretor
CNTT/CUT

Direção técnica

Clemente Ganz Lúcio – diretor técnico
Ademir Figueiredo – coordenador de desenvolvimento e estudos
Nelson Karam – coordenador de relações sindicais

Equipe técnica

Ilmar Ferreira Silva
Jefferson José da Conceição
Nelson Karam
Patrícia Lino Costa
Patrícia Pelatieri
Iara Heger (revisão)