

**MORADIA** | Medidas contribuem, mas não solucionam o problema habitacional

# Déficit de habitação permanece alto no País

ELIANE OLIVEIRA E MARTHA BECK

Agência Globo, Brasília

As medidas de apoio ao setor imobiliário, anunciadas pelo governo desde 2004, são bem-vindas, mas não resolvem o problema 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 (CBIC), o impacto seria de até 6% desse total, ou seja, os pacotes beneficiariam apenas 480 mil famílias. Já a 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 CBIC, 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 de pagamento).

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 incluíram ainda a redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) para materiais de construção. José Carlos Martins, da CBIC, elogia o pacote, assim como a implementação, em 2004, de medidas que deram mais segurança às transações, caso do patrimônio de afetação, 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.

O consultor jurídico da ABMH, Rodrigo Daniel dos Santos, concorda que a classe média será de fato a grande beneficiada pelas medidas, que ele chamou de eleitoreiras. 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 para 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 prefixadas, os bancos podem superestimar o valor das prestações. Santos explicou que, se os juros caírem, as instituições financeiras ganharão. Se subirem, não perderão muito. "Se o governo quisesse fazer coisas concretas, reduziria o juro habitacional, hoje em 12% ao ano", afirmou.

De acordo com o Ministério das Cidades, de 2003 a julho de 2006, foram investidos R\$ 27 bilhões no setor, beneficiando 1,7 milhão de famílias. 72% dos recursos se concentraram em mutuários de até cinco salários mínimos, classificados como de baixa renda. Para 2006, o ministério espera que o setor movimente mais de R\$ 19 bilhões, entre recursos públicos e privados.

|            |          |       |
|------------|----------|-------|
| PMS        | FMLF     | GERIN |
| BIBLIOTECA |          |       |
| Journal    |          |       |
| A Tenda    |          |       |
| De         | 01110106 |       |
| Caderno    | Página   |       |
| Exemplar   | 25       |       |
| Seção      |          |       |
| Assunto    |          |       |
| Habitação  |          |       |