

Qualidade de vida é bem mais que um lugar para morar

***Guilherme Antonio de Moura Costa**

Depois de apresentar o pacote econômico para o setor automobilístico, no início deste ano, o governo federal finalmente anunciou as medidas que por o objetivo viabilizar a reforma, construção ou aquisição de moradias. Iniciado no último dia 13 de abril, além de ser um plano há muito anunciado, a iniciativa poderia representar um forte incentivo ao setor de construção civil, atenuando, ainda, os reflexos recessivos da crise econômica internacional, que atualmente atinge nosso País. O programa Minha Casa, Minha Vida tem como meta construir um milhão de moradias, com verba disponível de R\$ 34 bilhões, mas sem prazo definido para sua conclusão.

O pacote prevê auxílio tanto para as famílias da classe média como para aquelas que têm renda de até 10 salários mínimos (R\$ 4.650,00). Para o primeiro grupo, os benefícios são os seguintes: o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) poderá ser utilizado para financiar imóveis com valor de até R\$ 500 mil ou para financiamento de até 90% do total destes – antes o limite era de 80%. Para as famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos, serão concedidos subsídios que permitem a quitação de uma prestação mensal a partir de R\$ 50 até 20% do valor do imóvel (para renda de 6 salários mínimos). Para tanto foi criado um Fundo Garantidor, alimentado com recursos do Tesouro e do FGTS, além de uma alíquota de 0,5% da própria prestação paga pelo financiado.

A fim de tornar praticáveis prestações com valores mais baixos, o governo irá reduzir a carga tributária das construtoras. Hoje, elas usufruem de um Regime Especial de Tributação, por meio do qual recolhem 7% sobre o valor de venda dos imóveis e, com isso, quitam o Imposto de Renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido e o PIS/Cofins. Esta alíquota será reduzida para 1% nos empreendimentos construídos pelo programa Minha Casa, Minha Vida. O pacote também prevê a redução do principal imposto estadual, o ICMS.

A desoneração da construção civil é muito bem-vinda, mas seria ainda melhor se atingisse as folhas de pagamentos destas empresas. Outra medida fundamental seria a isenção de IPI sobre os materiais de construção, o que tornaria mais efetivo o barateamento da construção de residências para as famílias de menor renda.

De todo modo, cabe agora às construtoras aderirem ou não a este pacote. Demanda reprimida não falta: aproximadamente 7,5 milhões de moradias, do quais cerca de 14% deverão ser beneficiados pelas medidas ora anunciadas.

Porém, neste momento, devemos fazer algumas reflexões. A primeira delas é considerar que a burocracia do BNDES faz com que os recursos para projetos imobiliários levem até 120 dias para serem liberados. Além disso, nossas construtoras talvez não tenham interesse em fazer moradias para as classes C, D e E, principalmente as sediadas na região sudeste do País, onde se encontra a maior demanda. Construir, para a classe média, que paga no ato do lançamento da obra, um prédio de 10 pavimentos com 2 apartamentos por andar, pode ser mais vantajoso que erguer um edifício semelhante, mas com 5

ou apartamentos por andar, para uma classe social que depende de financiamento e não tem condições de bancar o valor da entrada à vista.

Esta equação também inclui fatores como o maior número de equipamentos essenciais – pias, vasos sanitários, torneiras, pontos de energia elétrica etc. –, além de maior prazo para conclusão da obra. Há também a falta de infraestrutura, uma vez que os edifícios voltados para este público deverão ser erguidos nas periferias das cidades. Geralmente, nesses locais faltam as condições essenciais para que um mínimo de qualidade de vida: transportes, luz, água encanada e esgoto, além de escolas, hospitais e supermercados. Ora, se esta tarefa está a cargo do setor público – parte do montante destinado ao programa, aproximadamente R\$ 5 bilhões, será empregada no financiamento da infraestrutura básica – questiona-se se estas obras serão feitas no mesmo ritmo da expansão das construções.

Todas estas perguntas ainda não têm resposta. Porém, fica a nítida impressão de que este pacote tem a intenção de ser mais um entre muitos projetos sociais de longo prazo, do que uma solução imediata para impulsionar a economia do País, por meio da geração de empregos e renda no setor da construção civil, bem como nos subsectores a esta vinculados.

***GUILHERME ANTONIO DE MOURA COSTA** é economista e professor das Faculdades Integradas Rio Branco.