

PL 1656-a, análise sobre a Proposta do Programa Habitacional para Militares e Agentes de Segurança e sugestões para se tornar viável sua implementação

JOSÉ ALVES DANIEL FILHO,

Membro do Centro de Pesquisas Estratégicas “Paulino Soares de Sousa” da Universidade Federal de Juiz de Fora – MG
daniell.filho@gmail.com

Breve histórico da Economia brasileira e a influência do Estado do Bem Estar Social no país

Desde a Proclamação da República o Estado brasileiro vem buscando meios para garantir o crescimento econômico, independência econômica externa e o desenvolvimento nacional. Grande parte do estímulo vem a partir de investimentos com utilização de recursos públicos, preenchendo a lacuna existente onde o setor privado não atua, vezes por falta de recursos ou mesmo interesse em fazê-lo. O desenvolvimento dessas ações em parte se enquadra no modelo que é denominado em inglês *welfare state*, ou também o Estado do Bem-Estar Social¹.

Essa visão é mais perceptível em nossa economia a partir da quebra da bolsa americana em 1929, alterando a base de produção nacional do modelo rural para industrial. A quebra da bolsa americana mudou muito a economia mundial, em virtude da grande queda no consumo que prejudicou diversas economias que se adaptaram para a situação apresentada dependendo de um grande auxílio dos governos por meio de políticas intervencionistas para evitar também a quebra de suas economias.

¹ Estado de Bem-Estar Social é uma forma de atuação governamental com o objetivo de promoção social e da economia de modo ao atingimento da resolução das necessidades da população em geral, pois o setor privado não tem condição de atuar, não é vantajoso para ele em termos de retorno de capital ou mesmo a falta de recursos para fazê-lo em decorrência do grande valor que é investido. Além da equidade por meio de políticas distributivas para melhor distribuição de renda para a população;

Essa situação também ocasionou alterações nos modelos teóricos dentro da ciência econômica, onde houve a ascensão do pensamento econômico da Escola Keynesiana² que deixou de lado o pensamento econômico clássico³ que prevalecia até então.

A alteração do modelo econômico para a escola Keynesiana deixa claro a importância da intervenção governamental na economia em momentos de crise ou mesmo quando é necessário investimento de grande vulto e a iniciativa privada não é capaz de assumir. Este pensamento, tem grande ligação com a ideia do Estado do bem-estar social, sendo aplicado na economia americana na crise de 1929 e na Europa do pós-guerra, o que permitiu o atingimento de excelentes resultados do ponto de vista econômico, onde foi desenvolvido.

No Brasil essas políticas de incentivo iniciaram com maior ênfase durante governo Getúlio Vargas, após assumir o poder em 1930 implementou reformas sociais demonstrando a necessidade de industrialização e do desenvolvimento nacional. Até então nossa economia agrícola era altamente dependente da exportação do café, produto de baixo valor agregado que foi prejudicado ainda mais com o aumento da oferta do produto por outros mercados e as grandes crises internacionais diminuíram o consumo mundial. Em decorrência da crise americana levou a uma queda no preço do produto por falta de demanda e excesso de oferta, conseqüentemente de nossas exportações, o que prejudicou ainda mais nossa balança comercial.

Também pôde ser observada uma mudança contundente no cenário político e administrativo do país, com a migração do estado oligárquico e descentralizado da República Velha para uma visão centralizada da política econômica e de poder nas mãos do Governo Federal de onde saíam as definições dos grandes projetos de infraestrutura nacional.

Com o processo de industrialização do país, gerou a necessidade da existência de mão-de-obra para produzir e mercado para consumir esses produtos, o que levou a incentivar o fluxo migratório das pessoas do campo para as cidades. Entretanto esse fluxo migratório foi feito sem planejamento ou com o desenvolvimento de condições e/ou políticas governamentais para o recebimento e inserção dessas pessoas nas cidades.

² Teoria desenvolvida pelo economista John Maynard Keynes, defende a intervenção governamental na economia, indo de encontro o que era pregado pela Escola Clássica, vigente até então, que citava que a “mão invisível” equilibrava o mercado e que assim era melhor sem a intervenção governamental.

A intervenção vezes é necessária para o estímulo do crescimento, pois em certas áreas o investimento inicial é alto, outras vezes a economia de escala não é suficiente para a realização dos investimentos por meios privados, nesses momentos o governo atua assumindo parte o completamente o risco;

³ Esse pensamento pregava que a economia chegaria ao seu equilíbrio por meio da “mão invisível”, ou seja, não precisaria de nenhuma intervenção externa para que a economia pudesse atingir o pleno emprego e a estabilidade;

Observamos, também, que o desenvolvimento de tais políticas se postergou por vários anos restrito somente nos grandes centros urbanos do sudeste do Brasil, provocando uma grande disparidade regional com as outras regiões, que posteriormente foram adotadas medidas governamentais para reduzir essas desigualdades.

Do ponto de vista da industrialização do país no período de 1939 a 1945, nossa indústria foi beneficiada com o final da Segunda Guerra Mundial, uma vez que a Europa estava devastada, sem ter como produzir até insumos básicos, recorrendo para a importação de produtos industrializados de vários países, entre eles o Brasil.

Com relação a chegada dos imigrantes aos centros urbanos sem a estrutura necessária, deu início as invasões de áreas irregulares e ilegais, por meio de grilagem de terras e especulação imobiliária, levando-os à margem da sociedade.

A falta da atuação governamental para a resolução desse problema, levou a formação de grandes favelas, que durante anos foram expandindo e dificultando ainda mais o acesso da população aos serviços básicos, como saúde, educação, etc. As poucas intervenções governamentais que foram desenvolvidas ocorreram de forma localizada (nível estadual ou municipal), sem, contudo, ter grande efetividade devido à falta de um incentivo maior e regulamentação para a situação. Uma característica brasileira não é combater no início o problema e sim atuar depois da situação instalada e ver o que pode ser feito.

Com o fim da Segunda Guerra mundial e as dificuldades encontradas para a manutenção de nossa indústria em ascensão, pois os países europeus já estavam suas economias e bases industriais reconstruídas, o governo brasileiro se mobilizou com objetivo de continuar a expansão do processo de industrialização e revitalização econômica com a instituição da legislação trabalhista, fundou a Vale do Rio Doce, a Petrobras (monopólio da extração), a CSN e o BNDE. Essas Políticas de Intervenção foram amplamente aplicadas até a metade da década de 1950.

Já na década de 1950, com o plano de governo de “50 anos em 5”, tomou posse como novo Presidente da República o Sr. Juscelino Kubistchek. Esse plano consistia em um ambicioso projeto para industrialização pesada, com grande investimento em infraestrutura de transporte, com fortalecimento o modal rodoviário frente ao modal ferroviário, o aumento da produção de bens intermediários (cimento, carvão, etc), produção de bens de consumo duráveis e de capital, produção industrial privada por meio de concessão de crédito, implantação da indústria automobilística no país, além da abertura da economia para o capital internacional. Mais uma vez esses investimentos não foram acompanhados de planos habitacionais com objetivo de suportar essa população adicional que chegava aos grandes centros, prejudicando ainda mais a situação habitacional do país, somada a falta de

planejamento no desenvolvimento das cidades em seus processos de expansão e o crescimento desordenado com a omissão do poder público.

O plano 50 anos em 5, foi parcialmente executado, o que acabou algumas distorções econômicas e trouxe os seguintes problemas:

- ✓ A falta de uma reforma fiscal completa, somado a emissão monetária que ajudou ao financiamento de tais obras, levou a um aumento na inflação;
- ✓ Com a industrialização do país, acarretou um desestímulo a agricultura, aumentando os preços dos produtos devido a migração da população rural, o que ajudou no aumento dos percentuais de inflação observados a época;
- ✓ Aumento da dívida externa fruto dos financiamentos contratados para a implantação dos projetos em desenvolvimento no país;
- ✓ Deterioração do saldo das transações correntes, dentre outros.

Com os acontecimentos acima a economia ficou em frangalhos com altas taxas de crescimento da inflação, houve necessidade da edição de uma lei para o controle do capital estrangeiro, o que levou prejuízos para novos investimentos no país e mesmo com esse cenário econômico desfavorável, houve aumento dos gastos públicos com reajustes dos salários do funcionalismo público e concessão de subsídios agrícolas, aumentando ainda mais a inflação e a piora dos indicadores econômicos do país, fatos esses que estimularam a realização do Golpe militar em 1964.

Com os militares no poder, foram adotadas medidas econômicas na tentativa de reverter os péssimos índices elencados anteriormente e voltar a realizar investimentos. Na área tributária com o objetivo de redução da grande inadimplência de pagamento, foi introduzida a correção monetária, a transformação dos impostos em cascata para imposto sobre o valor adicionado e a redefinição do espaço tributário de cada esfera da administração e novos critérios de distribuição de renda trouxeram alguns impactos positivos.

Na área monetária e financeira, houve a edição da Lei Federal nº 4.380 de 21/08/64, esse sendo o primeiro passo concreto para a melhoria das condições para aquisição de imóvel. A lei tem por objetivo regulamentar a área de habitação. Também foi instituída a Correção Monetária nos Contratos Imobiliários de Interesse Social, o Sistema Financeiro para o financiamento da casa própria, criou o Banco Nacional da Habitação (BNH), além das Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e outras providências, possibilitando incrementar a política nacional de habitação no sentido de estimular a construção de habitações.

Para complementar as ações acima foram editadas as Leis 4.591 de 16/12/64 e 4.595/64, onde a primeira trata sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias impondo regras no setor de construção civil.

Para ter condições de financiar todo esse projeto, a disponibilidade de *funding* era necessária e para estimular sua captação a instituição da correção monetária, possibilitou o aumento da capacidade de financiamento da economia por meio do depósito em poupança. A Lei 4.595, de 31/12/64 que trata sobre a Política e as Instituições Monetárias, Bancárias e Creditícias, criando o Conselho Monetário Nacional e regulando o Sistema Financeiro Nacional, fechou o pacote de medidas governamentais sobre o assunto.

Apesar de todas essas ações os problemas persistiram quanto ao controle da política monetária, devido a permanência da conta movimento com a titularidade do Banco do Brasil (BB), o que permitia ele a capacidade de autoridade monetária, expandindo seus limites de operações de crédito e o orçamento monetário passou a receber gastos de origem fiscal, assim o BACEN que era responsável pela administração da dívida pública, não conseguia fazê-lo, bem como da política monetária e o Tesouro também não fazia sua parte na política fiscal.

Na tentativa de reverter essa situação o BACEN assumiu o controle dessa conta e o governo adotou medidas para melhorar o comércio externo brasileiro com objetivo de atrair capital estrangeiro para o país, com estímulo e diversificação das exportações por incentivos fiscais, juntamente com a modernização e dinamização dos órgãos ligados ao comércio internacional.

A renegociação da dívida externa também contribuiu muito para a melhoria da visibilidade do país no mercado internacional, somado a aproximação com a política externa americana (Aliança para Progresso), dando início a internacionalização financeira do Brasil que foi primordial para a instituição do PAEG (Plano de Ação Econômica do Governo) pelo Governo Castelo Branco, que foi considerado um excelente plano, pois preparou o país para o milagre econômico que estaria por vir.

O período compreendido entre os anos de 1968 e 1973, ficou conhecido como Milagre Econômico⁴, que teve como destaques a queda na inflação, mudanças na política salarial, menor participação do Estado com melhora na participação privada na economia nacional, apesar do daquele estimular por meio de subsídios e linhas de financiamento, a

⁴ O período da História do Brasil entre os anos de 1969 e 1973 foi marcado por forte crescimento da economia. Nesta época o Brasil era uma Ditadura Militar, governado pelo general Emílio Garrastazu Médici. O termo “milagre” está relacionado com este rápido e excepcional crescimento econômico pelo qual passou o Brasil neste período sem ter a contrapartida inflacionária que em regra é observado nessas situações. Este crescimento foi alavancado pelo PAEG (Programa de Ação Econômica do Governo) implantado em 1964, durante o governo de Castelo Branco. Fonte: http://www.suapesquisa.com/ditadura/milagre_economico.htm, acessado em 16/01/2017, com alterações;

implementação de políticas de controle de preços (CIP – Comissão Interministerial de Preços) e tinha como principal objetivo desse Plano era o crescimento e a legitimação do Regime Militar instaurado no país e dos investimentos realizados, mas tudo isso não teve um efeito para a grande população quanto a qualidade de vida.

Quando esperavam que os resultados dos investimento e do crescimento econômico poderiam melhorar a situação da população em geral com a reversão dos investimentos em contrapartidas para eles, o país sofreu um duro golpe na economia com a alta do petróleo no mercado mundial, e isso levou ao crescimento da dívida externa nacional em decorrência da importação de petróleo do mercado internacional, que desestabilizou a balança comercial, situação essa que levou a economia na década seguinte a permanecer no marasmo, sem crescimento e recebeu a denominação de a “Década perdida”, além do cenário político de mudanças no governo que se demonstrava.

Diversos planos econômicos no período foram adotados na tentativa de conter a inflação e restaurar o poder de compra da moeda nacional, mas sem sucesso. Soma-se a isso o fato da transição entre o regime militar para a democracia. O país permaneceu sem perspectivas de investimentos e melhoria da qualidade de vida da população em geral.

Após a transição da ditadura para a democracia em 1988 foi promulgada uma nova Constituição, onde definia diversas responsabilidades para o Estado, grande parte inexecutável, auxiliando a implementar, ao menos na teoria, o Estado do Bem-estar social, como itens dedicados especialmente para a habitação especificamente a popular (art. 243) e outro de forma geral (art. 21, XX).

Art. 243. As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º

Art. 21. Compete à União:

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

No início da década de 1990, existia a perspectiva de melhorias na economia e na qualidade de vida no país, quando da assunção ao poder do primeiro presidente eleito pelo voto direto desde a instauração do regime militar, o Presidente Fernando Collor de Mello, que

adotou medidas para estabilização da economia por meio do Plano Collor I. Para isso ele utilizou uma medida altamente heterodoxa onde efetuou o bloqueio de poupança e C/C⁵.

O congelamento de preços e salários, corte de gastos públicos, aumento do preço das tarifas, das alíquotas de impostos, redução da máquina estatal por meio de privatizações (PND – Programa Nacional de Desestatização), PDV⁶ de funcionários⁷, adoção do câmbio flutuante e abertura do mercado interno, também foram utilizados. Entretanto o resultado foi o desaquecimento da economia – com a queda da produção na ordem de 26% e a rápida deterioração da balança comercial com o aumento das importações.

Por meio do PND (nas áreas de siderurgia, petroquímica, telecomunicações, etc), o governo tentou fazer caixa, como também para a melhoria da prestação de serviço com as privatizações, com a redução dos constantes déficits e abater parte de suas dívidas públicas e o resultado financeiro das vendas impactou a taxa de crescimento de estoque de capital na economia, proporcionado a melhoria na competitividade ao setor produtivo. O setor público se retirou das atividades em que o setor privado nacional tivesse melhores condições de atuar, como por exemplo, rodovias e ferrovias por meio de concessões. Mesmo assim o resultado no curto prazo não foi o esperado.

Como os problemas apresentados no plano anterior, que não conseguiu segurar a inflação e manter o ritmo de crescimento da economia, foi desenvolvido um novo plano com o objetivo de controlar a ciranda financeira⁸, com a criação da TR (desvinculação de taxas e inflação) e do FAF⁹, política de altos juros para atrair capital estrangeiro, desindexação da economia com um congelamento de preços e salários e o aumento da concorrência no setor industrial com a reestruturação e atualização do parque industrial para concorrer com os produtos importados, com a abertura do mercado, mas mesmo assim o objetivo não foi atingido, muito menos a possibilidade de inclusão de algum plano habitacional para redução do déficit habitacional e mais um governo está indo embora (nesse caso retirado) sem ao menos resolver parte do problema.

Para piorar a situação o escândalo que levou ao *impeachment* de Collor, que prejudicou ainda mais a economia nacional.

⁵ Decisão tomada com base na teoria monetária, nessa teoria espera que a retirada de moeda que está em excesso na economia, promoverá uma queda sensível no consumo o que conseqüentemente levará a queda no nível de preços da economia;

⁶ Programa de Demissão Voluntária;

⁷ Com objetivo de instaurar o estado mínimo, diferente do modelo keynesiano;

⁸ É o giro financeiro com fins especulativos apenas, ninguém faz nada de produtivo, mas fatura alto na especulação sem gerar empregos ou riquezas para o país;

⁹ Fundo de Aplicação Financeira;

Com a entrada de Itamar Franco, do vice de Collor, levou a adoção de medidas para a melhoria nas contas públicas, com a criação do IPMF¹⁰, para aumentar a arrecadação, criação do Fundo Social de Emergência que reestruturou as dívidas dos Estados e Municípios, sendo estas as movimentações iniciais para a criação do Plano Real, bem como a implantação da terceira fase do processo de privatização, voltado principalmente para os serviços públicos (telecomunicações e energia), que trouxe a necessidade de criação de um sistema regulatório, por meio de Agências Reguladoras.

O **Plano Real**, foi idealizado para o combate à inflação inercial¹¹ em três fases, com o ajuste fiscal das contas públicas, corte de despesas, diminuição das transferências voluntárias do governo federal, bem como no aumento da tributação e a indexação da economia, para isso utilizou a URV¹² como unidade de conta e o cruzeiro real como unidade de moeda. Essa transição durou quatro meses, após esse período a nova moeda foi implantada.

Essas mudanças que levaram a estabilização da economia, melhoram as condições para o planejamento de longo prazo das famílias, possibilidade de empresas efetuarem investimentos para melhoria do parque industrial e o crescimento nacional que pode ser observado nos anos seguintes mesmo com as crises que o mundo passou o país demonstrou que possuía pilares sólidos em sua economia para não ser demasiadamente afetado como outrora, mantendo seu mercado interno aquecido, mesmo com medidas um tanto questionáveis por algumas linhas de economistas.

A partir dessa estruturação da economia, pudemos ir mais longe e mais rápido, com a atração do capital estrangeiro para investimento, melhora em nossas contas com aumento de capital disponível, o que possibilitou iniciar com maior efetividade a distribuição de renda e melhoria da qualidade de vida da população em geral, visto que na época do Milagre Econômico, somente uma pequena parcela da população foi beneficiada o que levou a um aumento maior da concentração de renda no país.

Os primeiros passos que foram tomados para a redução do déficit habitacional a nível nacional, iniciaram durante o governo Lula, quando este lançou o Programa Minha Casa Minha Vida, que tem por objetivo facilitar o acesso a habitação para a população que ganha até 10 salários mínimos (atualmente não é referenciado no salário mínimo). Distribuído por faixa-etária, premia aqueles que tem menor poder aquisitivo e menor condição de inserção na sociedade, com maiores subsídios e menores taxas de juros.

¹⁰ Imposto Provisório sobre a Movimentação Financeira, que posteriormente foi alterado para a CPMF;

¹¹ Inflação inercial: é a aquela em que a inflação presente é uma função da inflação passada. Se deve à inércia inflacionária, que é a resistência que os preços de uma economia oferecem às políticas de estabilização que atacam as causas primárias da inflação. Seu grande vilão é a "indexação", que é o reajuste do valor das parcelas de contratos pela inflação do período passado. Fonte: http://economiabr.net/economia/4_inflacao.html;

¹² Unidade de Referência de Valor;

Independente dos interesses na implantação de um programa como esse (como observamos o envolvimento de empreiteiras em escândalos, não tratados neste artigo), ele rendeu bons frutos a população, tanto é verdade que sua sucessora continuou com ele e inclusive o atual presidente continuou com o modelo. O resultado pode ser visto com a retirada de muitas pessoas de locais de risco, o que permitiu o exercício da cidadania a partir do acesso a serviços que antes não estavam disponíveis para eles.

O mercado financeiro de Crédito Imobiliário

Para muitos o mercado financeiro se resume a ir ao banco para pagar as contas, pedir empréstimos, depositar recursos na poupança e sacar dinheiro para utilização pessoal. Para outros, inclui também a utilização de produtos e serviços oferecidos como previdência privada, cartão de crédito, desconto de cheques, dentre tantas outras opções disponíveis no mercado financeiro atualmente.

Mas os bancos são muito mais que isso, eles têm por função fazer intermediação financeira, para equalizar o descasamento entre os interesses dos poupadores, em regra que trabalham no curto prazo, com os devedores, que necessitam de recursos para realização de suas necessidades no longo prazo, em grande parte devido ao alto valor agregado, como o financiamento de veículos e imóveis.

A base de tudo isso é o dinheiro, recurso finito, que lastreia as operações de crédito que financiam essas transações. Com a intermediação dos bancos é possível a realização de um sonho hoje para pagar amanhã, ou melhor, no longo prazo, mediante uma remuneração do valor devido que é feito por meio dos juros.

Os juros são cobrados para remunerar aquele que guardou seus recursos (poupador) e também ao banco pelos serviços prestados (custo operacional, impostos, lucro, riscos, inadimplência, etc). Esses recursos depositados no Banco servem como fonte de lastro para financiamento e empréstimos sendo denominados *funding*.

No crédito imobiliário o *funding* que permite lastrear os financiamentos vêm basicamente dos saldos da poupança e do FGTS, como também em menor proporção ser oriundo do próprio caixa das instituições financeiras.

Dos valores depositados em poupança, parte deles é destinado ao depósito compulsório no Bacen¹³ e o restante distribuído para ser aplicado pelos bancos, dentro do

¹³ Os depósitos compulsórios são recolhimentos obrigatórios de recursos que as instituições financeiras fazem no Banco Central do Brasil (BCB). São considerados instrumentos de política monetária, mas são utilizados também como instrumentos de preservação da estabilidade financeira. Os depósitos compulsórios produzem os seguintes efeitos sobre as

sistema financeiro habitacional, bem como no crédito rural, no que se refere ao financiamento da produção agropecuária¹⁴.

Outro fundo que lastreia o financiamento à habitação é o FGTS, que provem de recursos depositados pelos empregadores mensalmente decorrentes do recolhimento previsto em legislação para cada empregado que possui.

Atualmente no mercado financeiro imobiliário está sofrendo um grande déficit de recursos para emprestar, devido aos saques efetuados pelos poupadores devido à baixa rentabilidade da poupança frente outras aplicações, como fundos de investimento e Tesouro Direto. Com o saque dos valores, o saldo de poupança vem diminuindo gradativamente e consequentemente os valores disponíveis para lastrear as operações de crédito também, o que gera escassez de *fundings* para tais operações, o que leva ao aumento dos juros e também reduz a oferta no mercado imobiliário e a economia como um todo por meio de outras linhas de financiamento.

O governo tem buscado meios para melhorar a rentabilidade da poupança e buscando outras formas para financiar o setor, tendo em vista o grande peso que ele tem no PIB.

Para ilustrar esse impacto observe abaixo o VABpb¹⁵ da Construção Civil sobre o PIB e em relação a Indústria.

Graficamente temos a seguinte apresentação:

condições monetárias. Se liberado os recursos aumentam os valores disponíveis para empréstimos, assim como o aumento da oferta tende a afetar as taxas de juros que podem cair e vice-versa. No Brasil, os percentuais de recolhimento do depósito compulsório têm sido definidos pelo Banco Central com o intuito de preservar a estabilidade e a solidez do Sistema Financeiro Nacional, permitindo crescimento sustentado do crédito. Os efeitos dos recolhimentos compulsórios são considerados pelo Copom, ao proceder às decisões de política monetária. Fonte: Banco Central do Brasil, Depósitos Compulsórios, Série Perguntas Mais Frequentes, atualizado até março de 2016;

¹⁴ Os percentuais podem variar de banco para banco. O Banco do Brasil, por exemplo, como é o agente financeiro do governo para o financiamento da safra nacional sua disponibilidade para financiamento habitacional é menor, por exemplo que a Caixa Econômica Federal, agente financeiro referência no financiamento habitacional;

¹⁵ Percentual de participação da Construção Civil sobre o PIB considerando Valores Brutos Adicionados;



Abaixo a tabela com um resumo de valores observados:

**RESUMO CONTAS NACIONAIS: PIB e VAB TOTAL BRASIL, VAB INDÚSTRIA e VAB CONSTRUÇÃO CIVIL
TAXA % DE CRESCIMENTO DO PIB TOTAL, VAB CONSTRUÇÃO CIVIL e PARTICIPAÇÕES %**

ANO	PIB BRASIL - Valores Correntes (R\$ 1.000.000)	VALOR ADICIONADO BRUTO - VABpb Valores Correntes (R\$ 1.000.000)			TAXA REAL DE CRESCIMENTO (%)		PARTICIPAÇÃO DO VABpb CONSTRUÇÃO CIVIL	
		BRASIL	CONSTRUÇÃO CIVIL	INDÚSTRIA	BRASIL - PIBpm	CONSTRUÇÃO CIVIL - VABpb	VABpb TOTAL BRASIL (%)	VABpb INDÚSTRIA (%)
2000	1.199.092	1.031.326	71.780	275.871	7,0	26,0
2001	1.315.755	1.120.422	70.182	297.881	1,4	(1,6)	6,3	23,6
2002	1.488.787	1.270.215	81.980	334.908	3,1	4,8	6,5	24,5
2003	1.717.950	1.470.717	67.878	396.569	1,1	(8,9)	4,6	17,1
2004	1.957.751	1.661.982	82.057	475.863	5,8	10,7	4,9	17,2
2005	2.170.585	1.842.818	84.571	524.686	3,2	(2,1)	4,6	16,1
2006	2.409.450	2.049.290	89.102	567.281	4,0	0,3	4,3	15,7
2007	2.720.263	2.319.528	105.871	629.071	6,1	9,2	4,6	16,8
2008	3.109.803	2.626.478	114.802	717.907	5,1	4,9	4,4	16,0
2009	3.333.039	2.849.763	154.624	729.222	(0,1)	7,0	5,4	21,2
2010	3.885.847	3.302.840	206.927	904.158	7,5	13,1	6,3	22,9
2011	4.376.382	3.720.461	233.544	1.011.034	4,0	8,2	6,3	23,1
2012	4.814.760	4.094.259	265.237	1.065.682	1,9	3,2	6,5	24,9
2013	5.331.619	4.553.760	290.641	1.131.626	3,0	4,5	6,4	25,7
2014	5.778.953	4.972.734	306.946	1.183.094	0,5	(2,1)	6,2	25,9
2015*	6.000.570	5.154.333	304.304	1.151.746	(3,8)	(6,5)	5,9	26,4

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(...) Dado não disponível

(*) Os dados de 2015 referem-se às Contas Nacionais Trimestrais (Série Revisada - 2010).

Segundo o apurado pelo IBGE em 2016 para o PIB de Subsetores, o setor de Serviços imobiliários teve um crescimento de 0,2%, nos 4 trimestres apurados, entretanto o da construção civil amargou uma queda de 5,2%.

A grande participação da Construção na economia é mais um motivo para a retomada pelo governo de uma ampla discussão com objetivo de melhoria na rentabilidade dos valores depositados e que servem de base para lastrear essas operações.

Devido a previsões legais, a utilização de FGTS é bem restrita, apesar de existirem vários projetos de lei na tentativa de modificar essas regras, atualmente fica comprometida a utilização desses recursos, pois já foram alocados para a construção, aquisição de habitações populares e para lastrear as operações de cotistas do fundo, uma vez que tem uma maior aplicação para habitação social ou de pessoas de baixa renda, conforme previsto em seu regulamento.

Com a falta de recursos o custo do dinheiro fica mais caro e para que tenha uma melhoria nas taxas de juros e condições para a contratação de novas operações de crédito, será necessário primeiro regularizar a oferta de *funding* para o sucesso de qualquer programa habitacional no Brasil ou ainda aumentar o público-alvo. Com as taxas praticadas atualmente pode-se dizer que será praticamente inviável a contratação de uma operação de financiamento imobiliário aos agentes de forças de segurança e armadas, considerando a renda de sua grande maioria e a manutenção dos demais compromissos que já possuem para atingir os valores dos imóveis sem ter reservas para custear parte dos custos de aquisição.

Como propostas existentes, o governo deve adotar medidas para mudança na remuneração das poupanças vinculado a variação da taxa Selic, bem como a liberação de parte do depósito compulsório, não levar adiante o projeto de taxação das LCIs, dentre outras iniciativas com vistas a modificar esse cenário.

Mudanças pequenas podem gerar ótimos resultados, utilizando o exemplo descrito no decorrer do texto, onde foi verificado após a inclusão da correção monetária no mercado financeiro, incrementou os instrumentos de captação de recursos, com aumento dos saldos monetários e conseqüentemente disponibilidade de recursos para o lastreamento das operações de financiamento imobiliário, chegando a época ocupar o primeiro lugar entre os haveres financeiros não monetários.

Os recursos do FGTS nos últimos anos, também expandiram suas reservas como resultado do aumento do nível de emprego e da massa salarial do país. Em decorrência da situação econômica do país, o FGTS não passa por um bom momento, devido ao elevado desemprego da população, reduziu os depósitos nas contas e o aumento das retiradas, além da permissão do governo em sacar os saldos das contas de FGTS inativas.

O Programa Minha Casa, Minha Vida

Como citado anteriormente, uma iniciativa muito bem-vinda durante o governo Lula, foi a criação de um Programa Habitacional nacional, com objetivo de aquecimento da economia e facilitar o acesso da população de menor renda a possuir sua moradia própria reduzindo o grande déficit existente até então. Do meu ponto de vista o único erro é que este programa deveria ser um programa estratégico de Estado e não de governo, ou seja, sempre deveria existir.

Independente de bandeira partidária, a iniciativa foi louvável a partir da observação de modelos semelhantes aplicados em outros países. Se considerarmos o público alvo do programa, podemos dizer que este foi de grande valia, visto a população que foi atendida realmente necessitava de uma moradia própria, pois viviam a margem da sociedade ou alguns que possuíam alguma condição para aquisição, fruto do processo histórico no país, entretanto as taxas de juros e condições de financiamento não permitiam o acesso as linhas.

Para tentar reverter em partes a situação dos militares e agentes de segurança nacional, foi elaborado por meio do Projeto de Lei (PL) 1656 uma proposta para que esse público-alvo tenham acesso a condições diferenciadas para aquisição da casa própria.

Devido sua situação particular de suas carreiras que esses servidores exercem, não poder morar em qualquer lugar, considerando a segurança de sua pessoa e seus familiares, o projeto busca desenvolver um programa específico para esse público. Posto isto, vamos

apresentar abaixo críticas e sugestões no Projeto de Lei, como também analisar sua viabilidade.

A PL 1656/2015

Na tentativa de reduzir o déficit habitacional dentre os militares e agentes de segurança, além de trazer qualidade de vida para essas categorias com moradias dignas, foi apresentado no ano de 2015 um Projeto de Lei (PL), sob o número 1656/2015, que tem por objetivo de criação de um programa habitacional com regras específicas para essas categorias.

Apesar de não ser declarado no Projeto de Lei, vamos considerar o público alvo, aqueles constantes nos arts. 142 e 144¹⁶ de nossa Carta Magna.

A seguir vamos analisar e se for o caso indicar possíveis ajustes a partir da observação do disposto em lei já vigente no país, tendo como um dos objetivos não prejudicar ou criar uma “jurisprudência” para que outras categorias venham solicitar tratamento especial no assunto.

Na categoria citada, observamos que as dificuldades estão na renda para a maioria das forças de segurança, principalmente em estados do norte, nordeste e sudeste onde o nível salarial é mais baixo, e para os militares das forças armadas recai a dificuldade para fixação de residência definitiva pelo militar. São itens que devem ser levados em consideração as características financeiras e da região no qual o militar deseja adquirir seu imóvel.

Diante das particularidades apresentadas acima, vamos analisando alguns pontos, trazendo o texto do PL, para fazer uma análise detalhada de cada item.

Quando iniciamos a leitura do texto da PL, ele cita:

¹⁶ Art. 142. As Forças Armadas, constituídas pela Marinha, pelo Exército e pela Aeronáutica, são instituições nacionais permanentes e regulares, organizadas com base na hierarquia e na disciplina, sob a autoridade suprema do Presidente da República, e destinam-se à defesa da Pátria, à garantia dos poderes constitucionais e, por iniciativa de qualquer destes, da lei e da ordem.

Art. 144. A segurança pública, dever do Estado, direito e responsabilidade de todos, é exercida para a preservação da ordem pública e da incolumidade das pessoas e do patrimônio, através dos seguintes órgãos:

- I - Polícia federal;
- II - Polícia rodoviária federal;
- III - Polícia ferroviária federal;
- IV - Polícias civis;
- V - Polícias militares e corpos de bombeiros militares.

§ 8º Os Municípios poderão constituir guardas municipais destinadas à proteção de seus bens, serviços e instalações, conforme dispuser a lei.

“Fica criado, no âmbito da Caixa Econômica Federal – CEF, o Programa de Financiamento Habitacional para os Militares da Defesa Nacional e Agentes de Segurança Pública”.

Com relação ao artigo, no atual momento do mercado financeiro nacional, limitar a atuação de somente um agente financeiro pode ser prejudicial do ponto de vista da concorrência, além de forçar o cliente a escolher essa instituição como única opção de contratação.

Se a indicação da CEF fosse como o Agente Operador da linha é aceitável, da mesma forma que ela já o faz em outros programas do tipo (Gestor do FGTS, FGHab, etc). Para manter a estrutura já existente para o PMCMV, deve-se habilitar o Banco do Brasil, para atuação na referida linha.

Outro motivo que não justifica tal delimitação surgiu em 2011, por meio da Resolução BACEN nº 3.522, *"que impeçam ou restrinjam o acesso de clientes a operações de crédito ofertadas por outras instituições, inclusive aquelas com consignação em folha de pagamento"*.

Também devemos considerar o problema em disponibilizar somente uma instituição financeira é que o cliente pode ter seu crédito negado, por ter tido problemas anteriores em honrar seus débitos nos acordos firmados com a instituição e ficou com restrições internas para operar crédito o que prejudica o acesso as linhas de financiamento.

O artigo 3º cita:

“Art. 3º Aos Militares da Defesa Nacional e aos Agentes de Segurança Pública que, comprovadamente, não sejam proprietários de imóvel residencial ou mutuários do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, fica assegurado o direito de se habilitarem para aquisição de unidades pertencentes aos conjuntos habitacionais construídos pelo poder público”.

O descrito no artigo 3º é quase todo seu texto dispensável, pois nada veda que o adquirente se habilite a adquirir unidades de conjuntos habitacionais construídos pelo poder público, desde que atenda a legislação vigente a época, a mesma que habilita demais cidadãos comuns para aquisição do imóvel.

O ponto interessante é que ele comprove que não possui imóvel na região, pois só é exigido do mutuário comum se for utilizar FGTS em sua aquisição. Para essa comprovação, pode ser exigido a apresentação de certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis (RGI) da região, como também estipular caso tenha sido proprietário de imóvel, passa a ser impeditivo

se candidatar ao programa, evitando a transferência de imóveis para parentes ou amigos, forjando vendas com objetivo de aumento de patrimônio ou mesmo fraudar o programa.

O Parágrafo Único do mesmo art. 3º, cita:

“Terão crédito previamente aprovado, um ano de carência e prazo de até cinquenta anos para quitação do imóvel os que comprovarem mais de três anos de serviço”.

Do ponto de vista dos bancos podemos considerar este item como o mais polêmico nessa PL. Uma Instituição Financeira no momento em que vai analisar o cliente para a concessão de um limite de crédito verificará seu endividamento no sistema financeiro, restrições cadastrais junto aos órgãos de proteção ao crédito, renda, despesas, dentre outros itens, ou seja, uma fotografia daquele instante para saber se ele tem ou não condições de honrar com sua dívida e a partir daí definir um limite de crédito que ele poderá investir no imóvel a ser adquirido.

Se for aprovado o crédito, o fato do Banco entregar para o cliente uma carta de crédito, acaba por gerar uma expectativa de direito para o adquirente, mas a validade de um ano é um grande risco para que futuramente ele venha honrar esse financiamento após decorrido um prazo tão longo. Nesse meio tempo o cliente pode ter contratado empréstimos consignados, ter contraído restrições cadastrais, comprometido sua renda, dentre outras situações que no momento da efetiva utilização do crédito o Banco poderá se negar sua concessão por ter alterado as condições daquelas analisadas e a partir daí gerar ações judiciais contra a instituição financeira ou mesmo do vendedor do imóvel, por estar aguardando seus recursos provenientes da venda.

Uma tentativa de se resguardar a instituição financeira, seria a inclusão de cláusula citar que no momento da apresentação da documentação as condições financeiras poderão ser reanalisadas, mas ainda assim é possível gerar frustrações entre as partes, pois a apresentação de documentação para análise do financiamento demandam recursos para emissão, além do fato que o vendedor sempre buscará entregar tais documentos após assinatura de um Compromisso de Compra e Venda (CCV) que a desistência ou reprovação do financiamento fará com que o comprador perderá o sinal dado (do Capítulo VI, do Título IV - Do Inadimplemento das Obrigações, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil e alterações posteriores), a solução é o prazo de validade não exceder 120 dias.

Uma outra regra que poderia ser levada em consideração para habilitação é o tempo mínimo de serviço que o beneficiário deve ter para ser contemplado. Um prazo razoável é que seja superior a 10 anos de efetivo serviço. Se analisarmos em empresas e no mercado em geral, exceto em tempos de crise ou problemas conjunturais da economia, pessoas que tem mais de dez anos na empresa tendem a se manter no emprego com pequenas possibilidades de

mudanças. Utilizando por base os militares, especificamente as praças, somente após 10 anos de serviço é que eles adquirem a estabilidade (Lei 6880/80, art. 50, IV, a) o que diminui as chances de perda do vínculo empregatício e conseqüentemente sua renda.

Se a regra for de dez anos, ficará de fora do público-alvo os militares temporários como Tenentes, Sargentos, Taifeiros, Soldados e alguns Cabos não estabilizados das Forças Armadas.

Também para ser beneficiário, deveria ser exigido do mutuário, o preenchimento de uma declaração informando que aquela será sua residência definitiva, ciente que não poderá efetuar a venda do imóvel em prazo inferior ao contratado ou se o fizer e tiver direito a alguma subvenção está deverá ser restituída aos cofres do cedente corrigido pela taxa Selic do período ou a que vier substituir, descontado diretamente de sua verba de indenização de transito e se for por interesse particular o pagamento deve ser feito até 15 dias, após o deferimento da transferência, sob risco de não liberação da Unidade até que seja apresentado a guia de recolhimento dos valores devidos. Se não for feito o pagamento, ele poderá ser transferido, mas seu nome constará do CADIN além de ter suas ascensões profissionais suspensas.

Se não beneficiário de subsídio, recairia sobre ele não poder ser beneficiário de nenhum outro programa semelhante.

Esses pontos têm por objetivo que o beneficiário ao declarar sua residência definitiva, não onere os cofres públicos com o pagamento dos deslocamentos deles em transferências por necessidade do serviço para diversas regiões do país. O militar seria desobrigado a cumprir a cláusula acima, desde que seja por necessidade do serviço, tendo em vista a desativação da Unidade na localidade ou região próxima, como ocorre neste momento com a reestruturação das Forças Armadas.

Também é importante o oferecimento de algum diferencial ao mutuário, como ocorre para os cotistas do FGTS, que tem um desconto na taxa de juros de 0,5% a.a. para aqueles que façam o pagamento de suas parcelas em dia, valendo para a próxima parcela o desconto do valor acima no momento da atualização do saldo devedor.

Quanto a prazo proposto de pagamento de até 50 anos, se torna inexecutável tendo em vista o aumento do risco da operação por um prazo tão extenso, outro motivo é a limitação de idade que as seguradoras possuem para a contratação de operações e por fim os altos valores das parcelas frente a prazos menores trazendo pouca vantagem para o adquirente.

Abaixo um comparativo de um financiamento de R\$ 180.000,00 com prazo de 15, 20, 30 e 35 anos de duração:

	15 anos	20 anos	25 anos	30 anos	35 anos
Prestação inicial	R\$ 2.584,79	R\$ 2.300,07	R\$ 2.129,24	R\$ 2.015,35	R\$ 1.934,00
Juros devidos	R\$ 130.854,24	R\$ 174.231,34	R\$ 217.608,43	R\$ 260.985,53	R\$ 304.266,23
Total pago	R\$ 335.854,24	R\$ 379.231,34	R\$ 422.608,43	R\$ 465.985,53	R\$ 505.849,57

Podemos observar que quanto maior o prazo os juros pagos no financiamento crescem de maneira geométrica e o valor da parcela não segue a mesma proporção. Se observarmos o valor da parcela inicial do financiamento de 180 meses é de R\$ 2.584,79 em 35 anos cai para R\$ 1.934,00, ou seja, somente R\$ 650,79 de diferença (33,649%). Já o montante pago de juros, soma 50,61% superior ao prazo de 15 anos. Nesse caso sugerimos a manutenção do prazo em 30 anos somente, como é oferecido pelo mercado em geral atualmente.

Outro ponto sensível da Proposta de Lei está no art. 4º:

“Art. 4º. O Programa de Financiamento Habitacional para os Militares da Defesa Nacional e Agentes de Segurança Pública se destina, com recursos próprios da CEF, das cadernetas de poupança, do FGTS e de outros, orçamentários ou não, que lhe sejam direcionados, ao financiamento de até 100% (cem por cento) do valor do imóvel a ser adquirido ou da reforma pretendida”.

O artigo 4º aborda dois assuntos delicados tratados hoje no mercado financeiro sendo até citado anteriormente: o primeiro é quanto ao *funding*, recurso que lastreia essas operações e o outro é o percentual de financiamento do imóvel.

Quanto ao percentual de financiamento, podemos observar que nenhuma instituição financeira faz o financiamento de 100% do valor do bem. Se analisarmos do ponto de vista do risco, se o mutuário financia 100% de seu imóvel, com parcela ficando próximo ao que ele pagaria de aluguel e sua situação financeira apertar, o adquirente pode simplesmente parar de pagar, pois o valor pago por ele equivale ao aluguel do imóvel e como ele não aportou recursos próprios (lembre-se que ele financiou 100% e todo o risco é do Banco) o compromisso para honrar com a dívida será bem menor.

Pegando por base a situação acima, não honrar os pagamentos e em alguns casos se houver a retomada do bem a própria valorização da unidade acabaria por quitar o saldo devedor em eventual leilão e por vezes restar sobras para crédito em sua conta.

O *funding* é outro item de grande relevância, pois a baixa rentabilidade da poupança frente outros investimentos, a crise na economia, que levou a perda de renda e estagnação no cenário econômico, impacta de forma negativa na capacidade de poupar da população, tem levado a saques dos saldos depositados na poupança maior que os depósitos

(R\$ 40,6 bi em 2016¹⁷), o que prejudica a disponibilidade de recursos para lastrear novos financiamentos. Soma-se a isso a queda dos níveis de emprego que diminui o recolhimento de FGTS.

Se a ideia é a utilização de *funding* FGTS, entendo ficar prejudicado, pois normalmente ele é utilizado para aquelas pessoas com baixa renda ou para os próprios cotistas do fundo. Como não existe uma contrapartida por parte dos militares e agente de segurança, prejudicaria os saldos do fundo e conseqüentemente a finalidade da aplicação do recurso. Uma alternativa para a situação é a criação de um Fundo de Investimento imobiliário ou mesmo LCI ou CRI para lastrear essas operações, mas devido a rentabilidades esperadas para esses meios, as taxas de juros que serão repassadas para os podem não ficar nos patamares utilizados hoje no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

I. As prestações mensais não poderão exceder 30% (trinta por cento) do salário bruto mensal do integrante da Defesa Nacional e do Agente de Segurança Pública da ativa, da reserva ou pensionista.

II. As prestações mensais de que trata o art. 4º serão debitadas em folha de pagamento.

Quanto ao comprometimento da renda, um ponto que devemos observar é no caso da composição de renda com o cônjuge, pois é possível e ocorre bastante nas operações de financiamento imobiliário, o casal ou mesmo familiares juntarem as rendas para aumentar o limite de financiamento.

Como está descrito no artigo acima, se o proponente optar pela composição de renda, com vista a melhorar suas possibilidades de pleitear a compra da casa, não podemos limitar por lei o valor máximo de comprometimento de renda baseado somente na dele. A limitação de ser feito por consignação em folha é outro item que prejudica a operacionalização do financiamento, uma vez que a composição de renda familiar como justificar o valor superior a 30% da renda do proponente principal.

Outrossim, temos que pensar na possibilidade do mutuário pedir desligamento da força ou órgão no qual desempenha suas funções, ou ainda, em outros casos a Instituição Financeira não possui exclusividade sobre a folha de pagamento do órgão. Como seria feita essa operacionalização? Mudança para débito em conta? Com isso a melhor forma é adotar desde o início o pagamento das parcelas por meio de débito em conta.

Art. 5º O índice de reajuste da prestação mensal de que trata o inciso I, do art. 4º será o igual ao que reajustar os vencimentos da categoria.

¹⁷ Fonte: <http://www.valor.com.br/financas/4827418/saques-da-poupanca-superam-r-40-bilhoes-em-2016>;

A ideia de vincular a correção do saldo devedor aos índices de reajuste salarial, prejudica o retorno do capital para os investidores (poupadores e FGTS), além de ferir o princípio da isonomia, uma vez que outras categorias não são beneficiadas com essa prerrogativa. A correção deve ser feita de acordo com o adotado pelo mercado, no caso atualmente por TR ou outro índice de acordo com o adotado pelo banco, ou o que vier a substituir.

O contido no artigo, nos remete ao FCVS – Fundo Compensatório de Variações Salariais, utilizado outrora nos financiamentos imobiliários, devido à alta de juros no qual passava nossa economia. A experiência vivida demonstra que tal modalidade não dá certo e até hoje o Tesouro tem um grande passivo a ser quitado em função deste Fundo.

Art. 6º Os juros convencionais não poderão exceder 10% (dez por cento) ao ano.

Outro item que prejudicará a implementação do plano é o de limitar a taxa de juros em 10%. Usando por similaridade o princípio da proporcionalidade e da capacidade contributiva, o ideal é que seja feito o escalonamento de acordo com a faixa de renda da mesma forma já adotada para as famílias do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Atualmente nas operações dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida temos a seguinte distribuição de taxas de juros:

Renda familiar	Taxa de Juros
Até R\$ 2.350,00	5,00%
De R\$ 2.350,01 a R\$ 2.455,00	
De R\$ 2.455,01 a R\$ 2.600,00	5,50%
De R\$ 2.600,01 a R\$ 2.700,00	6,00%
De R\$ 2.700,01 a R\$ 3.000,00	
De R\$ 3.000,01 a R\$ 3.275,00	
De R\$ 3.275,01 a R\$ 3.600,00	7,00%
De R\$ 3.600,01 a R\$ 4.000,00	7,16%
De R\$ 4.000,01 a R\$ 5.000,00	
De R\$ 5.000,01 a R\$ 7.000,00	8,16%
De R\$ 7.000,01 a R\$ 9.000,00	9,16%

Fonte: Manual de Fomento Pessoa Física - SUFUG/GEAVO - Versão 1.16

A adoção dessa regra facilitará a aprovação de crédito dos clientes, com benefícios aos detentores de menor renda, além de promover a equidade financeira, onde quem ganha mais, paga mais, além de possibilitar variação de taxa de acordo com o momento econômico

adequado a oferta de crédito, uma vez que o mercado necessita dessas flutuações para melhor ajuste frente as demandas da economia.

A sugestão para a PL, seguir o que já é utilizado pelo PMCMV:

Neste caso, também não teríamos subsídios para a faixa 3, como ocorre no plano original. Os limites de valor de venda ou investimento do imóvel (habitação popular), também seguiriam os mesmos já adotados no PMCMV.

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	R\$ 240.000,00	R\$ 215.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 190.000,00
Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta mil) habitantes classificados pelo IBGE como capital regional Municípios com população maior ou igual a 100 (cem mil) habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento – RIDE de capital	R\$ 230.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00
Municípios com população igual ou maior que 100 (cem mil) habitantes Municípios com população menor que 100 (cem mil) habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta mil) habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	R\$ 180.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ 160.000,00
Municípios com população maior ou igual a 50 (cinquenta mil) habitantes e menor que 100 mil habitantes	R\$ 145.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 130.000,00
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	R\$ 110.000,00	R\$ 105.000,00	R\$ 105.000,00	R\$ 100.000,00
Demais municípios	R\$ 95.000,00	R\$ 95.000,00	R\$ 95.000,00	R\$ 95.000,00
Fonte: Manual de Fomento Pessoa Física - SUFUG/GEAVO - Versão 1.16				

Para evitarmos fraude na busca de subsídios, também temos que ficar alertas para nos casos de ao menos o cônjuge não possui renda. Esse item deve ser observado pelas instituições financeiras solicitando a comprovação de renda de todos os familiares, assim teríamos como mitigarmos possíveis benefícios de pessoas que não teriam direito aos benefícios de taxas, se considerarmos a apuração da capacidade financeira a renda familiar bruta e não somente do proponente principal da proposta de financiamento. No caso de proponentes que são casados, deve ser exigida a Declaração de renda do cônjuge e os que não possuem uma declaração do INSS que não recebe pensões ou benefícios, bem como a apresentação de carteira de trabalho para comprovação de que é ou não empregado. Única dificuldade trata-se a comprovação para os autônomos.

Conclusão

Pelo o que observamos no Projeto de Lei como está estruturado, não será necessário levar adiante para aprovação com objetivo de criar uma linha de financiamento específico para os militares e agentes de segurança e sim adequar a legislação já existente para atender algumas particularidades das quais foram apresentadas no decorrer do texto.

Com as novas regras anunciadas pelo Governo Federal para o PMCMV em 2017, será possível aumentar de sobremaneira o público-alvo da linha, principalmente para agentes de segurança federais devido suas remunerações mais altas, bem como o aumento nos valores dos imóveis para enquadramento. Para aqueles de renda menor que se enquadrariam no Faixa 1, poderia ser destinado um percentual de residências para esse público, como item priorizado, uma vez que a seleção é feita pelo governo do município a partir do cadastramento dos beneficiários do CADMUT.

Se o Projeto de Lei vier ser aprovado como está, possibilitando a criação de uma linha específica pode gerar mais conflitos que soluções, uma vez que vai abrir precedentes para outras categorias pleitear o mesmo o que prejudicará muito a isonomia entre as classes e a população em geral. O mero ajuste da regra poderá atender com excelência aos agentes de segurança e militares na realização do sonho da aquisição de sua casa própria.

www.ecsbdefesa.com.br
Universidade Federal de Juiz de Fora

