

**Até imóveis
comerciais no
novo Minha Casa,
Minha Vida > 18 e 19**

Economia

FALE COM O EDITOR RAFAEL GUZZO E-MAIL: economia@tribuna.com.br

PROGRAMA DE MORADIAS POPULARES

Até imóveis comerciais no Minha Casa, Minha Vida

Especialistas explicam que os compradores de lojas vão poder usar o financiamento com a mesma taxa de juros do programa, uma novidade

Verônica Aguiar

Os empreendimentos do novo Minha Casa, Minha Vida poderão ter lojas a eles vinculadas, conforme previsto na Medida Provisória que foi publicada este mês e traz as mudanças no programa.

Na prática, serão imóveis com lojas no térreo, conforme o vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES), Gilmar Custódio.

"Essas lojas serão construídas pelo incorporador, para ter atividade de comércio para aquela comunidade. Quem for comprar a loja, pode comprar usando o financiamento com a mesma taxa de juros do programa, já que elas estarão ligadas aos apartamentos ou casas", explicou Custódio.

O advogado que atua no ramo imobiliário, Diovano Rosetti, afirmou que isso vai facilitar a vida dos moradores dos imóveis adquiridos pelo programa, já que, normalmente, os terrenos onde esses

empreendimentos são construídos, são mais afastados dos centros comerciais.

"Com as lojas fazendo parte do empreendimento, os moradores não precisam sair de suas casas, pegar ônibus, ou pagar entregas para fazer compras".

Ja o vice-presidente da Federação do Comércio do Estado (Fecomércio-ES), José Carlos Bergamin, lembrou que há também redução do valor do condomínio.

"Quando o primeiro andar do prédio é de lojas, há um grande benefício para os moradores, porque elas (lojas) pagam mais condomínio, diminuindo o valor para eles".

Outro ponto em destaque é a criação de emprego e renda para os próprios moradores. "Esse é outro ganho social muito grande".

A medida provisória que altera o programa foi publicada no último dia 15 pelo Governo Federal. Em até 80 dias ela será regulamentada. E é essa regulamentação que trata os detalhes de como vai funcionar. Uma das informações mais aguardadas são os novos tetos - valores máximos para construção das unidades, de acordo com cada faixa do programa. A regulamentação também deve trazer os detalhes de como vai funcionar a construção das unidades comerciais.

A reportagem procurou o Governo Federal para tratar do assunto, mas não teve retorno até o fechamento da edição.



VIDA MELHOR

Sensação inesquecível

A sensação de sair do aluguel permanece na memória da consultora de vendas Catia Cilene, 51 anos.

Há 22 anos ela comprou a própria casa, por meio do Minha Casa, Minha Vida. Catia revelou que foi o passaporte para uma vida melhor.

"Lembro da sensação, na primeira noite, ao deitar na minha cama, olhar para o teto e pensar: essa casa é minha! Não tem explicação, é um misto de alegria, de orgulho de mim mesma e de gratidão", revelou com as chaves nas mãos.

SAIBA MAIS

Entenda

- > O GOVERNO Federal publicou, no último dia 15, uma Medida Provisória com as linhas gerais do novo Minha Casa, Minha Vida.
- > EM ATÉ 80 DIAS, os detalhes serão regulamentados.

Beneficiários

- > O PROGRAMA atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000 e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000.
- > PARA O ENQUADRAMENTO nas faixas de renda, o cálculo não considerará os benefícios temporários como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, e Benefício de Prestação Continuada.

Divisão por faixas de renda:

- URBANO**
- > FAIXA 1 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640.
- > FAIXA 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400.
- > FAIXA 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000.

RURAL

- > FAIXA 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680.
- > FAIXA 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680 até R\$ 52.800.
- > FAIXA 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96.000.

Desafio

- > O PAÍS TEM MAIS de 281 mil pessoas em situação de rua (censo preliminar do IPEA, 2022), um déficit habitacional de 5,9 milhões de domicílios (2019) e outros 24,8 milhões com algum tipo de inadequação.

Lojas

- > ISSO SIGNIFICA que como os imóveis comerciais estarão vinculados ao empreendimento multifamiliar, eles terão os benefícios do programa, conforme advogados do segmento imobiliário consultados pela reportagem.

Na prática

- > A MEDIDA provisória diz que: "Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares (...) será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada".

Benefícios

- > ENTRE OS benefícios da inclusão de lojas destinada a atividades comerciais vinculadas os empreendimentos do programa, estão:
- > OS MORADORES passam a ter acesso mais fácil ao comércio, evitando

gastos com deslocamentos ou entregas.

- > O VALOR do condomínio se torna menor, já que as lojas pagam mais.
- > A INICIATIVA também cria emprego e renda para a comunidade, que também não tem gastos com o deslocamento para o trabalho, quando se dá dentro do empreendimento.

Regulamentação

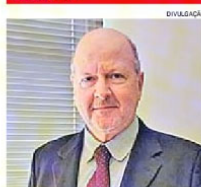
- > A EXPECTATIVA do setor imobiliário agora gira em torno da regulamentação da medida provisória.
- > AINDA NÃO HÁ DEFINIÇÃO SOBRE SE AS LOJAS poderão ser construídas em empreendimentos de quais faixas do programa, quais serão os critérios e qual será o teto dos imóveis.

Novidades

RETORNO DA FAIXA 1

- > UMA DAS PRINCIPAIS novidades do programa é a retomada da Faixa 1, que ficou paralisada.
- > ELE É VOLTADO para famílias com renda bruta de até R\$ 2.640 (antes, a renda exigida era de R\$ 1.800).
- > O OBJETIVO é que até 50% das unidades financiadas e subsidiadas sejam destinadas a esse público.
- > NA HISTÓRIA do programa, normalmente o subsídio oferecido a famílias dessa faixa de renda varia de 85% a 95%.
- > A IDEIA é que o benefício realmente chegue às famílias que mais precisam dele.

OPINIÕES



“Como esses imóveis ficam afastados dos centros comerciais, as lojas trarão comodidade”

Diovano Rosetti, advogado



“Essas unidades comerciais não tinham amparo do Minha Casa, Minha Vida”

Gilmar Custódio, vice-presidente jurídico da Ademi

Economia

PROGRAMA DE MORADIAS POPULARES

Oito mil imóveis usados disponíveis para o programa

A aquisição de imóveis usados é uma das possibilidades trazidas pelo novo Minha Casa, Minha Vida. Essas unidades deverão ser voltadas para famílias com renda bruta de R\$ 2.640 a R\$ 8.000.

Um total de 8 mil imóveis usados no Estado poderão ser adquiridos por meio do programa, devido a essa mudança. Os dados são de um levantamento realizado junto ao mercado imobiliário pelo o advogado do ramo Diovano Rosetti.

Ele explicou que para o cálculo foi considerado que em sua regulamentação o projeto permita a compra de imóveis usados de pessoas físicas que fizeram ou não

OS NÚMEROS

R\$ 8 mil

É o valor máximo da renda familiar bruta para fazer parte do programa na área urbana

4.500

É o número estimado de imóveis que fizeram parte do programa e estão à venda

porte do programa.

Desse total, 4.500 teriam feito parte do programa, estão à venda e com as mudanças, os novos donos também poderiam comprá-lo com os benefícios do programa. O restante seria da iniciativa privada, que teriam que passar pelo crivo da Caixa Econômica Federal.

O presidente da Associação dos Construtores Capixabas, João Roncetti, explicou que a expectativa é de que os imóveis usados possam ser comprados com o mesmo subsídio, com os mesmos juros e adquiridos de pessoas físicas e construtoras.

"Tudo dependendo da avaliação da Caixa. Do novo teto do programa, que não saiu ainda", enfatizou. Segundo ele, é preciso ter claro o conceito de imóvel usado.

"Pela normativa da Caixa, normalmente os imóveis são considerados usados quando não são vendidos em até seis meses depois do habite-se. Mesmo não tendo sido habitado", diferenciou.

O diretor do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (Sinduscon-ES) Eduardo Borges explicou que é completamente favorável à mudança.



APARTAMENTOS do antigo programa: unidades podem ser vendidas

"O imóvel novo tem o custo de construção alto, com a inflação dos materiais de construção, construir imóveis dentro do Minha Casa, Minha Vida está cada vez mais difícil".

Ele acrescentou que os imóveis mais novos tem grandes vantagens como elevadores, áreas de lazer, contudo, de uma forma geral, o ta-

manho é menor. "Antigamente, prédios da década de 1980, quase não tinham área de lazer, mas não eram tão pequenos".

Na visão dele, comprando imóveis usados, o consumidor consegue morar em uma localização melhor. Em sua forma anterior, o programa era voltando somente para novas unidades.

Previsão de lançamentos de construtoras para este ano

Algumas construtoras que atuam no Minha Casa, Minha Vida no Estado, tem projetos em curso e lançamentos previstos. Esse é o caso, por exemplo, da Morar.

Ela tem quatro empreendimentos em Serra e Vila Velha, em construção, com 183 unidades. Um total de quatro empreendimentos prontos em Serra com 15 unidades. "A previsão é que em 2023, tenhamos o lançamento de cerca de mil unidades dentro do Minha Casa Minha Vida", afirmou a presidente da construtora Aline Stefanon.

Ela destacou a priorização de imóveis novos no programa contribui para evitar que os clientes que necessitam de imóveis sejam vítimas de especulação imobiliária. "Investidores poderiam comprar os imóveis novos e revender, com valores mais altos aos moradores finais".

A construção de novos imóveis, segundo ela, proporcionar a geração de empregos e renda criando oportunidades na construção civil, além de levar ao consumidor final qualidade de vida superior com imóveis novos, que atendam as legislações recentes de conforto, acessibilidade e com garantia.

A MRV, que também atende ao segmento, foi procurada, mas não se manifestou sobre seus projetos. Há construtora com projetos, mas ainda não vão divulgar.

SAIBA MAIS

NO ESTADO há cerca de mil unidades dessa faixa de renda paralisadas. A expectativa é de que elas sejam retomadas, pelo governo.

LOCAÇÃO SOCIAL

O PROGRAMA também vai ampliar a inclusão da locação social em áreas urbanas.

O PRESIDENTE DA Associação dos Construtores Capixabas, João Roncetti, explicou que neste caso, a expectativa gira em torno de Parcerias Público Privadas (PPP) para o aluguel de diversos imóveis.

MELHOR LOCALIZAÇÃO

DE ACORDO com o governo federal, Os novos empreendimentos estarão mais próximos a comércio, serviços e equipamentos públicos, e com melhor infraestrutura no entorno.

INCLUSÃO DE IMÓVEIS USADOS

A MEDIDA provisória sobre o minha casa minha vida que foi publicada no último dia 14 traz em seu texto a "provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais".

Critério de usado

UMA das expectativas do mercado imobiliário gira em torno do critério para um imóvel ser considerado usado.

ISSO PORQUE há normativas que estabelecem que imóveis cujo habite-se foi emitido há mais de 180 dias e que não foram vendidos, são considerados usados.

SE ESTE critério for adotado pelo



UNIDADES da Morar Construtora

programa, construtoras conseguirão colocar esses estoques à venda com os benefícios do programa.

Expectativa

A EXPECTATIVA do segmento no Espírito Santo é de que entrem para conta de usados imóveis de pessoas físicas que atenderem o crivo da caixa, imóveis que fizeram parte do minha casa minha vida e o proprietário quer vender e imóveis de estoques das construtoras que tenham sido concluídos e recebido o habite-se há mais de 180 dias.

Imóveis novos

OS IMÓVEIS novos continuam fazendo parte do programa. Ele é visto pelo Governo Federal como uma importante gerando de emprego e renda.

Criação de empregos

NO ESTADO, a retomada da Faixa 1e as mudanças no Minha Casa, Minha Vida devem criar 10 mil empregos diretos. Além disso, terão as oportunidades indiretas que surgirão a partir da movimentação na construção civil.

ESSA MOVIMENTAÇÃO na construção civil também movimentará outros mercados, como por exemplo a compra de eletrodomésticos e móveis para casa.

ISSO ACONTECE tanto por parte de quem vai trabalhar nas obras e passa a ter condições de fazer essas aquisições, quanto pelos próprios beneficiários do programa, que vão ter mobilar e equipar suas casas.

Fonte: Medida provisória Nº 1162, de 14 de fevereiro de 2023, fontes citadas na reportagem e Governo Federal.

FALA LEITOR!

BENEDITA Antônio Sebastião, 47, manicure
"Ter lojas nos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida cria oportunidades de emprego e renda."

ESTELA RODRIGUES DA SILVA, 27, dona de casa
"Ter comércio perto de casa facilita muito a vida dos moradores. É uma boa iniciativa."

ANA MARIA FREITAS, 54, professora aposentada
"O imóvel usado pode vir com um preço mais em conta e ajudar quem não pode pagar por um novo."

FRANCISCO DE ASSIS ROSA, 56, autônomo
"As vítimas em São Sebastião, São Paulo, tem que ser prioridade do programa."

ANÁLISE

"Inclusão de lojas é resolução para um problema histórico"

A inclusão de lojas dentro ou anexas aos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida trazem resolução a um problema histórico, que é o fato de construções anteriores ficarem em lugares desprovidos e distantes, levando à ausência de comércio básico. Ao mesmo tempo, gera oportunidades de emprego e renda.

Assim, há integração entre a atividade econômica e moradia, reduzindo os deslocamentos para compras e estimulando os próprios moradores a também empreenderem

Gláucio Siqueira, Coordenador da Câmara de Empreendedorismo do Conselho Regional de Administração (CRA-ES)

próximos ao espaço onde residem. Cito que o maior desafio do programa agora será propiciar aos futuros residentes a possibilidade de se tornarem também os empreendedores locais que ocuparão esses pontos comerciais. Sendo vencido esse desafio poderemos reduzir o excesso de informalidade, comum nos condomínios existentes.

Ainda destacamos a vantagem do programa incluir unidades usadas que permitirá o aumento da ocupação dos imóveis vazios, reduzindo o déficit habitacional."