

### 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 de Jesus A Tribuna 26/02/2023 11:17h

Os empreendimentos do novo Minha Casa, Minha Vida poderão ter lojas e até unidades comerciais, previsto no Minha Província que foi lançado esta mês e traz as mudanças no programa.

Na prática, serão imóveis com lojas no térreo, conforme o vice-presidente jurídico da Associação dos Empreendedores do Mercado Imobiliário Catarinense (Amei), Carlos Cordeiro. "Desde hoje você consegue pedir financiamento para ter unidades comerciais para suas comércios. Quem for comprar o lote, pode comprar usando o financiamento com a mesma taxa de juros do programa, já que não está sendo usado em apartamentos ou casas", explicou Cordeiro.

O advogado que atua no ramo imobiliário, Diogo Rosset, 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 áreas afetadas dos centros comerciais.

"Com as lojas, haverá parte do empreendimento, os moradores não precisam sair de suas casas, pagar pedágio, ou pagar estacionamento", afirmou Cordeiro.

Ele e o vice-presidente da Federação do Comércio do Estado (Fecomércio-ES), Ivo Carlos Bergami, lembram que há também redução do valor do condomínio.

"Quando o projeto andar do prédio de lojas, há um grande benefício para os moradores, porque eles (lojas) pagam mais condomínio, diminuição o valor para eles", afirmou Bergami.

Outro ponto em destaque é a criação de emprego e renda para os próprios moradores. "Essa é outra parte social muito grande".

A medida provisória que altera o programa foi publicada no último dia 15 pelo Governo Federal. Em até 90 dias são as regras regulamentadas. É a sua regulamentação que trará os detalhes de como vai funcionar.

Uma das informações mais aguardadas são os novos limites - 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 de assuntos, mas não teve retorno até o fechamento da edição.

#### Sensação Inesquecível

A sensação de sair de algum momento na memória da consultora de vendas Cátia Chaves, 51 anos.

Há 22 anos ela correu a própria casa, por meio do Minha Casa, Minha Vida. Cada mês que ela vai ao shopping é para ela um momento.

"Lembro do momento, no primeiro mês, ao entrar na minha casa, olhar para o teto e pensar: essa casa é minha! Não tem comparação. É um momento de alegria, de orgulho de mim mesma e de gratidão", revelou com as mãos nas mãos.

#### ENTENDA

O Governo Federal publicou, no último dia 15, uma Medida Provisória com as linhas gerais do novo Minha Casa, Minha Vida.

Em até 90 dias, os detalhes serão regulamentados.

#### Beneficiários

O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 5.000 e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000.

Para o empacotamento 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 até 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\$ 5.000.

##### 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 200 mil pessoas em situação de rua, segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea). O Brasil tem 20 milhões de domicílios, 10 milhões de famílias e 240 milhões com algum tipo de inadequação.

##### Lojas

A medida provisória diz que "nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares (...) será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial e aos serviços".

##### Na prática

Isso significa que áreas ou imóveis comerciais estarão vinculadas ao empreendimento multifamiliar, ou seja, todos os benefícios do programa, conforme exigências do segmento imobiliário consultado pela reportagem.

##### Benefícios

Entre os benefícios de inclusão de lojas destinadas a atividades comerciais vinculadas ao empreendimento do programa, estão:

Os moradores poderão se beneficiar mais facilmente com o desenvolvimento do comércio.

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 que sair do empreendimento para o trabalho, quando se dá dentro do empreendimento.

##### Regulamentação

A expectativa do setor imobiliário agora gira em torno da regulamentação da medida provisória.

Além de já ter sido sobre se as lojas poderão ser construídas em empreendimentos de baixa renda do programa, que serão os critérios, que será o tipo das lojas.

##### Novidades

###### Benefício de Faixa 3

Uma das principais novidades do programa é a retenção da Faixa 3, que ficou paralisada.

Ela é reservada 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.

No âmbito do programa, normalmente o subsídio oferecido a famílias dessa faixa de renda varia de 20% a 30%.

A ideia é que o benefício maltravete chegue as famílias que mais precisam dele. No Estado há cerca de mil unidades dessa faixa de renda paralisadas. A expectativa é de que isso seja resolvido, pelo governo.

###### Lei da Social

O programa também vai ampliar o vínculo da lei da Social com áreas urbanas.

O presidente da Associação dos Construtores Catarinenses, João Rossetti, explicou que, neste caso, a expectativa gira em torno da Parceria Público Privada (PPP) para a criação de centros comerciais.

###### 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 vacios

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

###### Crédito de usado

Uma das expectativas do mercado imobiliário gira em torno do crédito para um imóvel ser considerado usado.

Isso porque há rumores que quando se compra um imóvel que já foi usado há mais de 180 dias ele não é mais considerado usado.

Se essa crítica for adotada pelo programa, construtores conseguirão colocar esses imóveis à venda com o benefício do programa.

###### Expectativa

A expectativa do segmento no Espírito Santo é de que entrem para conta de unidades imóveis de pessoas físicas que atendem o critério da casa, incluindo que sejam parte do imóvel casa minha vida e o proprietário que vende o imóvel de outros. Das construtoras que tenham sido concluídas e resultado o habite-se há mais de 180 dias.

###### Inclusão de novos

Os imóveis novos continuam ficando parte do programa. Ela é vista pelo Governo Federal como uma oportunidade geradora de emprego e renda.

###### Criação de empresas

No Estado, a retenção da Faixa 3 e as mudanças no Minha Casa, Minha Vida devem criar 30 mil empregos diretos. Além disso, terão as oportunidades indiretas que surgirão a partir da movimentação no comércio local.

Essa movimentação no comércio local também movimentará outros mercados, como por exemplo a compra de eletrodomésticos e móveis para casa.

Isso também trará para o país de quem vai trabalhar no setor e passa a ter condições de fazer essas aquisições, quanto pelos próprios benefícios do programa, que vão ter melhores e melhores condições.

Fonte: Medida provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, antes citadas na reportagem e Governo Federal.