

## ENTENDA O NOVO "PACOTE" HABITACIONAL



Prestação fixa e desconto em folha de pagamento: essas e outras facilidades estão no pacote do governo federal para estimular a compra da casa própria. Com as novas regras é possível saber qual será o valor das prestações até se quitar o financiamento, entre outras facilidades.

O mercado imobiliário já esperava essas medidas. O objetivo do pacote é baratear o preço dos imóveis, reduzir juros e melhorar as condições de pagamento para quem quer comprar a casa própria. A Taxa Referencial (TR) usada hoje para reajustar empréstimos deixa de ser obrigatória. Confira a seguir, os principais pontos:

### Crédito consignado

Servidores públicos e trabalhadores da iniciativa privada poderão descontar diretamente na folha de pagamento a parcela do imóvel, comprometendo um valor até 30% do salário. O governo estuda, ainda, permitir que o comprador ofereça o salário como garantia nesses empréstimos, como forma de baixar os juros;

### Taxa Referencial

O governo não vai acabar com a TR, mas permitirá que os bancos deixem de usar a taxa como indexador de empréstimos. Sem a TR, o comprador do imóvel poderá ter juros prefixados e saber qual o valor exato da prestação que vai pagar até o fim do financiamento;

### Impostos

O governo reduzirá de 10% para 5% o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) para itens básicos de construção civil, principalmente materiais de acabamento como chuveiros, vidros, sanitários, caixas d'água, descarga sanitária entre outros;

### Financiamento para construtoras

O governo deve liberar R\$ 4,5 bilhões até o final de 2007 para financiar as construtoras, com o dinheiro de CEF. A idéia é liberar recursos para que as construtoras primeiro terminem o imóvel e depois façam a venda;

### Lei Geral

As empresas de construção civil serão incluídas na Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas, que reduz e simplifica a tributação;

### Crédito do BNDES

As empresas poderão pegar recursos no BNDES e repassar aos funcionários que queiram construir a casa própria. Os juros do crédito serão a Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), hoje em 7,5%, mais 1% ao ano;

### Internet

Será criado um portal com informações sobre financiamento imobiliário e preços de imóveis. A idéia é facilitar a comparação e aumentar a concorrência entre construtoras para diminuir o preço.

## REPERCUSSÕES

A implantação do pacote anunciado pelo governo pode ocasionar



*Miguel Setembrino, presidente do Secovi-DF aprovou pacote imobiliário. Só faltou estender o crédito consignado para operações de locação, o que aumentaria o dinamismo do mercado, acabando com a dificuldade em se*

um boom no mercado imobiliário, segundo expectativas dos analistas de mercado. Eles acreditam que as medidas de incentivo à construção civil, como o fim da obrigatoriedade da aplicação da TR, deverão oferecer novo impulso ao setor imobiliário.

Para Miguel Setembrino, Presidente do Secovi-DF, "as condições são mais que satisfatórias para a ocorrência deste anunciado boom imobiliário, uma vez que a correção monetária facultativa permitirá um aumento da concorrência entre os bancos, que poderão estabelecer taxas de juros prefixadas no crédito imobiliário, fazendo com que as prestações venham a diminuir e os compradores tenham mais segurança para assumir um financiamento de longo prazo, uma vez que saberão de antemão o tamanho do comprometimento salarial". Ainda de acordo com o presidente do Secovi, outro ponto positivo no pacote foi a introdução do crédito consignado. "O mercado imobiliário espera que o desconto em folha seja estendido também às operações de locação, o que eliminaria a figura do fiador, um dos maiores obstáculos atuais ao fechamento de contratos de aluguel, o que viria oferecer um dinamismo ainda maior aos negócios imobiliários, possibilitando a inserção no mercado de milhares de novas unidades habitacionais", acrescentou Setembrino.

Já para a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), as medidas anunciadas para estimular o crédito imobiliário podem produzir um resultado contrário ao esperado. Segundo o diretor-geral da Abecip, Oswaldo Correa Fonseca, é um erro fixar o teto dos juros em 12% ao ano. "O financiamento deve começar com os mesmos juros que temos hoje, em cerca de 14%, senão não vai ser interessante para os bancos e eles vão simplesmente reduzir a oferta de crédito". De acordo com Fonseca, só com o tempo e com a concorrência é que os juros vão cair.

## MAIS INCENTIVOS



O governo está estudando novas medidas para estimular o setor imobiliário. Novas regras devem ser anunciadas até o fim do ano, incluindo a lei de parcelamento do solo, o financiamento de loteamentos e a portabilidade de crédito imobiliário, que permitirá ao consumidor migrar de um tipo de financiamento imobiliário para outro. A portabilidade permite que o consumidor, a exemplo do que ocorre nos Estados Unidos, beneficie-se da queda de juros, mesmo tendo um contrato antigo.

Segundo a Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda, o governo acredita que o setor imobiliário será o carro-chefe do crescimento econômico a partir de 2007. O setor deve contribuir com dois pontos percentuais para o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB).

Para o secretário de Política Econômica, Júlio

Sérgio Gomes de Almeida, "o setor imobiliário já foi bastante dinâmico e teve fundamental importância na formação do PIB, mas tem atravessado uma crise já há algum tempo. Temos esperança que, já no ano que vem, retome seu dinamismo", afirmou.

Na avaliação do secretário, o Brasil terá um *boom* habitacional no ano que vem e isso vai contribuir muito para jogar o PIB num patamar mais elevado. Segundo ele, o setor tem uma grande capacidade multiplicadora, que movimenta o setor de material de construção, cria empregos rapidamente, estimula o comércio e o setor financeiro.

Fonte: *Correio Braziliense*

## LEI ACELERA COBRANÇA DE INADIMPLENTES



A entrada em vigor da Lei 11.232/05, no dia 23 de junho, acelerou a cobrança de dívidas nos condomínios. De acordo com levantamento realizado na cidade de São Paulo, em um universo aproximado de 350 condomínios, com 1360 ações em andamento, foi detectado um aumento de 34% em acordos firmados com condôminos inadimplentes, após a promulgação da Lei.

A Lei determina que o devedor, se condenado, tem de pagar a dívida em 15 dias. Se não cumprir este prazo, sofrerá multa de 10% sobre o montante do débito. Antes, o devedor ganhava tempo recorrendo da sentença. Agora, se o devedor estiver assistido por advogado, a intimação se dará em nome do defensor legal, através do Diário Oficial.

Segundo especialistas, a Lei vai diminuir o "jogo de gato e rato" entre a justiça e o condômino, que desaparecia para evitar a intimação. A redução da inadimplência beneficia condomínios e proprietários de imóveis locados, mas atinge todas as dívidas em início da fase de execução.

Ainda de acordo com os *experts* em mercado imobiliário, a nova Lei é a luz no fim do túnel após a redução de 20% para 2% na multa por inadimplência nos condomínios. A taxa de inadimplência gerada pelo novo Código Civil, atualmente em torno de 15%, poderá cair para 10%.

## BOX DE GARAGEM É IMPENHORÁVEL



Decisão proferida no primeiro semestre pela 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) determinou que, embora com matrícula própria, box de garagem de imóvel residencial, situado ou não em condomínios, é impenhorável. Além disso, também considerou que permitir a penhora nessas condições é admitir a intromissão no prédio de pessoas estranhas, violando a intimidade do local.

"O fato de o box-estacionamento, em condomínios verticais ou horizontais, ter matrícula própria, não tem o condão de liberar a terceiros, alheios ao condomínio, o seu uso, não tampouco de considerar tais unidades

acessórias como desvinculadas da unidade residencial", afirmou o desembargador Roque Joaquim Volkweiss. Ele destacou, ainda, que está em pleno vigor o princípio jurídico segundo o qual o acessório deve seguir o regime do principal, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Já o desembargador Adão Cassiano, disse inexistir qualquer garantia de que a licitação judicial ficará restrita apenas aos condôminos, exatamente porque somente estes estariam, por lei, aptos a adquiri-las. A exceção a estranhos depende da previsão na Convenção do Condomínio ou, na ausência de deliberação, em assembléia geral.

Segundo advogados ligados ao mercado imobiliário, a decisão do TJRS pode ser utilizada como precedente jurisprudencial pelos proprietários de vagas de garagens exclusivas que sofrem alguma execução, exceto aquelas decorrentes do IPTU e despesas condominiais. O entendimento foi proferido com base nos artigos 1.338 e 1.339 do Novo Código Civil, que restringe aluguel ou alienação de vagas aos condôminos em detrimento a estranhos.

Fonte: *ImoveiWeb*

## LICENÇA PARA A CIDADE DIGITAL



O Ibama liberou, no dia 15, a primeira licença ambiental da Cidade Digital. O pólo tecnológico será instalado às margens da DF-003, em uma área vizinha ao Parque Nacional de Brasília. O GDF espera receber cerca de mil empresas e criar 20 mil empregos diretos e indiretos.

Para isso, terá de cumprir as 35 exigências da licença de instalação. As regras de ocupação do terreno de 123 hectares foram criadas para proteger a fauna, a flora e os córregos da unidade de conservação.

Mais da metade da área não poderá ser construída. Os prédios devem ter altura dois andares (6m) e quatro andares (12m), dependendo do nível do terreno. As construções não poderão ter revestimento de vidros espelhados para evitar que aves batam nos edifícios.

Fonte: *Correio Braziliense*

## Reajuste de Contratos em Agosto 2006

	IGP FGV	IGPM FGV	INPC IBGE	IPC FIPE	IPCA IBGE
Fator de Correção Anual	<b>1.0156</b>	<b>1.0139</b>	<b>1.0287</b>	<b>1.0176</b>	<b>1.0397</b>
Índice de Julho 2006	<b>0.17%</b>	<b>0.18%</b>	<b>0.11%</b>	<b>0.21%</b>	<b>0.19%</b>

Multiplique o aluguel pelo fator anual para encontrar o novo valor.

O fator de correção anual é o acumulado dos últimos 12 meses.

Os índices de Julho geram os reajustes de Agosto

No **SICADI**, cadastre apenas os índices de **Jul.2006**.

EXPEDIENTE - PRESIDENTE: Miguel Setembrino Emery de Carvalho - VICE PRESIDENTE: Carlos Hiram Bentes David - DIRETOR DE RELAÇÕES PÚBLICAS: Ovídio Maia Filho - 1º DIRETOR SECRETÁRIO: Antônio Domingos Bispo Júnior - 2º DIRETOR SECRETÁRIO: Robson Cunha Moll - 1º DIRETOR FINANCEIRO: Romeu Gonçalves de Carvalho - 2º DIRETOR FINANCEIRO: Alberto Fernandes de Souza - EDITOR: Rogerio Sampaio - ARTE: Luciano Calheiros