

Inadimplência no Minha Casa atinge 45% na faixa 1



Empreendimento do Minha Casa, Minha vida em Santo Amaro da Purificação, na Bahia. Jésson Alves - 14.Fev.2023/Agência Brasil

Inadimplência na faixa 1 do Minha Casa bate recorde

Em 45% dos contratos, pagamento de parcelas não ocorre há mais de 360 dias

Lucas Marchesini

BRASÍLIA A inadimplência na faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida terminou em 2022 em um patamar recorde. Ao todo, 45% desses contratos, que são beneficiados com mais subsídios do governo federal, estão sem pagar parcelas do financiamento há mais de 360 dias. De acordo com dados do Ministério das Cidades, 510 mil de 1 milhão de contratos ativos nessa faixa estão devendo o valor mensal há mais de um ano.

O Minha Casa, Minha Vida foi lançado em fevereiro pelo governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT). Uma medida provisória foi enviada ao Congresso fazendo alterações nas regras do programa. Em um primeiro momento, a meta é entregar obras atrasadas ou paralisadas.

Para evitar o despejo nos contratos em atraso, os bancos que operam os financiamentos "adotam estratégias de renegociação da dívida. Contudo, as medidas têm sido pouco eficazes, uma vez que 59% dos beneficiários voltam a inadimplir com brevidade", segundo o Ministério das Cidades.

A situação preocupa a pasta, que estuda mudanças. "Em razão do cenário de agravamento do quadro de inadimplência, estão em estudo medidas de alteração junto à legislação do programa com a finalidade de modificar o cenário apresentado", diz o ministério em nota.

Sem detalhar as medidas em estudo, a pasta acrescenta que as mudanças servirão "para a ampliação do retorno financeiro ao fundo mas, sobretudo, para a minimização dos impactos sociais aos beneficiários, visando resguardar o direito à moradia, dado o perfil socioeconômico das famílias".

O calote nos pagamentos por parte dos beneficiários aumenta a necessidade de o governo federal elevar sua participação nos custos do progra-

ma por meio do Orçamento. Como consequência, afirma o ministério, há uma limitação na expansão do programa e redução da quantidade de novas famílias a serem contempladas.

Com o não pagamento reiterado de parcelas, os donos dos imóveis estão sujeitos à perda do bem. No caso da faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida, isso gera efeitos sociais relevantes, aumentando a vulnerabilidade das famílias. O público-alvo nessa faixa dispõe de renda familiar bruta mensal de até R\$ 1.800.

"A pessoa com a perda do imóvel fica mais vulnerável", resume a professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UnB (Universidade de Brasília) Cristiane Guinácio.

A MP (medida provisória) do novo programa, que precisa ser votada pelo Congresso, estabelece que a faixa 1 passará a atender famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.640; a faixa 2, famílias com renda de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.140; e a faixa 3, aquelas que recebem todos os meses de R\$ 4.140,01 a R\$ 8.000.

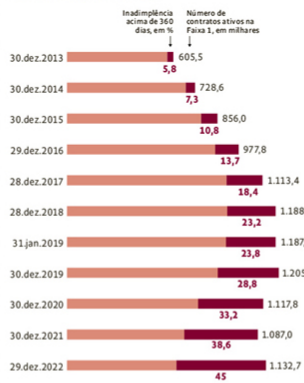
A inadimplência no Minha Casa, Minha Vida tem diversas razões. Uma delas é o aumento do endividamento da população após a pandemia de Covid-19.

"Acontece muito de o beneficiário perder o vínculo de trabalho e consequentemente a renda. Em uma situação de emergência as pessoas não vão deixar de comer, vão deixar de pagar a prestação", afirma a professora da UnB.

Outro motivo, aponta o Ministério das Cidades, é a "desocupação dos imóveis por seus beneficiários originais em razão de abandono, venda informal ou transferência informal da posse a terceiros".

Apesar de proibido, há diversos casos em que o dono do imóvel adquirido através do Minha Casa, Minha Vida aluga ou revende de forma irregular a casa ou o apartamento. Nessa situação, quem

cresce inadimplência no Minha Casa, Minha vida



Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

Acontece muito de o beneficiário perder o trabalho e a renda. Em uma situação de emergência as pessoas não vão deixar de comer, vão deixar de pagar a prestação

Cristiane Guinácio
professora da faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UnB

vendeu muitas vezes deixa de pagar a prestação.

"Em situação de emergência, a pessoa precisa de dinheiro e tem todo esse mercado irregular, um mercado que está na expectativa de pessoas em situação difícil para comprar esse imóvel de maneira irregular", avaliou Guinácio.

Uma saída que vem sendo considerada para evitar o mercado irregular desses imóveis é o Minha Casa, Minha Vida Entidades. Nessa modalidade,

todas as etapas do projeto são coordenadas por movimentos sociais ligados a moradia, o que tem feito a inadimplência ser mais baixa.

Os contratos com atraso superior a 360 dias alcançavam 27,6% do total no fim de 2022, na modalidade Entidades. Para o Ministério das Cidades, isso acontece porque a participação de movimentos sociais confere maior engajamento dos candidatos e beneficiários desde a concepção do empreendimento, circunstância que contribui para a manutenção dos compromissos, por parte das famílias beneficiadas, após a entrega do imóvel.

"O imóvel acaba sendo produzido a partir de um projeto conjunto e por isso se aproxima muito das características do público-alvo, não só de expectativa mas também de capacidade de compra", afirma Guinácio.

Na remodelagem do programa, o governo anunciou que deve dar subsídio de cerca de R\$ 170 mil em residências do Minha Casa, Minha Vida para a faixa 1. Esse valor vai depender da região em que o imóvel está localizado.

Segundo interlocutores da equipe econômica, a estratégia está relacionada a uma questão política. A ideia é evitar que a desoneração concorra com a primeira parte da reforma tributária — centrada sobre consumo —, na qual o debate já está mais maduro.

No modelo atual, a desoneração é concedida a 17 setores, sem distinção das remunerações pagas. A política foi instituída no governo Dilma Rousseff (PT). As empresas contempladas podem abrir mão de recolher a alíquota de 20% para a Previdência em troca de uma cobrança de até 4,5% sobre o faturamento. A última prorrogação da medida se deu no fim de 2021, com prazo até o fim deste ano.

Além da desoneração, a frente defende que no combo tributário seja incluída a atualização do teto do Simples Nacional pela inflação.

Na quarta, após deixar a Fazenda, Bertaiolli afirmou que a mudança da tabela do Simples ficaria fora das mudanças que estão sendo discutidas pela Câmara, em eco à declaração dada por Haddad.

Essa discussão poderia ocorrer paralelamente, defendem os parlamentares. "Não tem como manter sem correção, senão você vai ter um subsimples. Eu tenho cinco empresas e não são do patamar nunca. Você amarra o cara para ele não crescer", disse Passarinho.

Um projeto de lei que trata da correção está em tramitação na Câmara. Daniel Brant e Nathalia Garcia

Aliado de Bertaiolli, o deputado Joaquim Passarinho (PL-PA) endossou o discurso do colega. "Quem é que está mais se sentindo atingido pela reforma tributária? Serviços, setor que mais ganha com a desoneração da folha. Então é uma compensação. Tem que caminhar do lado da reforma tributária", afirma.

A frente propôs ao ministro uma espécie de transição de equilíbrio na qual a desoneração da folha ocorreria simultaneamente ao aumento da alíquota do IVA (Imposto sobre o Valor Agregado) para o setor de serviços. Um dos números citados nas discussões é um percentual em torno de 33%.

Apesar do pleito dos parlamentares, o ministro da Fazenda defende que a desoneração da folha seja incluída nas discussões sobre a tributação da renda, em um segundo momento da reforma.

Segundo interlocutores da equipe econômica, a estratégia está relacionada a uma questão política. A ideia é evitar que a desoneração concorra com a primeira parte da reforma tributária — centrada sobre consumo —, na qual o debate já está mais maduro.

No modelo atual, a desoneração é concedida a 17 setores, sem distinção das remunerações pagas. A política foi instituída no governo Dilma Rousseff (PT). As empresas contempladas podem abrir mão de recolher a alíquota de 20% para a Previdência em troca de uma cobrança de até 4,5% sobre o faturamento. A última prorrogação da medida se deu no fim de 2021, com prazo até o fim deste ano.

Além da desoneração, a frente defende que no combo tributário seja incluída a atualização do teto do Simples Nacional pela inflação.

Na quarta, após deixar a Fazenda, Bertaiolli afirmou que a mudança da tabela do Simples ficaria fora das mudanças que estão sendo discutidas pela Câmara, em eco à declaração dada por Haddad.

Essa discussão poderia ocorrer paralelamente, defendem os parlamentares. "Não tem como manter sem correção, senão você vai ter um subsimples. Eu tenho cinco empresas e não são do patamar nunca. Você amarra o cara para ele não crescer", disse Passarinho.

Um projeto de lei que trata da correção está em tramitação na Câmara. Daniel Brant e Nathalia Garcia

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Folha de S. Paulo

Seção: Mercado Caderno: A Pagina: 17