16/12/2015 - Desestímulo aos imóveis e incentivo à ciranda financeira

*Por Luiz Augusto Pereira de Almeida**

Como já dizia o Barão de Itararé, pseudônimo do jornalista e precursor do humorismo na imprensa brasileira Aparício Fernando de Brinkerhoff Torelly, “quando você menos espera que alguma coisa aconteça, é aí que não acontece nada mesmo”. O mercado imobiliário, já bastante abalado pela grave crise econômica nacional, esperando medidas estimuladoras para seu desenvolvimento, sofre um novo e duro golpe: o aumento do Imposto de Renda da Pessoa Física incidente sobre os ganhos de capital, na alienação de imóveis e direitos, estabelecido pela Medida Provisória 692/2015, recém-editada pelo governo.

A alíquota atual de 15% será mantida apenas para ganhos até um milhão de reais. Entre este valor e R$ 5 milhões, será de 20%; até R$ 20 milhões, 25%; e acima disto, 30%. A MP também atinge microempresários tributados com base no Simples, que, em tese, deveriam ter estímulos e menos burocracia para fortalecer seu empreendedorismo. Eles ficam sujeitos à mesma taxação progressiva quando alienarem bens e direitos de seu ativo não-circulante.

A medida inclui-se nas ações voltadas a reduzir o déficit de caixa da União, epicentro da crise brasileira. Entretanto, o seu resultado em termos de arrecadação será pífio, em especial se comparado às consequências negativas graves que acarretará ao mercado imobiliário. Isso porque a maior parte das unidades imobiliárias residenciais comercializadas no País tem ganhos de capital inferiores a R$ 1 milhão. É, portanto, mais uma iniciativa impensada e de discutível relação custo-benefício para a sociedade e o País, resultante da ansiedade de Brasília para tapar os rombos orçamentários causados pela incontinência fiscal.

O setor imobiliário sofrerá com a queda da compra de imóveis como opção de investimento. Ao invés de se buscarem alternativas para seu estímulo, considerando que é um dos maiores geradores de empregos, salários e renda, adota-se algo que o sufoca ainda mais. Isso contraria totalmente a lógica do crescimento econômico. Os Estados Unidos, por exemplo, saíram da grave crise deflagrada em 2008 baixando juros e reduzindo tributos. Aqui, estamos fazendo o oposto, encarecendo o dinheiro e taxando mais os investimentos.

A MP 692 é mais uma iniciativa que demonstra a falta de habilidade do governo, que segue adotando providências inócuas quanto ao desequilíbrio fiscal, mas nocivas e desestimuladoras aos setores produtivos. É uma iniciativa que contraria a cultura do brasileiro, que sempre viu nos imóveis uma alternativa segura e rentável para garantir uma aposentadoria um pouco mais digna, já que os proventos previdenciários sequer são suficientes para pagar um plano de saúde mediano. A MP desestimula isso, pois praticamente inviabiliza o lucro, somando seus ônus aos custos inerentes à transação de 6% de comissão, publicidade e outros agravos costumeiros da burocracia brasileira.

Via de regra, o melhor imóvel para investimento é aquele que se compra na planta. Levando-se em conta a média de quatro anos entre o lançamento e a entrega, as pessoas colocarão na ponta do lápis toda a equação dos juros, tributação dos ganhos de capital, custos inerentes à venda do imóvel e prazo de retorno, comparando com outras possibilidades. Aí, surge mais um fator negativo da MP, que é o estímulo à especulação financeira.

Muita gente poderá deixar de comprar imóveis como investimento, preferindo aplicar no mercado financeiro. Assim, o dinheiro que estaria erguendo prédios, criando milhares de

postos de trabalho na construção civil e na indústria de insumos e materiais, engrossando a massa salarial e aquecendo o mercado consumidor descansará placidamente num banco, locupletando-se da maior taxa de juro real do mundo. Esperemos que o Congresso, pensando no Brasil, barre mais essa mal planejada ação governamental.

* Luiz Augusto Pereira de Almeida é diretor da Fiabci/Brasil e diretor de Marketing da Sobloco Construtora.

Ricardo Viveiros & Associados – Oficina de Comunicação