

Medidas do governo e seus impactos no mercado imobiliário

O cenário atual mudou para todos os mercados, especialmente o imobiliário. Muitas dessas mudanças foram geradas por medidas tomadas pelo Governo, que interferem diretamente no futuro do seu negócio. Aqui você vai conhecer algumas bem importantes, que foram classificadas em três categorias: alívio às famílias, alívio às empresas e estímulo ao setor imobiliário. Vamos lá?



ALÍVIO ÀS FAMÍLIAS

1- Auxílio emergencial

Para as famílias terem algum acesso ao consumo, gerando circulação de renda. Com ele, talvez algumas famílias consigam pagar aluguéis e financiamentos, diminuindo um pouco o impacto da pandemia.

2- Saque do FGTS

Com ele, as pessoas garantem mais crédito imediato para se sustentar, mas isso pode gerar um impacto preocupante no futuro: Os recursos do FGTS são importantes para o financiamento de imóveis, e essa redução pode comprometer a disponibilidade de crédito imobiliário, desacelerando a retomada do mercado de compra e venda no pós-pandemia.

3- Isenção do IOF para pessoas físicas, micro e pequenas empresas

Isenta Pessoas Físicas, microempresas e pequenas empresas do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) sobre empréstimos até 03/07/2020. O IOF não incide em financiamento imobiliário de habitação, mas tributa na compra do segundo imóvel.



ALÍVIO ÀS EMPRESAS

4- Flexibilização dos contratos de trabalho

A redução de jornada de trabalho e a suspensão de contrato podem acarretar perda de renda para o trabalhador (em comparação ao salário anterior), tirando renda da economia no curto prazo. Mas a flexibilização possibilita que as empresas mantenham empregos enquanto ajustam seus fluxos de caixa ao choque da crise.

Essas medidas podem comprometer o pagamento de aluguel e financiamento a curto prazo, mas podem garantir a contribuição com o FGTS e manter empregos, impulsionando a retomada a médio prazo.

5- Adiamento do recolhimento de FGTS pelas empresas

As empresas podem adiar o recolhimento de FGTS referente a março, abril e maio de 2020, parcelando em até 6x o saldo a partir de julho. Com isso, elas podem organizar o fluxo de caixa e manter empregos, o que pode influenciar a sua construtora na execução de obras.

6- Maior prazo para empresas do Simples Nacional pagarem o imposto

Uma medida que pode manter empregos, ajudar no pagamento de financiamentos e no mercado de compra e venda pós-retomada, já que milhões de micro e pequenos empreendedores vão ganhar um reforço no fluxo de caixa.

7- Mais prazo para pagamento do PIS, COFINS e cota patronal do INSS

Como o PIS e o INSS são tributos sobre a folha de pagamento, a medida diminui o custo da manutenção do emprego, dando às construtoras a possibilidade de seguirem com as obras sem grandes impactos no cronograma.

8- Flexibilização do pagamento das férias

As empresas podem antecipar as férias dos funcionários, desde que notifiquem 48h antes. O período mínimo é de 5 dias e o pagamento pode ser adiado até o 5º dia útil do mês seguinte. Já o adicional de 1/3 das férias pode ser pago até 20/12/2020. Tudo isso garante mais fluxo de caixa e pode ajudar a manter empregos, beneficiando construtoras e funcionários.

9- Crédito com recursos do BNDES via Fintechs

Com o maior poderio financeiro concedido às fintechs (bancos e financeiras digitais, por exemplo), que agora podem usar o BNDES para oferecer empréstimo e cartão de crédito, empresas e pessoas com menor acesso a produtos financeiros podem obter recursos para seus negócios, o que pode beneficiar pequenas e médias construtoras.

10- Crédito facilitado

Além do Banco Central ter diminuído o Fator de Ponderação de Risco de 100% para 85% em empréstimo para pequenas e médias empresas, liberando em torno de R\$ 3 bilhões em crédito para este setor, foram criadas linhas de crédito com fundos constitucionais regionais para pequenas empresas. Com isso, pequenas e médias construtoras ganham alternativas para garantir recursos e seguir com suas atividades.



ESTÍMULOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

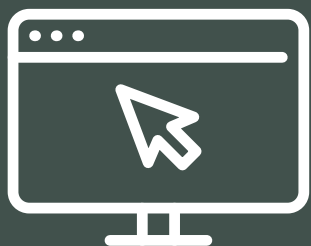
11- PACOTE DE ESTÍMULOS AO SETOR IMOBILIÁRIO (CAIXA)

Nova modalidade de crédito imobiliário, com 6 meses de carência. Estarão disponíveis R\$ 43 bi para a nova linha de crédito, os recursos serão provenientes do sistema da caderneta de poupança e poderá financiar a compra de imóveis em empreendimentos do MCMV. Exclusivo para imóveis novos (ou em fase de obra).

- ▶ Ampliação da pausa nos pagamentos dos compromissos com a Caixa por 120 dias para pessoas físicas e jurídicas com até 2 parcelas em atraso, inclusive crédito habitacional e linhas de financiamento de obras.
- ▶ Possibilidade de pagamento parcial da parcela, inclusive utilizando o FGTS.
- ▶ Carência de 180 dias no financiamento para a compra de imóveis novos.
- ▶ Para a construção individual, são antecipadas até 2 parcelas, sem vistoria.
- ▶ Pessoas físicas atrasadas entre 61 e 180 dias podem negociar pausa nos pagamentos.

12- Além disso, uma série de medidas do pacote beneficiam a construção de imóveis:

- ▶ Antecipação de até 20% dos recursos do Financiamento à Produção de empreendimentos para obras a iniciar.
- ▶ Antecipação de recursos correspondentes a até 3 meses, limitado a 10% do custo financiado total, para obras iniciadas e sem atraso.
- ▶ Para todas as obras, liberação dos recursos do Financiamento à Produção não utilizados nos meses anteriores, limitado a até 10% do custo financiado total.
- ▶ Permissão para reformular calendário de obras sem nenhum prejuízo para a construtora, desde que a prorrogação não ultrapasse 180 dias.
- ▶ Inclusão ou prorrogação da carência em até 180 dias para obras concluídas e em fase de amortização.



SAIBA MAIS

Medidas do Governo Federal para pessoas físicas e jurídicas

Confira as medidas tomadas pelo Ministério da Economia em função da Covid-19

Medidas econômicas voltadas para a redução dos impactos da Covid-19

Flexibilização das relações trabalhistas: entenda as MPs 927/2020 e 936/2020

Medidas para o setor imobiliário

AÇÕES DE MITIGAÇÃO DO IMPACTO COVID-19