

DIÁRIO DO AMAZONAS - ECONOMIA - 16 DE ABRIL DE 2018

Caixa reduz para 9% ao ano taxa de juros do crédito imobiliário

Segundo o presidente da Caixa, Nelson Antônio de Souza, a redução das taxas de juros facilita o acesso à casa própria e estimula o mercado imobiliário

Agência Brasil / redacao@diarioam.com.br



Manaus – A Caixa Econômica Federal anunciou, nesta segunda-feira (16), redução das taxas de juros do crédito imobiliário e aumento do percentual do valor do imóvel financiado.



Segundo o presidente da Caixa, Nelson Antônio de Souza, a redução das taxas de juros facilita o acesso à casa própria e estimula o mercado imobiliário (Foto: Mário Oliveira/Semcom)

As taxas mínimas passaram de 10,25% ao ano para 9% ao ano, no caso de imóveis do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e de 11,25% ao ano para 10% ao ano para imóveis enquadrados no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

As taxas máximas caíram de 11% para 10,25%, no caso do SFH, e de 12,25% para 11,25%, no SFI. Segundo o presidente da Caixa, Nelson Antônio de Souza, a redução das taxas de juros facilita o acesso à casa própria e estimula o mercado imobiliário.

“O objetivo da redução é oferecer melhores condições para os nossos clientes, além de contribuir para o aquecimento do mercado imobiliário e suas cadeias produtivas”, destacou, em nota.

A última redução de juros feita pela Caixa ocorreu em novembro de 2016, quando as taxas mínimas passaram de 11,22% para 9,75% ao ano para imóveis financiados pelo SFH, e de 12,5% para 10,75% ao ano para imóveis do SFI.

Cota de financiamento

O banco aumentou novamente o limite de cota de financiamento do imóvel usado, de 50% para 70%. Em setembro do ano passado, a Caixa tinha reduzido para 50% do valor do imóvel o limite máximo de financiamento.

A Caixa também retomou o financiamento de operações de interveniente quitante (imóveis com produção financiada por outros bancos) com cota de até 70%.

Os prazos para permanecem entre 156 para 420 meses no caso do SFH e 120 a 420 meses, no SFI. A Caixa, que lidera o mercado com cerca de 70% das operações, possui R\$ 82,1 bilhões para o crédito habitacional em 2018.

Sistemas de financiamento

Estão enquadrados no SFH imóveis residenciais de até R\$ 800 mil para todo País, exceto para Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais e Distrito Federal, onde o limite é de R\$ 950 mil. Os imóveis residenciais acima dos limites do SFH são enquadrados no SFI. Essas alterações passam a valer a partir desta segunda-feira.

JORNAL DO COMMERCIO - ECONOMIA - A6 - 16 DE ABRIL DE 2018

O alto nível de desemprego e indefinições políticas limitam efeitos da queda de preços e dos cortes na Selic

Confiança de brasileiros afetada

Apesar da queda da inflação e da Selic (taxa básica de juros), a confiança do empresário e dos consumidores está andando de lado e a tendência é de uma recuperação muito lenta e gradual, assim como as expectativas com relação ao PIB (Produto Interno Bruto).

É o que avaliam especialistas ouvidos pelo DCI (Diário, Comércio, Indústria e Serviço). Além das indefinições políticas com relação ao cenário eleitoral, o elevado nível de desemprego tem mantido baixa a confiança das famílias brasileiras, que ainda se encontram bastante endividadas,

que as empresas. Segundo ele, o ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) do Ibope não deve chegar nem aos 100 pontos neste ano, nível considerado neutro.

Abaixo de 100 significa baixa confiança e acima, alta confiança. Em março, esse indicador chegou a 92 pontos, aumento de 8,1 pontos em relação a igual mês de 2017.

Apesar da recuperação, Campelo diz que o problema é a percepção com o cenário presente.

O indicador de confiança da FGV é composto pelo ISA (Índice de Situação Atual), que ainda está em 78,6 pontos, e pelo IE (Índice de Expectativas), que já marca



Queda da inflação e das taxas de juros ainda não animam empresário e consumidores

diz Pina. “Os indicadores econômicos [juros e inflação] estão melhores, mas ainda não estamos sentindo os efeitos deles na prática. É preciso ter um crescimento da renda, do emprego, algo que vai demorar um pouco”, complementa Pina, ressaltando que a confiança deve avançar lentamente ao longo deste ano. O economista da CNI (Confederação Nacional da Indústria) Marcelo Azevedo diz que a confiança dos industriais está em 59 pontos, acima da média histórica da instituição. Quanto mais acima de 50, maior é a disseminação da confiança entre as empresas.

Os dados da CNI, diz Azevedo, mostram que tanto os índices de situação atual, quanto os de expectativas estão avançando e se refletindo na produção e no faturamento dos negócios. Para ele, os fatos políticos podem,

Indefinições do cenário eleitoral e o alto nível de desemprego tem mantido baixa a confiança de famílias

avalia o superintendente de estatísticas públicas do Ibré-FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas) Aloisio Campelo.

Em 12 meses até janeiro, o saldo da dívida das famílias do país com o sistema financeiro ainda alcançava 41% da renda total delas, mostram dados mais recentes do BC (Banco Central).

Por esses motivos, Campelo sinaliza que a credibilidade depositada na economia pelos consumidores demonstrará mais para alcançar um patamar positivo do

de rammas brasileiras

101,5 pontos. "As pessoas estão até positivas com relação ao futuro. Elas acham que as coisas irão melhorar, mas a percepção com relação ao presente é muito desfavorável, principalmente com relação ao mercado de trabalho. As avaliações das famílias apontam que ainda estamos em um dos piores momentos do desemprego", afirma Campelo, destacando que o ISA é o que deve segurar um pouco a expansão do ICC. Ele acrescenta que a baixa credibilidade do governo perante a população também é um outro

fator que tem influenciado o ISA.

Negócios

O consultor da Iver Capital, Artur Lopes afirmou, por sua vez, que o país começou o ano com a confiança dos empresários em alta, mas que os "solavancos" políticos recentes e um quadro indefinido da sucessão presidencial está colocando "em suspenso" o movimento das empresas de desenvolvimento de projetos. Para ele, os indicadores econômicos e os de confiança também devem ter uma trajetória de crescimento muito gradual e lenta.

Na avaliação de Lopes, a in-

certeza política ocorre pela grande quantidade de candidatos à Presidência e pela falta de clareza nas propostas. "Então é natural que a atividade econômica e que a confiança se ressimam", observa o consultor.

"O mercado é movido às possibilidades de ganho e, neste momento, elas estão incertas. O pessoal não vai sair investindo, a bolsa não vai explodir e nem o dólar cair muito. A expansão dos negócios se dará de forma vegetativa e pífia neste ano, nada muito significativo que possa reverter a realidade em que estamos vivendo", complementa Lopes da

Iver Capital, destacando que o crescimento da economia se dará por uma melhora muito pequena no consumo das famílias, em decorrência da queda dos juros e alguma recuperação no emprego.

Comércio e Indústria

O assessor econômico da FecomércioSP, Fábio Pina, avalia que a percepção dos empresários do comércio acerca dos negócios arrefeceu no início de 2018, depois de uma trajetória de alta desde o ano passado. "A confiança das empresas estacionou e a dos consumidores teve uma inflexão para baixo",

sim, interferir nos indicadores mais à frente, mas nada que reverta os ganhos.

Campelo, do Ibré-FGV, espera que a FBCF (Formação Bruta de Capital Fixo) tenha expansão de 5 a 6% neste ano, o que ainda será pouco para reverter a queda de 27% durante o último período de recessão. Ele comenta que os investimentos feitos hoje estão mais pautados em atualização dos ativos, como substituição de máquinas e equipamentos do que em expansão de plantas industriais, o que, de fato, acaba gerando um volume mais significativo de FBCF em toda a economia.

JORNAL DO COMMERCIO - ECONOMIA - A6 - 16 DE ABRIL DE 2018

Ilan vê espaço para estimular a economia reduzindo juros

O presidente do BC (Banco Central), Ilan Goldfajn, ressaltou que há espaço para a autoridade monetária estimular a economia reduzindo os juros. "Estamos de um lado com inflação baixa e com espaço para tentar estimular a economia novamente reduzindo os juros e outras medidas. Ao mesmo tempo temos que saber que para frente há incertezas", afirmou.

Entre as incertezas, Ilan ressaltou que o cenário externo não deve continuar benigno para sempre, pois os juros vão subir nos mercados desenvolvidos e há ainda o aumento de tensões comerciais. Há também riscos no ambiente doméstico, principalmente a paralisação da agenda de reformas estruturais. "O BC tem que olhar de um lado a inflação baixa e do outro o futuro", disse ele.

A Selic caiu forte, mas a taxa de juros para o tomador final ainda não, ressaltou Ilan Goldfajn. O dirigente destacou que esse fenômeno é natural, pois o sistema financeiro vem a reboque do corte de juros, e o BC tem tomado medidas estruturais para tentar acelerar este processo.

No crédito, o presidente do

BC disse que os empréstimos voltaram a crescer, puxados basicamente pelas pessoas físicas. Nas empresas ainda não houve o mesmo desempenho e parte disso é explicado pelo avanço das operações no mercado de capitais. "Se de um lado o crédito bancário está crescendo devagar, no mercado de capitais há uma robustez." Custos para emitir debêntures, por exemplo, já ficaram mais baratos que captar dinheiro no BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social). "Isso é uma competição saudável".

Ao falar da retomada da economia, Ilan observou que o emprego sempre começa a se recuperar com um pouco de defasagem. É comum o emprego começar a melhorar não na área formal, mas em trabalhos por conta própria, temporários e na economia informal, observou o dirigente. "Nos trabalhos mais formais o impacto mais forte vem à medida que a recuperação vai se consolidando".

"A sensação de recuperação da economia começou a ser sentida, de fato, no segundo semestre do ano passado", afirmou o presidente do BC.

Governo gastou R\$ 3 bi em cinco anos com aposentadoria rural irregular

Segurados do INSS irregular

O governo pagou, indevidamente, nos últimos cinco anos, R\$ 3 bilhões em aposentadoria a produtores rurais que são classificados como segurados especiais. Esse grupo, que inclui pescadores artesanais, seringueiros e extrativistas, recebeu o benefício sem ter direito a ele, segundo uma auditoria do Ministério da Transparência. Se esses pagamentos não forem suspensos, a conta, daqui para frente, ficará em R\$ 1,2 bilhão por ano.

A conta das aposentadorias rurais sempre fica no vermelho porque o número de pessoas que recebe o benefício é maior do que o de

trabalhadores que contribuem para o INSS (Instituto Nacional do Seguro Social). Em 2017, o déficit da Previdência rural ficou em R\$ 110,7 bilhões - aumento de 7% em relação a 2016.

A partir do resultado da auditoria, o órgão deu um prazo de 30 dias para o INSS traçar um plano de ação à revisão dos benefícios. Os auditores cobram do instituto a suspensão dos benefícios irregulares, a apuração das responsabilidades pelas concessões e o ressarcimento dos valores. Esse tipo de benefício previdenciário se enquadra na categoria de segurado especial, que tem tratamento diferente dos demais aposentados. Abrange 97 mil pessoas.

Entre as irregularidades apontadas pelos auditores estão o recebimento da aposentadoria por beneficiários que se mantêm trabalhando. Pelas regras, não pode receber o benefício integrante da família que possuir outra fonte de rendimento, exceto em casos específicos. Também há casos de pagamentos a donos de propriedade rural, o que também é irregular.

Entre as irregularidades apontadas estão o recebimento da aposentadoria por beneficiários que possuem trabalho

Enquanto o segurado comum do INSS recolhe contribuição previdenciária incidente sobre seus sa-

lários (de 8% a 11%), o segurado especial contribui com uma alíquota muito reduzida, de 2,1%, sobre o resultado da receita de sua produção. Além disso, o segurado comum precisa cumprir um número mínimo de contribuições mensais para fazer jus ao benefício previdenciário. Para o segurado especial, a exigência de contribuições é contada em número de meses em que houve exercício efetivo de atividade rural ou pesqueira, ainda que não sejam meses consecutivos. A auditoria foi feita cruzando dados do sistema do INSS com



Segurados irregulares têm custado ao governo R\$ 3 bilhões em aposentadoria

banco de informações do Ministério da Justiça para a identificação de fraudes e irregularidades. O INSS respondeu que a con-

terário do Trabalho. Tem muito mais o que cortar porque o grande problema da aposentadoria rural é a fraude. Muitas vezes, o INSS nega, o cara pega uma declaração do sindicato de que é trabalhador rural, mesmo não sendo, e o juiz dá o benefício, disse Leonardo Rolim, consultor da Câmara.

Controle

Para os auditores, a falta de controles para a manutenção do benefício levou ao pagamento irregular. A recomendação é que essa verificação seja feita previamente à concessão do benefício e durante o seu período de pagamento.

O INSS respondeu que a con-

dades dependerá da análise de cada processo nas agências. Cabe salientar que as situações inicialmente verificadas pela CGU não configuram, a priori, irregularidades, mas sim indícios, que devem ser verificados caso a caso, afirmou, em nota. A autarquia destaca também que 40% de cerca de 70 mil benefícios foram concedidos por determinação judicial. Para revertê-los, é preciso uma decisão da Justiça.

A auditoria durou um ano e teve início em fevereiro de 2017, quando o debate em torno da reforma da Previdência estava em alta no país, depois do envio ao Congresso de uma proposta de mudança nas regras. O projeto

às fraudes com um aperto maior na concessão da aposentadoria rural, mas a proposta foi amplamente combatida no Congresso e, depois, abandonada.

No projeto da reforma da Previdência, o governo tentou criar uma contribuição obrigatória para os produtores rurais que trabalham em regime familiar, com uma alíquota inferior à dos demais contribuintes. A arrecadação seria pequena, mas a medida teria como efeito favorável um controle maior para evitar fraudes. A medida acabou sendo excluída do texto na tentativa do governo de aprovar uma versão mais enxuta. As informações são do jornal O Estado de S. Paulo.

Foto: Márcio Mendonça

C PONTE DE SAFENA

Empresário apresenta ao governo alternativa de ligação terrestre do Amazonas ao Atlântico

Nova estrada é proposta

ALIK MENEZES
alik@critica.com

O projeto denominado "Ponte de Safena", idealizado pelo empresário Jeovam Barbosa, que pretende construir uma estrada de 434 quilômetros de extensão e três pontes para ligar o Amazonas ao Pará, tem aprovação de todos os municípios por onde passaria a via terrestre, conforme Jeovam, mas aguarda um parecer favorável do Governo do Amazonas.

O idealizador defende que a estrada possibilitará o desenvolvimento da economia da região com a interligação do Amazonas ao restante do País. A proposta já foi tema de reportagem de A CRÍTICA, publicada na edição do dia 28 de novembro do ano passado.

Segundo Jeovam Barbosa, o projeto foi entregue ao Governo do Amazonas na gestão de José Melo. Com a cassação do mandato do ex-governador, ele apresentou novamente o projeto ao governador Amazonino Mendes, que, segundo ele, gostou da proposta. "Está faltando só o governador assinar. Está na mesa dele. A justificativa dos órgãos é que não tem recurso para isso. A Seinfra diz que não tem dinheiro", disse o empresário.

Conforme o idealizador, há dois bancos internacionais interessados em financiar o projeto. Além deles, segundo Jeovam, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico Social (BNDES) liberaria R\$ 6 bilhões para investimento na obra, mas tudo depende da aprovação do Governador do Estado.

"O projeto está liberado no BNDES, no valor de R\$ 6 bilhões. O banco, inclusive, já mandou especialistas aqui no Estado, que aprovaram a viabilidade técnica. O Bird e o BAI (Banco Africano de Investimentos) já deram documentos dizendo que também quero o projeto, eles estão interessados".

No ano passado, os municípios de Itacoatiara, Uruçurituba e Maués, por onde a estrada passaria, assinaram um protocolo de intenção para o Consórcio Rodoviário Intermunicipal, que manifesta a união das prefeituras para a construção da estrada, onde também foram realizadas audiências públicas e onde foi manifestado interesse de todas as prefeituras. "O sonho é interligar nosso estado ao restante do País, haverá mais desenvolvimento na nossa região, nós estaremos conectados ao País por meio dessa estrada", disse.

O idealizador explicou para A CRÍTICA em entrevista no ano passado que o nome do projeto surgiu por conta da possibilidade de fazer uma ligação mais curta e eficaz entre Manaus e a BR-230 (Transamazônica), a qual é possível apenas pela BR-319, estrada pela qual circulam, principalmente, veículos de passeio. Já a AM-174 e a AM-010 são estradas que têm estrutura para receber veículos de carga, assim como a BR-163, assim como seria a nova BR proposta. "A Ponte de Safena é uma realidade do município e Estado, uma necessidade da União", enfatizou



Maquete ilustrativa do projeto ficou em exposição na ALE-AM, em Manaus, enquanto o assunto foi discutido por deputados.

Jeovam à época, quando a proposta foi levada à discussão na Assembleia Legislativa (ALE-AM).

Segundo o economista Alberto Valério, que coassina o projeto, a "Ponte de Safena" permitirá a integração dos municípios do Baixo-Amazonas ao Médio-Amazonas além de possibilitar ao Amazonas aumentar de 0,17% para 0,32% a chegada dos produtos gerados no Polo Industrial de Manaus aos portos do Pará. O projeto prevê obras de

construção de duas pontes sobre o rio Amazonas e uma no Tapajós. O projeto, inicialmente, custaria R\$ 6 bilhões de reais aos cofres públicos. Contudo, o empresário Jeovam Barbosa afirma que o montante pode ser menor se considerar ajustar na própria economia do País, mas isso apenas um novo estudo confirmará.

SEINFRA: 'INVIÁVEL'

A CRÍTICA entrou em contato com a Secretaria de Estado de In-

fraestrutura (Seinfra) para saber da viabilidade e se o governo tinha interesse no projeto. Por meio de nota, a pasta informou que "até o momento não há um projeto 'Ponte de Safena' aprovado, mas uma ideia apresentada pelo idealizador do projeto, Jeovam Barbosa".

A nota informa ainda que a prioridade trata-se de um projeto inviável devido ser uma obra de alto custo, cidade e demandar um alto valor de investimentos e o tempo de governo da atual gestão ser reduzido.

DIÁRIO DO AMAZONAS - CLARO E ESCURO - 15 DE ABRIL DE 2018

Moradores de rua

As empresas que participam de licitação de obras públicas devem reservar vagas para a contratação de moradores de rua. Um projeto com este objetivo foi aprovado pela Comissão de Assuntos Sociais do Senado (CAS).

CBIC - HOJE - 13 DE ABRIL DE 2018

TAXAS CARTORIAIS CHEGAM A CUSTAR 21.000% MAIS ENTRE ESTADOS

ESTUDO APONTA QUE DISPARIDADE ENTRE VALORES PRATICADOS POR CARTÓRIOS E COBRANÇA EM DUPLICIDADE SÃO DOIS PROBLEMAS ENFRENTADOS POR INCORPORADORAS PELO PAÍS



A incorporação imobiliária é a atividade que está mais sujeita a riscos no desenvolvimento de um novo empreendimento. A empresa incorporadora, responsável por desenvolver o produto e articular todo o negócio imobiliário, tem sob sua alçada a incumbência de entregar seus imóveis no prazo estabelecido em contrato, atuando também como ou em conjunto com construtoras, financiadores e empresas de vendas. Dentre suas práticas,

"A interferência do cartório de registro de imóveis no nosso negócio é muito grande", afirma Celso Petrucci, presidente da Comissão da Indústria Imobiliária (CII) da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), uma das entidades que tem chamado a atenção para o problema dos elevados custos cartoriais. Para embasar essa denúncia, a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Amazonas (Ademi-

estão a identificação de oportunidades, estudos de viabilidade, aquisição de terreno e formatação do projeto. Em grande parte dessas etapas, são imperativas ações junto a um Oficial de Registro de Imóveis competente local – o que tem onerado empresas mais do que o considerado devido por entidades do setor.

AM) partiu de uma inquietação local para jogar luz sobre um problema nacional e, assim, fez uma pesquisa comparando os valores das taxas cartoriais do Distrito Federal e de dez estados: Amazonas, Bahia, Goiás, Minas Gerais, Pará, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Rondônia e São Paulo.

CUSTAS CARTORIAIS

	escritura de bem imóvel		averbação de loteamento em RI por lote	A	B	A + B
	até R\$ 1.400,00	> R\$ 3.200.000,00		Registro de Memorial de Incorporação (R\$5.000.000,00)	Registro de convenção de condomínio	CASO CONCRETO*: 20.000m ² (área privativa) / 250 unidades / R\$ 400.000,00 a unidade
1 DISTRITO FEDERAL	R\$ 451,00	no balcão	R\$ 3,45	não há	R\$ 172,95	R\$ 43.237,50
2 RIO DE JANEIRO	R\$ 174,35	R\$ 1.497,77	R\$ 2.879,92 até R\$ 1.000.000,00 + R\$ 131,94 a cada 100 mil m ² (R\$ 5,75 por m ²)	R\$ 2.879,92 até R\$ 1.000.000,00 + R\$ 131,94 a cada 100 mil m ² (R\$ 5,75 por m ²)		R\$ 84.682,72
3 RIO GRANDE DO SUL	R\$ 124,70	R\$ 3.069,90	R\$ 4,70	R\$ 177,30 nos primeiros 20 lotes + R\$ 4,30 por unidade		R\$ 1.166,30
4 BAHIA	R\$ 177,58	R\$ 10.322,76	R\$ 18,02	R\$ 59,92 por lote	R\$ 299,19	R\$ 89.777,50
5 PARÁ	R\$ 268,30	R\$ 14.902,60	R\$ 297,30	R\$ 15.647,70	R\$ 1.490,20 (qualquer tamanho)	R\$ 17.137,90
6 GOIÁS	R\$ 2.598,26	R\$ 9.743,00	R\$ 3,20	R\$ 3,79 por unidade	R\$ 192,55 + R\$ 3,79 acima das 10 primeiras unidades/por unidade	R\$ 2.049,65
7 SÃO PAULO	R\$ 317,50	R\$ 7.936,76	R\$ 23,84	R\$ 234.092,16	R\$ 47,68 por unidade	R\$ 246.012,16
8 MINAS GERAIS	R\$ 114,69	R\$ 5.579,42	R\$ 4,26	R\$ 17,88 + R\$ 8,35 por lote	R\$ 17,88 (12 primeiras) + R\$ 3,48 (por excedente)	R\$ 2.951,50
9 RONDÔNIA	R\$ 230,38	R\$ 11.900,00	R\$ 40,44	R\$ 87,86 por unidade	R\$ 29,93 por unidade	R\$ 29.447,50
10 PERNAMBUCO	R\$ 171,83	R\$ 4.023,97	R\$ 54,61	R\$ 54,61 por unidade	R\$ 135,1 por unidade	R\$ 47.427,50
11 AMAZONAS	R\$ 140,30	R\$ 14.030,00	R\$ 84,18	R\$ 336,72 por unidade	R\$ 336,72 (pela convenção) + R\$ 84,14 por unidade	R\$ 105.551,72
MÉDIA POR ITEM	R\$ 433,54	R\$ 8.300,62	R\$ 49,01	diferentes formas de cálculo		R\$ 60.858,36

*Considerando 250 unidades a R\$ 400.000,00 cada, teremos um VGV de R\$ 100.000.000,00, representando, sobre tal valor, 8% valor de terreno e 55% valor de custo.

“Basicamente, o que a gente fez foi – com as diversas legislações – levantar as tabelas de valores por estados. Elegemos um empreendimento padrão e, a partir daí, fizemos a apuração dos custos locais”, explica o presidente da Ademi-AM, Romero Reis. Quanto ao empreendimento padrão, este se trata

Rio Grande do Sul, uma incorporadora gasta R\$ 1.166,30 para registrar o memorial de incorporação e a convenção de condomínio; em São Paulo, uma empresa desembolsa R\$ 246.012,16 – ou seja, paga cerca de 21.000% a mais pelos mesmos atos.

da simulação de um caso concreto: uma incorporação em uma área privativa de 20 mil metros quadrados, com 250 unidades habitacionais (UH), custando cada uma R\$ 400 mil. Nessa situação hipotética, o valor geral de vendas (VGV) é de R\$ 100 milhões, dos quais 8% equivaleria ao valor do terreno e 55%, gastos de obra. Em cima desse caso, foram levantados os custos de duas ações: registro de memorial de incorporação e registro de convenção de condomínio. Além dessa simulação, foram especificados os custos para escriturar um bem imóvel e para averbar loteamento.

DISPARIDADE DE PREÇOS CARTORIAIS

A comparação dos dados pela Ademi-AM comprovou que os valores cartorários em alguns estados são absurdamente altos e discrepantes em relação a outras regiões do Brasil. Enquanto, no

Já a averbação de loteamento – que no Goiás é taxada a R\$ 3,20 – chega a custar, no Rio de Janeiro, R\$ 2.879,92, mais R\$ 131,94 a cada 100 mil metros quadrados. Por outro lado, o próprio Estado do Goiás cobra R\$ 2.598,26 pela escritura de um imóvel, ao passo que o mesmo documento custa R\$ 114,69 em Minas Gerais. Ou seja, um empresário goiano despende um valor cerca de 2.165% superior ao do empreendedor mineiro. **A tabela completa pode ser conferida acima.**

“No Amazonas, se você dividir por dez os valores cobrados, talvez chegue próximo daquilo que seja razoável. Os valores em alguns estados não são republicanos. Eles são escrachantes, afrontam a sociedade. Rio Grande do Sul, Goiás e Minas Gerais praticam preços razoáveis. O restante está totalmente fora da realidade, chegando aos absurdos dos preços de São Paulo”, avalia Reis.

CBIC

O presidente da CII assegura que o estudo toca em um assunto que incomoda, há muitos anos, a CBIC e todas as entidades representativas do setor. “Apesar de aparentemente tudo ser igual em uma incorporação imobiliária em São Paulo, Manaus e Porto Alegre, não existe uma uniformidade e é possível observar isso pelo trabalho que o Amazonas fez. Nem sempre o prazo é o mesmo; e nunca o preço é o mesmo. Nem mesmo os procedimentos: um cartório pode pedir mais documentos, o outro pode ser mais ágil e pela



Divulgação

documentos, o outro pode ser mais ágil e, pela diferença de preços, tem cartórios que cobram assustadoramente mais que outros”.

Essa disparidade acontece porque cada estado tem a autonomia de emitir uma tabela de preços por ano, como consta no [site do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil](#). “O que determina os valores cartoriais é lei estadual. Cabe chamar as partes envolvidas, Tribunal de Justiça e representante local da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg) para revisão de tais valores, eliminando cobranças em duplicidade e requerendo agilidade nos prazos exigidos pelos cartórios, adequando-os à realidade da vida moderna e desonerando a sociedade”, esclarece o presidente da Ademi-AM.

NA JUSTIÇA CONTRA PREÇOS ABUSIVOS

A luta pela revisão das taxas cartoriais não é de hoje. Há oito anos, o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (Sinduscon-AM) entrou com uma ação na Justiça contra os valores adotados no estado. A entidade perdeu em primeira e segunda instâncias e, desde então, aguarda julgamento da matéria pelo Supremo Tribunal Federal (STF). O processo está nas mãos do ministro Marco Aurélio Mello.

Os emolumentos para serviços cartoriais e de

Romero Reis, presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Amazonas (Ademi-AM)

registro no estado de Tocantins também são objeto de discussão na Justiça (ADI 5596). O ex-procurador-geral da República, Rodrigo Janot, pediu que o Supremo declarasse inconstitucionais os valores cartorários superiores a R\$ 1 mil ou à quantia que o STF viesse a definir, isto porque a norma atual violaria os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. De acordo com as tabelas estaduais da Lei 2.828/2014, um registro de título e contrato pode chegar a R\$ 9,2 mil no Tocantins. Romero Reis ressalta ainda que, segundo o parecer de Janot, os valores deveriam ser revistos porque os cartórios não têm fins lucrativos, eles são servidores da sociedade. A matéria está concluída à relatora, ministra Cármen Lúcia, para alguma decisão desde outubro de 2017.

Os preços abusivos, por sinal, não afetam apenas as incorporadoras, mas qualquer pessoa que adquira um apartamento ou casa e precisa realizar o registro em cartório. “A cada vez que um imóvel for objeto de compra, venda, doação ou dação, é preciso fazer o registro na matrícula aberta para aquele imóvel”, comenta Petrucci. Devido a esses valores, em muitos lugares do Brasil, os proprietários não fazem o registro e vivem em situação de insegurança jurídica, com o imóvel escriturado, sob risco, no nome da construtora, incorporadora ou terceiro. O presidente da Ademi-AM exempli-



Celso Petrucci, presidente da Comissão da Indústria Imobiliária (CII) da CBIC

fica a situação com seu estado: “Existem 600 mil domicílios em Manaus e somente 350 mil estão escriturados. Por que os outros não estão? Porque os valores das taxas cartoriais são muito altas. A pessoa vai pagar quase 4% do valor do imóvel com escritura, registro e imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI)”. Assim, para um imóvel avaliado em R\$ 1 milhão, paga-se 40 mil para regularizá-lo e colocar no nome do novo proprietário.

COBRANÇAS INDEVIDAS EM DUPLICIDADE

A Lei Federal 4.591/64 regulamenta a atividade da incorporação imobiliária e determina que é crime vender alguma unidade habitacional sem ser procedido o registro da incorporação – o qual especifica exatamente o que será vendido, com uma descrição completa e perfeita de seus aspectos físicos. Para isso, a empresa empreendedora realiza uma verdadeira saga, com o processamento de inúmeros documentos, diversas idas ao cartório e altas despesas.

A saga começa com a ida ao cartório de registro de imóveis para mostrar a aquisição do terreno a

mãe para o terreno. Posteriormente, com o projeto desenvolvido e aprovado pela prefeitura, é necessário fazer o registro do memorial de incorporação no cartório. Esse processo de incorporação imobiliária, indispensável para se ofertar o projeto a público, inclui diversos documentos – como o próprio projeto, escrituras e atestados de idoneidade – e serve para documentar como será exatamente o empreendimento naquele determinado terreno.

Para a execução da obra, a empresa busca um financiamento bancário, que também precisa ser registrado. Logo, a terceira ida ao cartório serve para assinalar que sobre o terreno adquirido pela incorporadora há uma hipoteca como garantia de contrato de construção. Meses depois, com a obra concluída conforme o projeto e com parte ou todas as unidades já vendidas, a empresa reúne outra leva de documentos – como o “habite-se” da prefeitura e a “Certidão Negativa de Débito” do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) –, faz o registro de convenção de condomínio (o estatuto que regerá o local) e leva tudo ao cartório, em uma quarta viagem. Com a verificação da conformidade de tudo pelo Oficial de Registro, a matrícula mãe é desmembrada pelo número de unidades habitacionais. Isto oficializa o término da obra e a entrega dos imóveis – que passam a ser efetivamente vendidos e transferidos.

A legitimidade desses processos, no entanto, é questionada por entidades da construção civil e do mercado imobiliário. Conforme explica Romero Reis, a individualização das matrículas dos imóveis (a partir da matrícula mãe) é um procedimento muito simples, ainda mais com a tecnologia atual: “Quando você registrou a

ser utilizado para o empreendimento. É preciso fazer as escrituras dos imóveis e registrá-las em nome da empresa, gerando uma matrícula

incorporação, você já reconheceu que naquele empreendimento terá determinado número de apartamentos. Logo, individualizar as matrículas



las é um 'copia e cola', mudando apenas os números das unidades habitacionais. Para isso, eles querem cobrar um valor absurdo – R\$ 336,72 por unidade no Amazonas". A título de comparação, no Goiás é cobrado R\$ 3,79 por unidade.

Essa prática é vista como cobrança de ato em duplicidade. "Os cartórios são mestres nisso", resume o presidente da Ademi-AM. "O que estamos tentando negociar com os cartórios hoje é que tanto o registro da incorporação, quanto a individualização das matrículas, a averbação do 'habite-se' e a constituição do condomínio fiquem incluídos no valor de cálculo do registro de incorporação. Juntar em uma coisa só e com parâmetros menores do que os praticados hoje".

REALIDADE DOS CARTÓRIOS BRASILEIROS

A cidade de São Paulo – com 12 milhões de habitantes e aproximadamente 7 milhões de imóveis – tem 18 cartórios de registro de imóveis. Manaus, por sua vez, possui seis. O presidente da CII/CBIC aponta a situação pelo Brasil: "No interior de São Paulo, um cartório atende meia dúzia de comarcas. No interior do

saber de quem é a propriedade de um imóvel. Essa é a realidade nacional. Temos cartórios riquíssimos nas maiores cidades brasileiras, onde são feitas mais escrituras e incorporações imobiliárias; e temos cartórios paupérrimos".

O objetivo da CBIC e da Ademi-AM com a divulgação desse estudo é justamente trazer à tona essa realidade e, por meio do diálogo, buscar formas de melhorar a relação entre o incorporador imobiliário, a sociedade e os cartórios de registro de imóveis. Petrucci menciona que o tema está sendo trabalhado em sua comissão dentro do projeto "Melhorias no mercado imobiliário", em correalização com o Senai Nacional. "Estamos dialogando na CII e vamos ver se conseguimos, a partir desse estudo, resultar em alguma proposta com cabeça, corpo e membros para levar ao governo federal ou aos governos estaduais; e, assim, ver como minimizar o problema no País".

Romero Reis pondera o tamanho do desafio à frente: "O Brasil é um país continental, então é difícil você ter uma medida que atenda a todos em razão das enormes diferenças regionais,

Piauí, uma cidade um pouco maior deve atender dez ou quinze comarcas. Ou seja, existe uma disparidade no número de cartórios por cidade e no nível de tecnologia de cada um deles”.

Além da falta de padronização das tabelas de preços, não existe uma uniformidade de procedimentos ou de atendimento nos diversos cartórios espalhados pelo País. “Uma das coisas que mais nos incomoda é a diferença de riqueza e tecnologia de cada um desses cartórios”, relata Celso Petrucci. “Aqui em São Paulo, é possível entrar na internet e visualizar qualquer matrícula em cinco minutos. Em uma cidade do interior do Nordeste, talvez demore dez ou quinze dias para

porém não podemos passar por cima daquilo que a sociedade entende e enxerga como razoável”. Entretanto, para o presidente da Ademi-AM, ações já podem ser tomadas: “O estudo apresenta quais são os estados onde os custos cartoriais são discrepantes e, para esses, mostra o exemplo dos estados onde já se praticam taxas civilizadas. Agora, seria adequado que fosse criada uma comissão em cada estado da Federação, nos moldes do que foi feito no Amazonas, composta por representantes da Anoreg e de entidades da sociedade civil, com mediação do Tribunal de Justiça estadual, para trazer os valores praticados a níveis razoáveis”.

SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL								
SINAPI - Março/18								
Unidades Federação e Regiões Geográficas	Não considerando a desoneração da folha de pagamento de empresas do setor da Construção Civil				Considerando a desoneração da folha de pagamento de empresas do setor da Construção Civil			
	Custos Médios R\$/m ²	Mês	Variações %		Custos Médios R\$/m ²	Mês	Variações %	
			Acumuladas				Acumuladas	
			Ano	12 Meses			Ano	12 Meses
Brasil	1.154,53	0,11	0,66	3,48	1.074,41	0,14	0,71	3,49
Região Norte	1.143,19	-0,02	0,25	1,60	1.068,43	-0,02	0,27	1,54
Rondônia	1.190,36	0,14	0,26	3,90	1.114,03	0,15	0,28	3,88
Acre	1.256,73	0,11	0,00	4,08	1.175,53	0,14	0,02	4,08
Amazonas	1.103,49	-0,17	0,06	0,51	1.031,96	-0,18	0,09	0,60
Roraima	1.199,48	-0,05	0,21	2,02	1.114,12	-0,05	0,23	1,95
Pará	1.126,99	0,16	0,48	1,47	1.052,99	0,18	0,52	1,38
Amapá	1.124,33	-1,02	-0,13	0,12	1.052,29	-1,09	-0,14	0,13
Tocantins	1.199,85	0,01	0,00	1,80	1.121,53	0,01	-0,01	1,80
Região Nordeste	1.072,71	0,28	0,98	4,34	1.002,21	0,32	1,03	4,36
Maranhão	1.095,55	0,31	0,81	2,42	1.025,08	0,33	0,87	2,49
Piauí	1.108,19	0,35	2,46	4,24	1.038,56	0,39	2,45	4,34
Ceará	1.072,37	0,08	1,09	4,82	1.005,05	0,21	1,16	5,02
Rio Grande do Norte	1.062,02	0,69	2,92	8,08	992,28	0,72	2,94	7,98
Paraíba	1.112,67	0,15	0,29	4,71	1.040,83	0,16	0,30	4,57
Pernambuco	1.057,31	0,57	1,01	3,08	987,27	0,61	1,08	3,16
Alagoas	1.062,45	-0,04	0,66	5,10	994,53	-0,05	0,70	5,16
Sergipe	1.004,88	0,61	0,44	3,23	939,03	0,65	0,46	3,18
Bahia	1.065,26	0,17	0,63	5,04	991,64	0,18	0,69	4,98
Região Sudeste	1.208,60	0,06	0,69	3,15	1.120,50	0,10	0,78	3,18
Minas Gerais	1.076,25	0,06	0,24	1,19	1.002,51	0,07	0,26	1,28
Espírito Santo	1.052,34	-0,05	0,71	2,92	979,24	-0,05	0,78	2,92
Rio de Janeiro	1.290,27	-0,29	-0,07	4,07	1.194,24	-0,16	0,07	4,20
São Paulo	1.267,96	0,21	1,22	3,81	1.173,22	0,23	1,33	3,78
Região Sul	1.197,79	0,00	0,44	3,46	1.110,57	-0,01	0,47	3,41
Paraná	1.168,96	-0,22	0,17	1,83	1.080,04	-0,24	0,15	1,68
Santa Catarina	1.310,76	0,39	0,86	6,17	1.212,15	0,38	0,88	6,11
Rio Grande do Sul	1.137,32	-0,07	0,43	3,50	1.063,90	-0,07	0,53	3,51
Região Centro-Oeste	1.162,47	0,12	0,30	4,32	1.086,88	0,17	0,35	4,31
Mato Grosso do Sul	1.136,49	0,36	0,32	4,26	1.063,51	0,37	0,33	4,15
Mato Grosso	1.152,72	0,25	-0,35	2,41	1.075,05	0,27	-0,38	2,31
Goiás	1.148,22	-0,24	0,38	5,13	1.074,77	-0,13	0,50	5,18
Distrito Federal	1.213,24	0,29	1,05	5,79	1.135,66	0,31	1,13	5,82

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

DIÁRIO DO AMAZONAS - AMAZONAS - 13 DE ABRIL DE 2018

Reunião para negociar pedidos de trabalhadores da construção fica para segunda

A categoria realizou protestos, na manhã desta sexta-feira, em dois pontos de Manaus. Dentre as reivindicações, eles pedem melhores condições de trabalho e a reajuste salarial

Da Redação / redacao@diarioam.com.br



Manaus – Os trabalhadores da construção civil irão ter uma reunião, na próxima segunda-feira (16), às 9h, no Ministério Público do Trabalho (MPT), para negociar os pedidos da categoria. Na manhã desta sexta-feira (13), os **trabalhadores paralisaram as atividades e fizeram uma manifestação**, na Avenida Djalma Batista, zona centro-sul, fechando parcialmente a via nos dois sentidos.



Trabalhadores da construção foram às ruas protestar nesta sexta-feira (Foto: Raquel Miranda)

“O ministério público pediu um prazo até segunda-feira, mas caso não consigamos fazer um acordo vamos fazer greve por tempo indeterminado”, informou o presidente do Sindicato dos Trabalhadores de Montagem e Indústria da Construção Civil do Amazonas (Sintracomec-AM), Cícero Custódio.

De acordo com Custódio, os trabalhadores pedem melhores condições de trabalho, permanência de benefícios como vale transporte, cesta básica, reajuste salarial e o cumprimento da Convenção Coletiva de Trabalho (CLT).

De acordo com o Sintracomec-AM, há um ano a categoria está em negociação com os empresários. O grupo iniciou o protesto, no início da manhã, quando bloqueou a Avenida Mário Ypiranga, no Adrianópolis, zona centro-sul, e depois seguiram para a Avenida Djalma Batista.

MAIS NOTÍCIAS

Diário Digital

Crise econômica diminuiu acidentes na construção civil

<http://www.diariodigital.com.br/geral/crise-economica-diminuiu-acidentes-na-construcao-civil/170403/>

InfoMoney

Caixa reduz juro de crédito imobiliário pela primeira vez desde 2016 e aumenta cota de financiamento

<http://www.infomoney.com.br/imoveis/noticia/7377230/caixa-reduz-juro-credito-imobiliario-pela-primeira-vez-desde-2016>

Veja

Caixa reduz juros do crédito imobiliário

<https://veja.abril.com.br/economia/caixa-reduz-juros-do-credito-imobiliario/>

G1

Caixa reduz juros e aumenta teto para financiamento da casa própria

<https://g1.globo.com/economia/noticia/caixa-anuncia-reducao-de-juros-e-aumento-do-valor-financiado-para-a-casa-propria.ghtml>