Desincentivar investimento em LCIs afetará o financiamento da casa própria

O setor da construção civil manifesta grande preocupação com a sinalização do Governo Federal, divulgada na mídia, de tributar as Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e, mais uma vez, desestimular o investimento em habitação. Essa estratégia busca compensar o desequilíbrio fiscal por meio do aumento da carga tributária.

A retirada da isenção do Imposto de Renda sobre as LCIs afetará diretamente o financiamento da casa própria.

Na prática, a medida aumenta em 0,5% o valor da taxa de financiamento SBPE, onerando ainda mais o valor da parcela. Isso em um contexto de alta na Taxa Selic, em que as taxas de financiamento a pessoa física já se encontram em elevado patamar.

Desde 2021 as taxas de financiamento já subiram 5 pontos percentuais, o que aumentou o valor das parcelas de financiamento em 50% nesse período e retirou 1,8 milhões de famílias da exigibilidade do financiamento

Com o esgotamento da Poupança, as LCI's vêm exercendo um papel fundamental como fonte de financiamento ao setor. O estoque de LCI's já está em R$ 427 bi, um crescimento de 69% em 4 anos. Enquanto isso o saldo da Poupança SBPE caiu 4% nesse período. Precisamos considerar que tivemos um alto volume de lançamento nos últimos anos, somente em 2024 tivemos um crescimento de 42% nos valores lançados. O alto volume de imóveis já comercializados vai demandar um alto volume de financiamento as pessoas físicas na entrega das chaves ao longo dos próximos anos. Além disso, o setor imobiliário vem exercendo um papel fundamental na geração de empregos, no primeiro quadrimestre de 2024, 13% dos empregos formais tiveram origem no setor

Os empresários do setor reconhecem a importância de buscar o equilíbrio fiscal e reduzir a taxa básica de juros (Selic), que impacta toda a economia. No entanto, enfrentar esse desafio apenas pela via da arrecadação — sem discutir a eficiência do

gasto público e alternativas para reduzir despesas improdutivas — penaliza duplamente o setor: taxa a produção e taxa o investimento. Isso afeta diretamente o financiamento habitacional, a geração de empregos, a renda e toda a cadeia produtiva da construção civil.

Essa medida chega em um momento crítico, quando o setor já enfrenta sérias restrições de funding, seja pela desaceleração da poupança, seja pelas limitações do FGTS, fundamentais para viabilizar projetos habitacionais.

Infelizmente, o governo insiste em aumentar tributos sem enfrentar a verdadeira raiz do problema: a ineficiência do gasto público. A elevação do IOF (Imposto sobre Operações Financeiras), somada à tributação das LCIs, cria ainda mais obstáculos em um ambiente já desafiador para quem produz e penaliza o consumidor e o contribuinte.

Até agora, nenhuma proposta do Governo Federal ataca de frente a questão central: a eficiência do gasto público. O Brasil precisa de um debate sério e objetivo, que priorize a qualidade do gasto e passe por uma reforma administrativa robusta. Sem isso, o ônus do ajuste fiscal continuará recaindo sobre o setor produtivo e, em última instância, sobre o cidadão, que já paga essa conta.

Somente com o avanço das reformas estruturais será possível criar o ambiente necessário para a redução da taxa de juros e a retomada dos investimentos com segurança e velocidade. É hora de o Brasil refletir e, em conjunto, todos os setores da sociedade contribuírem nesse esforço. Quem paga essa conta é o cidadão.