



Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini - Julho 2010

Atuar na faixa mais baixa do Minha Casa, Minha Vida também pode ser uma opção de negócios para as incorporadoras

Odair Garcia Senra – Diretor de Relações Institucionais da Gafisa e Vice Presidente do SindusCon.

O programa habitacional Minha Casa, Minha Vida trouxe bons ventos ao mercado imobiliário. Desde seu lançamento em 25 de março de 2009, vem motivando o aumento da comercialização de imóveis para as famílias com renda mensal a partir de 4 salários mínimos.

As facilidades oferecidas são atrativas, como concessão de subsídios, desoneração tributária, redução dos juros e isenção da taxa de seguro para os financiamentos imobiliários destinados às famílias com renda de até 10 salários mínimos. O programa do governo federal efetivamente abaixou o valor das prestações na aquisição da casa própria.

Para as incorporadoras e a construtoras, o aumento das vendas tem sido duplamente benéfico. Desovou estoques e estimulou a elaboração de projetos que estão resultando na edificação de novos empreendimentos imobiliários e na geração de mais empregos no setor. A expectativa é de que até o fim de 2010, quando o programa completar 21 meses, esteja contratada a construção de 1 milhão de unidades habitacionais, e a Caixa vem se esforçando muito para atingir essa meta

O desafio que se impõe é viabilizar a outra parte do programa Minha Casa, Minha



Vida: construção de novos empreendimentos de habitação de interesse social, destinados às famílias de 0 a 3 salários mínimos, segmento onde se concentram 93% do déficit de 5,5 milhões de unidades habitacionais do país.

O negócio neste segmento caracteriza-se como uma operação típica de habitação popular. A construtora apresenta à Caixa um projeto de construção de edifício ou conjunto habitacional, no qual o preço final por unidade não pode ser superior a R\$ 52 mil (no caso de se localizar nas capitais de São Paulo ou Rio de Janeiro). Aprovado o projeto, a construtora o coloca de pé, vende-o para a Caixa e esta se encarrega da comercialização subsidiada das unidades, em parceria com Estados e Municípios.

Esses empreendimentos se viabilizaram na maioria das regiões do país, mas praticamente não vingaram na capital paulista. Em cidades como São Paulo, o êxito do programa na parte de habitação de interesse social depende fundamentalmente de terrenos e infra-estrutura. Mas há poucos terrenos públicos ainda disponíveis e os privados são dispendiosos.

Isso dificulta a realização de um projeto que viabilize a entrega de uma unidade habitacional por R\$ 52 mil. Enquanto esse limite financeiro não é elevado pela Caixa, a saída tem sido a doação de terrenos por parte de Estados e Municípios.

A questão é saber se, diante deste cenário, a faixa de 0 a 3 salários mínimos no âmbito do Minha Casa, Minha Vida pode ser uma opção dentro da diversificação de portfólio para as incorporadoras. Pelo que vimos até aqui, essa opção parece não ser a das mais adequadas no negócio da incorporação, embora seja atrativa às construtoras que conseguirem viabilizar projetos.

Entretanto, se analisarmos a questão por outros ângulos, para as incorporadoras



também pode ser muito interessante incluir projetos para a faixa de 0 a 3 salários em seus portfólios. Primeiro, pelo tamanho deste mercado, bastante atrativo no Brasil, como de resto em todos os países emergentes nos quais a política de subsídios governamentais foi adotada para mitigar o déficit habitacional da população de baixa renda.

Em segundo lugar, porque o programa deverá permanecer, qualquer que seja o vencedor das próximas eleições presidenciais. O atual governo federal já preparou as bases da próxima fase, que deverá contratar a construção de 2 milhões de unidades, e novamente com ênfase na faixa de 0 a 3 salários mínimos. E os candidatos de oposição já deram a entender que deverão manter essa arquitetura financeira de subsídio à habitação popular, mesmo que mudem o nome do programa.

Terceiro, hoje já existem construtoras de todos os portes que edificam na faixa de 0 a 3 salários dentro do Minha Casa, Minha Vida. A incorporadora terá facilidade em contratar uma construtora que tenha a expertise necessária para viabilizar o projeto. E com a vantagem de que ela, a incorporadora, não necessitará se preocupar com a comercialização das unidades.

Vale lembrar que o desenvolvimento econômico dos últimos anos, aliado aos programas sociais, tem contribuído para elevar a renda do segmento mais baixo da população. Milhões de famílias saíram da linha abaixo da pobreza e começaram a ter renda mensal de até 3 salários. E pelo que se vislumbra para os próximos anos, esse crescimento deverá se manter, com a conseqüente demanda habitacional que irá gerar.

Por último, a demanda firme por habitação popular gerada pelo programa tem motivado as construtoras ao desenvolvimento e à adoção de tecnologias de industrialização na produção das moradias. Isto naturalmente tem elevado a



produtividade e contribuído para assegurar a lucratividade dos negócios.

Por todos esses motivos, penso seriamente que as incorporadoras deveriam considerar seriamente a possibilidade de incluírem em seus portfólios a construção de moradias para a faixa de até 3 salários mínimos do Programa Minha Casa, Minha Vida.
