

Pacote da habitação

CONSTRUTORAS NA CORRIDA

Empresas como Morar, Rossi, Metron e Inocoopes remodelam projetos

ABDO FILHO

afilho@redegazeta.com.br

■ ■ Depois do anúncio do pacote da habitação, as construtoras começam a se movimentar. O objetivo é lançar, o mais rápido possível, empreendimentos que estejam dentro das obrigações do “Minha Casa, Minha Vida” e obter as benesses do programa: terrenos mais baratos, desoneração de tributos, redução do seguro da prestação, custos menores nos cartórios e menos burocracia na hora de aprovar os projetos.

O discurso das construtoras é unânime. Ainda há dúvidas sobre a operacionalização das medidas, principalmente quando o assunto é Caixa Econômica Federal. Mas sair na frente nessa disputa é fundamental, sobretudo em tempos de crise. As empresas já reúnem suas equipes para digerir as medidas, entender onde ganhar mercado e recalcular projeções.

Embora o governo tenha anunciado que o programa entra em operação no dia 13 de abril, ontem mesmo os funcionários da Construtora Morar já estudavam o projeto de um empreendimento em Laranjeiras

para que as unidades ficassem dentro do limite de R\$ 100 mil estipulado pelo pacote.

“Não entendi porque Rio de Janeiro, São Paulo e Distrito Federal ficaram com um limite de R\$ 130 mil, e o resto do país ficou em R\$ 100 mil. Estávamos trabalhando para R\$ 130 mil, agora vamos mexer no projeto”, revelou o diretor da construtora Rodrigo Almeida.

ADAPTAÇÃO

Outro que já está adequando projetos, principalmente em Vila Velha, Serra e Cariacica, é o Inocoopes. “Várias empresas já estão fazendo isso. Estamos dando um jeito para que as unidades fiquem dentro dos R\$ 100 mil. Enxuga um pouco aqui, adapta um pouco ali. Temos que entrar no perfil do pacote”, explicou Aristóteles Passos Costa Neto presidente da empresa e do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-ES).

Segundo presidente da Metron, Luiz Carlos Menezes, a construtora já elabora um empreendimento na Serra que vai atender à faixa entre seis e dez salários. Para ele, esse pacote vai estimular o crescimento do

mercado de Cariacica. “Para três e seis salários, Vila Velha e Serra já estão caros, Cariacica é o município ideal. Na faixa que vai de seis a dez, Serra e Vila Velha entram no bolo. O desafio maior é Vitória, onde os terrenos já são muito caros”, ressaltou.

A Rossi também se movimenta. “Além de lançarmos no meio do ano o Rossi Vila do Mar, em Manguinhos, com 1,8 mil unidades que variam entre R\$ 70 mil e R\$ 130 mil, já estamos procurando terrenos em bairros periféricos de Cariacica, Serra e Vila Velha”, disse o diretor da empresa Marco Adnet.

O presidente do Sinduscon capixaba acredita que, na semana que vem, as dúvidas serão respondidas. “Isso deve começar a clarear logo, e mais projetos vão aparecer”, diz Costa.

VEJA NA WEB

Vídeo com consultor explica o pacote de habitação no www.gazetaonline.com.br/agazeta. Você também pode deixar suas dúvidas sobre as medidas.



DIVULGAÇÃO

VANTAGEM. Com muitas áreas disponíveis, o município da Serra deve atrair projetos

Prefeitura de Vitória mapeia bairros e terrenos

“Temos áreas suficientes para 3 mil moradias. É um desafio”, diz o prefeito João Coser

■ Enquanto construtoras e incorporadoras estão de olho na faixa que vai de três a dez salários mínimos, as prefeituras da Grande Vitória trabalham pensando nas famílias com renda até três salários. Esse público será atendido pelas unidades elaboradas pelo poder público. As demais faixas de renda serão atendidas pelos imóveis gerados pelas construtoras.

As prefeituras de Vitória, Serra, Vila Velha e Cariacica já estão montando equipes específicas para dar andamento ao que o governo federal quer das prefeituras: cadastramento das famílias, desoneração de tributos, agilidade nos processos liberatórios e obten-

ção de terrenos para a construção de casas populares nas regiões metropolitanas.

Na Capital, onde o prefeito João Coser diz ter um déficit de 8 mil moradias, já foi montada uma equipe para encontrar terrenos livres, o maior problema de Vitória.

“Temos áreas suficientes para construirmos 3 mil moradias. É um desafio, mas temos condições de vencê-lo. Tudo que precisar será feito, de desoneração tributária à infraestrutura”. Coser acredita que, das 16,8 mil unidades que serão feitas no Estado, 3 mil ficarão na Capital, e as outras 13,8 mil serão distribuídas por Cariacica, Serra e Vila Velha. “Mais ou menos 4 mil para cada uma”.

SERRA

Na Serra, onde 6 mil famílias já estão cadastradas, a prefeitura busca áreas passivas

de desapropriação. “A prioridade são as regiões de fácil acesso, com alguma infraestrutura e com rede de serviços. Além disso, não queremos transferir as famílias, a ideia é colocá-las em locais próximos de onde elas moram hoje”, explicou a secretária de Desenvolvimento Urbano, Ana Márcia Erler.

Em Vila Velha, o prefeito Neucimar Fraga também já constituiu um grupo para trabalhar em cima do pacote. “Estamos trabalhando para dar início ao cadastro das famílias, para reduzir os impostos e as taxas, e encontrar terrenos disponíveis. Além disso, esse grupo fará a interlocução junto à Caixa”, destacou.

Em Cariacica já há um cadastro de famílias em situação de risco, mas ele será revisto para que fique de acordo com as necessidades do pacote habitacional. (Abdo Filho)

Governo lança incentivos só para a classe média

Vendedores de imóveis serão remunerados pela poupança, caso o financiamento demore

BRÁSILIA

■ O Conselho Monetário Nacional (CMN) adotou ontem uma série de medidas voltadas ao setor imobiliário que complementam o pacote habitacional lançado pelo governo Lula.

Além de ampliar para R\$ 500 mil o valor máximo dos imóveis que podem ser financiados por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o CMN também permitiu que os bancos tenham mais flexibilidade na hora de direcionar os recursos da caderneta de poupança, o que deve aumentar a concorrência.

Essas instituições são obrigadas a aplicar 65% dos depósitos em poupança na área de ha-

Medidas

VALOR DO IMÓVEL: AUMENTO DE R\$ 350 MIL PARA R\$ 500 MIL DO VALOR MÁXIMO DE IMÓVEIS EM CUJA COMPRA O SALDO DO FGTS DO COMPRADOR PODE SER USADO.

LIMITE FINANCIADO: O LIMITE DOS FINANCIAMENTOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH) AUMENTOU DE R\$ 240 MIL PARA R\$ 450 MIL.

FGTS: EM EMPRÉSTIMOS QUE USAM RECURSOS DO FGTS (IMÓVEIS ATÉ R\$ 130 MIL), O TETO PARA O FINANCIAMENTO PODERÁ SUBIR DE 80% PARA 100% DO VALOR DO IMÓVEL.

bitação. A partir de agora, empréstimos concedidos a mutuários para a quitação de financiamentos habitacionais poderão ser abatidos do limite de 65%.

Segundo o chefe do Depar-

tamento de Normas do Banco Central (BC), Amaro Gomes, a medida estimula a concorrência no setor, uma vez que o mutuário pode trocar de financiamento habitacional caso algum banco ofereça taxas mais atraentes.

O valor máximo dos imóveis que podem ser financiados pelo SFH subiu de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil. Além disso, o limite dos financiamentos foi elevado de R\$ 245 mil (ou 70% do imóvel) para R\$ 450 mil (ou 90% do imóvel). As medidas foram tomadas para contemplar os trabalhadores que ganham mais de dez salários mínimos, que não foram incluídos no pacote.

O CMN definiu ainda que os vendedores de imóveis sejam remunerados pelo índice da poupança (TR mais 6% ao ano) caso haja demora na liberação de financiamento concedido aos compradores. (Agência Globo)

Pacote só cria vagas em 2010, diz Findes

Construção das casas previstas deverá começar em meados do próximo ano, acredita Lucas Izoton

RITA BRIDI

rbridi@redegazeta.com.br

■ ■ O pacote habitacional anunciado pelo governo federal deverá gerar entre 15 mil e 20 mil postos de trabalho no Espírito Santo, mas os capixabas só poderão ocupar essas vagas a partir de meados do próximo ano.

Ou seja, depois que as prefeituras negociarem os terrenos, elaborarem os projetos e vencerem a burocracia do licenciamento. Todas essas etapas não serão vencidas em um prazo menor que 12 a 18 meses.

A avaliação é do presidente da Federação das Indústrias do Espírito Santo (Findes), Lucas Izoton. Proporcionar moradias para famílias de baixa renda é uma proposta legítima, destaca. Mas é preciso avaliar que, para o Espírito Santo, trata-se de um pacote de médio porte, sem impacto

na geração de emprego durante 2009, disse Izoton.

A construção das casas previstas no programa, segundo Izoton deverá começar em meados do próximo ano, quando várias construtoras estarão concluindo os projetos iniciados no ano passado e neste ano.

Ele lembrou que pacote habitacional não é algo preciso, como a redução do IPI para o setor automotivo, que dá resultados práticos em 24 horas. A execução de programas habitacionais é algo mais complexo e mais demorado.

Cerca de 50 mil novas vagas, número três vezes superior ao que será gerado pelo pacote habitacional, poderiam ser lançadas no mercado de trabalho ainda neste ano, se fossem vencidos os gargalos burocráticos que mantêm engavetados mais de 10 mil processos de licenciamento nas três esferas do poder público, alerta Izoton.

“Temos que fazer um grande mutirão para reduzir a lentidão em todos os órgãos governamentais”, destaca.

PELOS IMÓVEIS ECONÔMICOS

para disputar os recursos do programa federal "Minha Casa, Minha Vida"

Tire suas dúvidas sobre o pacote

Veja se você será beneficiado e como poderá ser o incentivo

■ Quando o pacote começa a valer?

O plano entrará em operação a partir do dia 13 de abril.

■ Quantos imóveis serão construídos?

1 milhão.

■ Como serão distribuídos?

Serão 400 mil unidades para famílias com renda entre zero e três salários mínimos. Outras 200 mil casas serão destinadas para a faixa de renda familiar entre três e quatro salários mínimos. Para a faixa de 4 a 5 salários mínimos, serão 100 mil unidades e outras 100 mil para as famílias com renda entre seis e 10 salários mínimos serão construídas 200 mil casas.

■ Até quando serão construídas as casas?

O governo não informou.

■ Qual o valor máximo dos imóveis financiados?

Em municípios com mais de 500 mil habitantes e demais capitais estaduais e seus municípios limítrofes, o valor máximo do imóvel a ser atendido pelo programa, dentro da faixa de renda 3 a 6 salários

mínimos, será de R\$ 100 mil. Em São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal, no entanto, o imóvel a ser financiado poderá ter o valor máximo de R\$ 130 mil. Já para os demais municípios, o valor máximo do imóvel será de R\$ 80 mil.

■ Qual o limite para a prestação?

O comprometimento da renda para o pagamento da prestação será limitado a 20%. Para até 3 salários mínimos, as prestações serão de, no máximo, 10% da renda.

■ Quando é cobrada a primeira prestação?

A primeira prestação será paga apenas na entrega do imóvel.

■ Qual o juro cobrado nos financiamentos?

Para até 3 salários mínimos, as prestações serão de, no máximo, 10% da renda, por 10 anos, com uma prestação mínima de R\$ 50,00. Para rendas entre 3 e 5 salários mínimos serão cobrados juros de 5% ao ano para habitações novas. Para rendas entre 5 e 6 salários mínimos, de 6% ao ano.

■ De onde vem o dinheiro total dos subsídios?

O governo ainda não explicou completamente de onde sairão os recursos da União para subsidiar o programa.

■ Há prioridade para a concessão dos financiamentos?

Terão prioridade as famílias com portadores de deficiência ou idosos, e o registro do imóvel será preferencialmente em nome da mulher.

■ Os empreendedores terão financiamento?

Essa parte do programa será feita pelo BNDES com disponibilização de R\$ 1 bilhão e prevê três linhas de atuação. A primeira é a ampliação do uso do Cartão BNDES. Os beneficiários serão micro, pequenas e médias empresas que financiarão materiais e serviços de certificação. O limite máximo de crédito será de R\$ 500 mil por empresa. O parcelamento vai de 3 a 48 prestações mensais.

■ Há alguma mudança em tributos?

Há redução de tributos para as

construtoras que investirem na construção das 400 mil unidades que serão destinadas às famílias com renda de zero a três salários mínimos.

■ O programa prevê o barateamento dos custos dos cartórios?

Para o mutuário com renda de zero a três salários mínimos, o cartório será gratuito. De três a seis salários mínimos, a redução do custo será de 90%, e de seis a dez salários mínimos, a redução será de 80%.

■ E para o empreendedor haverá redução de custos?

O empreendedor terá redução de 90% nos custos quando o imóvel custar até R\$ 60 mil; de 80%, quando o imóvel custa até R\$ 80 mil; e de 75% para imóveis de até R\$ 130 mil. Também haverá redução dos custos de incorporação das construtoras. Matrículas abertas a partir do registro da incorporação não resultarão em novos custos ao empreendedor. Emolumentos serão cobrados como se fossem uma única matrícula. Também haverá redução do prazo para registro da incorporação nos cartórios.

Nas ruas

Necilda Pereira

50 ANOS, AUTÔNOMA

“O que eu faço para comprar a casa?”



O programa "Minha Casa, Minha Vida" já está valendo, pelo menos a fase do cadastro, em alguns municípios. A partir do dia 14 de abril, as pessoas que se enquadrarem nas regras já poderão fazer o cadastro e o financiamento. Porém não há um prazo para as construções serem concluídas.

Robson Domingos

46 ANOS, AUTÔNOMO

“Quem pode participar? Há um limite no imóvel?”



A regra do programa federal diz que podem participar pessoas com renda de até dez salários mínimos. A parcela mínima do financiamento será de R\$ 50 (até 3 salários), e o valor máximo do imóvel é de R\$ 130 mil (de três a dez salários). Cada faixa de renda terá benefícios diferentes.

FOTOS: FÁBIO VICENTINI