

16 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, TERÇA-FEIRA, 16 DE JANEIRO DE 2024

Imóveis

MINHA CASA, MINHA VIDA

Construtoras de alto padrão apostam em imóvel popular

Empresas que atuam em construções de luxo vão entrar no ramo supereconômico, prevendo aumento de moradias do programa

Rodrigo Perét

Construtoras que atuam com imóveis de alto padrão estão vendo o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) como uma aposta segura.

O vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES) Alexandre Schubert disse que, nos próximos anos, 60% dos imóveis lançados serão parte do programa:

“É tendência nacional. Temos um déficit habitacional enorme, e a reformulação do programa o tornou mais interessante para as empresas, mesmo aquelas que não têm histórico de atuar no MCMV”.

Um exemplo é a Pinheiro de Sá Engenharia. O diretor comercial da empresa, Ricardo de Paiva Oliveira, detalhou que a empresa, além de atuar com condomínios alto padrão, entregou recentemente seu segundo empreendimento do MCMV, o Vivendas Tropical em Jardim Tropical, na Serra.

Ele contou que a empresa pretende lançar nos próximos anos outras unidades enquadradas no programa: “Um exemplo é o Vivenda Coqueiral, em Vila Velha,



VIVENDAS TROPICAL foi um lançamento da Pinheiro de Sá, que pretende seguir atuando no segmento econômico

que está em pré-lançamento e terá unidades de dois a três quartos. A maioria das de dois quartos serão enquadradas no MCMV.”

O Grupo Ilha Construtora atua tanto com imóveis de alto padrão quanto com moradias populares. Seu sócio José Agenor Costa detalhou que a empresa vai expandir sua atuação no MCMV: “Estamos com uma atuação intensificada em Cariacica e em Cachoeiro.”

A Faixa 3 de renda do programa, voltada para quem tem renda de R\$ 4.400 a R\$ 8 mil, é um dos atrativos e também um desafio para as construtoras, já que é o público que exige produtos de qualidade.

Para Joacyr Meriguetti, diretor do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), a procura por imóveis nessa faixa sempre existiu, mas, em alguns casos, os clientes

não buscam como opção de primeiro imóvel, e sim para trocar para um melhor. “As alterações nas regras possibilitaram aumentar o leque do mercado, atendendo a um público antes não atendido.”

E há ainda uma quarta faixa de renda, com teto de R\$ 12 mil e com foco na classe média está para ser anunciada pelo governo. A medida atenderia um pedido tanto dos consumidores quanto do mercado.

Só a capital fica de fora dos projetos na Grande Vitória

Nos próximos anos, municípios como Serra, Vila Velha e Cariacica estão previstos para receber uma fatia de novos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida. Vitória, porém, tende a ter uma escassez nos investimentos nesse segmento.

Lista divulgada em novembro do ano passado pelo governo federal com as propostas de empreendimentos habitacionais que foram aprovadas para o programa mostra bem a tendência para os próximos anos.

Dos 12 empreendimentos listados no Estado, quatro estão em Vila Velha, dois na Serra, dois em Cariacica, dois em Linhares, dois em Cachoeiro de Itapemirim, e nenhum na capital.

“Vitória é tem alta taxa de necessidade, mas não tem terreno. Não adianta querer colocar MCMV em Vitória. Os terrenos que sobram se encaixam em produtos de médio e alto padrão”, explicou o vice-presidente da Ademi-ES Alexandre Schubert.

Diretor da Torres Engenharia, Marcelo Torres disse que a situação de Vitória se trata de questão de viabilidade, e não de preferência.

“O terreno em Vitória é muito mais caro. Mas com o aumento do teto do MCMV cada vez fica mais viável realizar a construção de um empreendimento mais próximo à capital”, salientou o empresário.

“Alterações nas regras possibilitaram o aumento do leque do mercado, atendendo a um novo público”

Joacyr Meriguetti, diretor da Sinduscon-ES

ALGUNS LANÇAMENTOS E PRÉ-LANÇAMENTOS

Cachoeiro de Itapemirim

RESIDENCIAL VISTA PARAISO

- > LOCALIZADO no Bairro Paraíso
- > GRUPO: Ilha Construtora
- > SÃO 144 UNIDADES habitacionais da faixa 3 (até R\$ 8 mil) do Minha Casa, Minha Vida.
- > SÃO OPÇÕES de 2 e 3 quartos todos com suíte, de 51 a 64 metros quadrados de área privativa.

Cariacica

AMERICAN GARDEN RESIDENCE

- > LOCALIZADO: bairro Jardim Améri-



VISTA PARAISO: novo residencial em Cachoeiro

Serra

RECANTO DAS ALTEROSAS

- > LOCALIZADO no bairro Alterosas
- > GRUPO: Torres engenharia
- > FOI LANÇADO EM OUTUBRO. É um condomínio com seis casas com três diferentes estruturas de tamanhos diferentes. Dois quartos e garagem, área de lazer. As casas são de 2 quartos, todas com quintal privativo, porcelanato da sala e cozinha americana.
- > A TORRES ENGENHARIA também projeta realizar, em 2025, outro empreendimento com 70 apartamentos de dois quartos no mesmo bairro.



RECANTO DAS ALTEROSAS: casas na Serra

Vila Velha

VIVENDA COQUEIRAL

- > LOCALIZAÇÃO: bairro Residencial Coqueiral
- > GRUPO: Pinheiro de Sá
- > É UM PRÉ-LANÇAMENTO. A empresa informou que serão unidades de dois e três quartos, sendo que as unidades de dois quartos, quase em sua totalidade, estarão enquadradas no MCMV, com valor abaixo dos R\$ 350 mil.



Fonte: Empresas citadas.

Imóveis

MINHA CASA, MINHA VIDA

Denúncias de fraude em ações

O volume de ações judiciais pedindo indenização por problemas em construções, conhecidos como "vícios construtivos", de um salto nos últimos cinco anos. De 2018 a 2022, 76.100 processos foram ajuizados contra o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que custeia com recursos da União as obras da Faixa 1 do programa Minha Casa, Minha Vida.

Em 2023, a estimativa é de que foram ajuizadas 35.500 novas ações, segundo levantamento feito pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic) em parceria com a Caixa, que gere os cursos do fundo e representa o FAR nos processos, e construtoras. A média de indenização pedida é de R\$ 110 mil. Somadas à projeção do ano, as 111.600 ações teriam um custo de R\$ 12,3 bilhões ao FAR — o orçamento para o fundo em 2024 é de R\$ 10,8 bilhões.

Entidades do setor alegam que essas ações são fruto de litigância predatória — processos fraudulentos e em grande quantidade —, e que estão custando caro às construtoras, à Caixa e ao Judiciário.

"Há uma indústria montada de escritórios de advocacia que estão entrando nos condomínios e vendendo esses serviços para pessoas. É um oportunismo que gera custo imenso", diz Joacyr Merigueti, diretor do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-ES).

OS NÚMEROS

35.500
novas ações ajuizadas em 2023

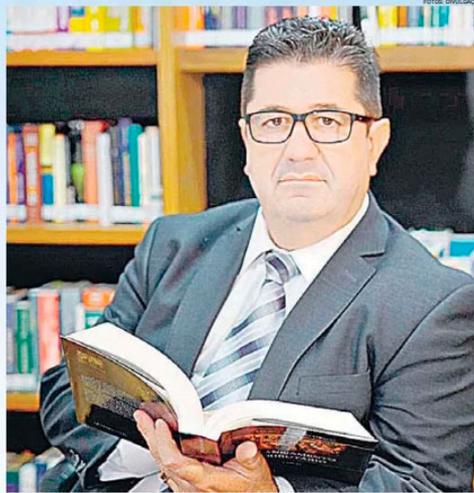
R\$ 12,3 bi
custo estimado das ações

Diretor comercial da Pinheiro de Sá, Ricardo de Paiva Oliveira detalha que esse problema é mais frequente em outros estados, mas que já começa a ocorrer no Espírito Santo. "O setor tem buscado contornar isso por meio dos manuais de entrega de empreendimento cada vez mais montados e explicados orientando clientes sobre garantias".

Advogado especialista em Direito Imobiliário, Sandro Rizzato explica que a situação levou o Conselho Nacional de Justiça a criar uma rede de informação para acompanhar essas situações e poder aplicar penalidades cabíveis nos casos identificados.

"Para se proteger, as empresas devem identificar essas situações e, de posse desses dados formalizar uma denúncia junto à própria Justiça e também à OAB (Ordem dos Advogados do Brasil)", frisa.

Em nota, a OAB afirmou que está analisando um normativo sobre litigância predatória elaborado com o CNJ, e que entrou em ação civil pública, em 2021, contra um instituto acusado de praticar litigância predatória.



SANDRO RIZZATO disse que a situação levou o Conselho Nacional de Justiça a criar uma rede de informação para acompanhar as situações de possível fraude e poder aplicar penalidades

Pedida limitação para os usados

O setor da construção civil pressiona o governo por mudanças no Minha Casa, Minha Vida para limitar os empréstimos para o segmento de imóveis usados no âmbito do programa habitacional.

De um total de 438,3 mil unidades financiadas ao longo de 2023, 27,3% eram de imóveis usados, o equivalente a 119,7 mil. O segmento respondeu por R\$ 16,6 bilhões de um volume total de contratações de R\$ 62,5 bilhões do programa habitacional. A versão inicial do Minha Casa, Minha Vida não previa financiamento para imóveis usados. O programa Casa Verde e Amarela, do ex-presidente Jair Bolsonaro, trouxe essa possibilidade, que foi

mantida no relançamento do programa.

No ano passado, o governo aumentou o valor do imóvel que pode ser financiado no âmbito do programa habitacional para R\$ 350 mil. Ao mesmo tempo, o volume de recursos disponíveis na caderneta de poupança encolheu, com a busca do brasileiro por aplicações mais vantajosas.

Essa combinação de fatores fez com que o recurso disponível para financiamento no Minha Casa, Minha Vida ficasse mais disputado.

Sob o argumento de que usados não geram empregos e, portanto, não trazem novas contribuições ao FGTS, principal fonte de re-

curso do programa, as construtoras defendem limitar a verba para o segmento de usados a 8% do orçamento previsto para 2024.

O montante aprovado no Orçamento do FGTS para o setor de habitação neste ano é de R\$ 105,6 bilhões. O assunto será discutido na próxima reunião do Conselho Curador, em março.

Com recursos do FGTS, o governo oferece empréstimos a juros mais baixos. O programa é válido para famílias com renda mensal de até R\$ 8 mil.

Segundo o vice-presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic), Eduardo Arocha, se não houver algum tipo de limitação, pode faltar recurso.

"Temos convicção de que empregos estão deixando de ser criados com o aumento da participação de financiamento de usados. Os recursos do FGTS são finitos".

Já o ministro das Cidades, Jader Filho, afirma que é preciso cautela. Segundo ele, o financiamento de usados é uma forma de atacar o déficit habitacional. Para o ministro, o ideal é monitorar o andamento das aplicações do FGTS.



JADER FILHO disse que o financiamento de imóveis usados é uma forma de combater o déficit de habitações e disse ser preciso cautela

SAIBA MAIS

Deficit habitacional

DE ACORDO com o governo federal, o Minha Casa, Minha Vida vem para enfrentar um passivo expressivo. O País tem mais de 281 mil pessoas em situação de rua (estudo preliminar do Ipea, 2022), um déficit habitacional de 5,9 milhões de domicílios (2019) e outros 24,8 milhões com algum tipo de inadequação.

PROGRAMA foi criado em 2009 tendo como meta construir 1 milhão de moradias para a população de baixa renda, ao custo de R\$ 34 bilhões em empréstimos e subsídios (R\$ 60,8 bilhões em valores atuais, corrigidos pela inflação).

Mudança de foco afetou

AS FAMÍLIAS mais pobres, atendidas pela Faixa 1 do Minha Casa, com subsídio integral do governo, foram o foco do programa nos 5 primeiros anos (2009 a 2013). De todos os contratos fechados, 80% foram para essa parcela da população, com 15 milhão de moradias.

NOS CINCO ANOS seguintes, o programa ficou concentrado na Faixa 2, que recebe menos subsídio do governo e mais do FGTS. Nesse período, foram 1,6 milhão de unidades para a Faixa 2 e apenas 387 mil para a Faixa 1.

ISSO ACONTECEU porque o aumento do rombo nas contas públicas e as restrições orçamentárias levaram a uma queda significativa no volume de subsídios. A medida em que o subsídio do Orçamento foi diminuindo, a Faixa 2 ganhou mais peso", disse Ana Maria Castelo, coordenadora de Estudos da Construção Civil do Ibr/FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas).



MORADIAS populares: mudança

ANÁLISE

"Mudanças nas faixas de renda ampliam alcance do programa"

"Há vários fatores que podem influenciar na possibilidade de aumento de lançamentos dos imóveis no âmbito do Minha Casa Minha Vida. O aumento de 40% no orçamento federal para o programa representa um incremento significativo que poderia impulsionar mais projetos. Além disso, as mudanças nas faixas de renda, que agora incluem famílias com renda mais

elevada, ampliam o alcance do programa.

Outros aspectos como a atual redução da taxa de juros e as projeções de crescimento do PIB também favorecem o mercado imobiliário, tornando os financiamentos mais acessíveis e estimulando a demanda.

Contudo, é importante considerar outros fatores que podem im-



Eduardo Araújo, economista

pactar o ritmo desses avanços. Por exemplo, um eventual contencioso do Orçamento federal em contexto de controle de gastos público pode limitar a quantidade de famílias beneficiadas pelo programa.

Há também desafios infraestruturais e burocráticos podem retardar o lançamento e a entrega de novos projetos."

Ativar o Windows