Habitação

Novos rumos para a construção civil

O programa Construgiro, por exemplo, colocará cerca de R$800 milhões à disposição das construtoras, por meio de duas novas linhas de crédito da CEF.



Em que pesem os contratempos de natureza conjuntural que o país atravessa, algumas medidas tomadas recentemente são consistentes para proporcionar novo estado de ânimo à economia. Dentre elas, destacam-se o lançamento do Programa de Fortalecimento das Micros e Pequenas Empresas, simplificando o acesso ao crédito por parte de pequenos e microempreendedores; a redução, de 6% para 1,5%, do imposto sobre operações financeiras para pessoas físicas, representando um pequeno aumento de renda disponível para o consumo das famílias; e um novo programa de estímulo ao setor da construção civil, o Construgiro.

O programa Construgiro

Esse programa colocará cerca de R$800 milhões à disposição das construtoras, por meio de duas novas linhas de crédito da Caixa Econômica Federal, visando dar fôlego às empresas do segmento da construção civil que estejam com dificuldades de caixa para efetuar novos empreendimentos e, em conseqüência, estimulando a geração de novos empregos. Tal programa é baseado nos recebíveis que as empresas possuem em carteira e que são decorrentes de financiamentos concedidos com recursos próprios aos compradores de seus imóveis.

Os valores serão repassados pela Caixa com taxas de juros de 12% a 15% ao ano e com prazo de pagamento de, no máximo, dois anos. Como garantia das operações, a Caixa vai utilizar o estoque de promissórias que as construtoras têm em suas mãos, estimadas em R$2 bilhões, e que ainda não foram pagas pelos seus clientes.

A Caixa Econômica oferece duas modalidades de operação. Na primeira, estará antecipando o recebimento de títulos e gerando, com isso, liquidez para as construtoras, que nos últimos anos assumiram também o papel de financiadoras. Nesse tipo, o risco de inadimplência é assumido pelas próprias empresas. Já na outra modalidade, a Caixa estará adquirindo os títulos e assumindo integralmente os riscos dos negócios. Todavia, num primeiro momento, as empresas vão poder usar apenas a modalidade de antecipação, uma vez que a modalidade de aquisição implica uma análise mais profunda da capacidade de pagamento dos mutuários.

Iniciativas que estimulam a construção civil são, sem dúvida, benéficas para a economia como um todo. Mas o programa recém-lançado necessita de alguns ajustes, principalmente na taxa de juros utilizada na compra de recebíveis, considerada alta e até inviável por empresários do setor.

Mais apart-hotéis

A aprovação, na cidade do Rio de Janeiro, de projeto de lei permitindo a construção de hotéis-residência com unidades entre 30 e 50 metros quadrados, em lugar do limite mínimo de 60 metros, vai contribuir para reanimar o mercado imobiliário. O gabarito dos apart-hotéis é o mesmo dos prédios multifamiliares, variando, porém, de acordo com o bairro.

Os *flats* não tinham legislação específica para sua construção na cidade desde 1984, quando um decreto revogou as normas vigentes. Como conseqüência, há cerca de 15 anos praticamente não se constrói novas unidades na cidade, enquanto em São Paulo essa categoria de empreendimento atingiu mais de 10 mil novas unidades nos últimos três anos. Em número muito reduzido, os apart-hotéis erguidos no Rio de Janeiro nesse período seguiram as restrições legais dos condomínios convencionais, tornando-os relativamente caros.

As expectativas de lançamentos de novos *flats* giram em torno de 2.500 a 3 mil unidades no próximo ano, considerando-se que a demanda por esse tipo de imóvel, pequeno e que oferece serviços básicos (como limpeza, lavanderia e restaurante), é muito grande.

Acompanhando uma tendência mundial de apartamentos cada vez menores (centro de Paris, por exemplo), o perfil dos moradores de apart-hotéis abrange principalmente estudantes vindos de outras cidades, recém-casados, executivos transferidos, divorciados e pessoas idosas. O mercado estima que os novos empreendimentos, de acordo com a legislação, atinjam dois grupos: os voltados para a hotelaria e os tipicamente residenciais. Dependendo do número de apartamentos que estiverem dentro do *pool* hoteleiro, a rotatividade dos moradores poderá ser maior ou menor.

Diferentemente dos hotéis convencionais, em que apenas um grupo mais forte tem os custos do empreendimento, é possível nos *flats* a existência de vários pequenos investidores. Por outro lado, a tendência é de que conhecidas redes internacionais que atuam na administração de hotéis e apart-hotéis em São Paulo passem também a investir e comandar no Rio de Janeiro, dada a qualidade de seus serviços. Os *flats* administrados por grandes redes hoteleiras são os que deverão apresentar e manter as taxas de rentabilidade mais elevadas.

O setor imobiliário parece mesmo ter encontrado no segmento dos *flats* uma importante saída para aquecer as vendas de imóveis não só no Rio de Janeiro, mas principalmente em São Paulo. Dentre as

construtoras e incorporadoras que vêm destinando parcela considerável de seu orçamento para a construção de *flats*, encontram-se a Cyrela, a Gafisa e a Inpar.

Uma fórmula de sucesso em São Paulo é construir *flats* próximos a regiões que reúnam grande concentração de escritórios e que propiciam altas taxas de ocupação. Segundo pesquisa feita pela Howarth Consulting, o número de imóveis dessa categoria em São Paulo, em construção e com previsão de inauguração até o ano 2002, atinge 61 projetos, representando um crescimento de 96,8% em relação ao total de 63 *flats* já existentes.

Obstáculo: a renda

Com o lançamento recente de uma série de medidas que flexibilizaram o crédito para a construção civil e para as micros e pequenas empresas, espera-se uma retomada do nível de atividade econômica, sendo a recuperação no último trimestre suficiente para compensar o resultado negativo do resto do ano, estimando-se um pequeno crescimento do PIB real brasileiro em 1999.

O mercado imobiliário pode ser identificado como um setor favorável a novos investimentos, pois se trata de bem elástico em relação à renda, sendo o cenário macroeconômico (e não apenas o crescimento vegetativo da população) fundamental para o estabelecimento do volume de novas aplicações. A casa própria é, por excelência, um investimento de longo prazo, pressupondo-se que as famílias possuam renda suficiente para deslanchar a compra do imóvel. Além da componente renda, o aumento da oferta de crédito imobiliário é definitivo para atrair interessados em aplicar no setor.

O levantamento de recursos por meio de securitização de recebíveis para financiamento imobiliário pode ser acelerado com a redução da taxa de juros real para o patamar de 10% em dezembro, previsto pelo governo. Esse nível de taxa, segundo especialistas do segmento, viabilizaria a movimentação de financiamentos, embora a estagnação da renda ainda seja um obstáculo para a alavancagem do mercado de crédito imobiliário. A retomada da renda é esperada, mas de forma lenta.

Maria Lúcia Moraes Lehwing
Economista e consultora
e-mail:lucialehwing@openlink.com.br