

NOTÍCIAS ZECA DIRCEU

Minha Casa, Minha Vida agora cresce mais na baixa renda

10/09/2013

O volume de contratações na primeira faixa do Minha Casa Minha Vida 2 triplicou neste ano em relação ao ano passado e reverteu o baixo ritmo de 2012, que apontava para o não cumprimento da meta estipulada para o fim de 2014. Sem a lentidão causada pela paralisação no segundo semestre de 2011 e com a adição de verbas municipais e estaduais, a faixa mais subsidiada pelo governo puxou o resultado global do programa neste ano. Por outro lado, a faixa dois, que havia sustentado os bons resultados de 2012, desacelerou em função da saída de construtoras dessa área de atuação.

Segundo balanço do Ministério das Cidades, de janeiro a julho, o Minha Casa 2 contratou 327 mil unidades na primeira faixa, destinada a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600. Mesmo com o avanço, o ritmo precisa ser acelerado para a meta ser alcançada. Desde o início da segunda parte do programa, em 2011, foram contratadas 828 mil unidades, mas o governo planeja a contratação de 1,6 milhões de casas para essa faixa até o fim do próximo ano.

Na faixa dois, que encampa renda familiar mensal entre R\$ 1.600 e R\$ 3.100, as contratações não passaram de 194 mil unidades de janeiro a julho deste ano, volume 21,5% menor do que o registrado pelo ministério no mesmo período do ano passado. Na faixa três, para renda familiar até R\$ 5.000, houve pequeno aumento e o total contratado foi de 45 mil unidades.

A desaceleração nas contratações na faixa dois se deve à saída de algumas construtoras do programa, de acordo com Leonardo Corrêa, diretor de finanças da MRV Engenharia. A saída, diz ele, está relacionada a um ajuste no foco de atuação de algumas empresas.

Construtora com maior penetração nesse segmento – 12% das unidades nas faixas dois e três – a MRV foi na contramão e aumentou a receita com o programa em 40,9% no primeiro semestre deste ano em relação ao ano passado. O número de apartamentos contratados pela MRV foi de 19,4 mil unidades, 26% maior do que em 2012. A meta global do Minha Casa Minha Vida 2 é de

2,4 milhões de casas contratadas até o fim do ano que vem – três quartos foram atingidos até agora.

No primeiro semestre do ano passado, a Fundação Getulio Vargas (FGV) fez um estudo sobre o andamento do programa e constatou que o número de unidades contratadas na faixa um "estava em um ritmo que se mostrava insuficiente para alcançar a meta", segundo Ana Maria Castelo, economista e coordenadora de pesquisas da fundação. De janeiro a julho daquele ano foram contratadas 106 mil unidades nessa faixa.

Contrapartidas de Estados, como em São Paulo, e de municípios, como em Belo Horizonte, ajudaram a "alavancar" o ritmo de contratações. Na capital mineira, a participação do governo pode chegar a R\$ 10 mil por unidade.

Neste ano, em outra pesquisa feita pela FGV, desta vez com empresários da construção civil ligados ao Minha Casa Minha Vida, Ana Maria constatou que as principais reclamações haviam mudado e estavam mais ligadas à burocracia com os processos de contratação e o alto custo dos terrenos do que com a demanda ou a disponibilidade de financiamentos governamentais.

A mudança no perfil das contratações em 2013 também ajuda a explicar o recuo de 4,1% nos desembolsos do Tesouro destinados ao programa no primeiro semestre do ano em relação ao mesmo período do ano passado, da ordem de R\$ 9,9 bilhões. Outra explicação para o custeio mais baixo, segundo o Ministério da Fazenda, é que na primeira metade de 2012 houve maior execução devido a desembolsos referentes aos restos a pagar relativos à conclusão de obras da primeira fase do Minha Casa.

Empresários do setor também dizem que houve avanços em relação ao ano passado, mas reclamam que o pagamento de R\$ 76 mil por unidade pelo governo – que pode variar de acordo com a região – pode desacelerar novas contratações. O valor é o mesmo desde o agosto do ano passado. No acumulado dos últimos doze meses, o Índice Nacional de Custos da Construção – Mercado (INCC-M) apurado pela FGV subiu 7,7%.

Vice-presidente comercial da Emccamp Residencial, construtora com maior número de obras na faixa um, André Campos diz que recebe semanalmente pedidos de encontros com prefeitos do

país para que a empresa construa unidades do Minha Casa em seus municípios. No entanto, segundo ele, o repasse atual por unidade torna a margem de lucro da maioria das operações inviável.

"Está aumentando a dificuldade em fazer novas contratações. No momento estamos aguardando para ver se o valor pago sobe, pois em alguns lugares o orçamento é simplesmente inviável. Se o município não oferece algo a mais, não consigo construir", diz.

A cidade do Rio de Janeiro é um exemplo citado por Campos. O alto preço dos terrenos impede que novas unidades sejam contratadas na capital fluminense. A faixa um representa cerca de 70% do faturamento da empresa com o programa. Neste ano, a Emccamp assinou contratos para a construção de 30 mil unidades, a maioria em São Paulo e Belo Horizonte.

Mesmo em São Paulo, onde o governo oferece R\$ 20 mil para cada unidade, o valor não está atrativo como em 2012, de acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP). Para o presidente Sergio Watanabe, a falta de sinalização de quando poderá ocorrer um reajuste no repasse governamental é um gargalo do programa. "Não há critério de reajuste claro em um cenário de uma inflação mais alta. O maior problema do empresário é não ter previsibilidade sobre sua construção", afirma.

Fonte: **Valor Econômico**