

# A CASA CAIU

Os tempos de bonança ficaram para trás. Atualmente, o setor imobiliário enfrenta tempos difíceis, mas o mercado acredita que a volta do crescimento é uma questão de tempo, tendo em vista o alto déficit habitacional no Brasil. A população continua crescendo e a estimativa é de que o País precise construir mais de 1 milhão de residências por ano, pelos próximos dez anos, para suprir esse déficit.

---

TEXTO **ROBERTA PRESCOTT**



O momento é delicado para a construção civil. O fim de um ciclo de crescimento, que teve seu auge entre 2010 e 2012, ocorre junto com a retração da economia brasileira. Desde o ano passado, o mercado imobiliário observa uma desaceleração da atividade, com menos empreendimentos lançados. Entretanto, o cenário atual deve ser passageiro. O elevado déficit habitacional no Brasil aponta que ainda há (muito) espaço para crescimento. Contudo, a confiança das pessoas em fazer investimentos a longo prazo (como a compra da casa própria) é uma das peças-chave para a retomada desse mercado – e, diante de um cenário econômico mais desafiador, as famílias tendem a segurar as decisões de compra de alto valor.

Em 2014, o déficit habitacional estava estimado em torno de 5 milhões de domicílios, de acordo com o estudo “Políticas Permanentes de Habitação”, produzido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Esse número ficará ainda maior. Até 2024, estima-se que sejam formadas no Brasil 16,8 milhões de novas famílias, das quais 10 milhões com renda entre um e três salários mínimos. “Precisamos produzir pouco mais de 1 milhão de residências por ano pelos próximos dez anos para suprir esse déficit”, destaca o presidente em exercício do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), Flavio Amary.

#### PÉ NO FREIO

O setor imobiliário encolheu: com menos lançamentos de empreendimentos, houve redução no quadro de mão de obra e o emprego na construção caiu. Segundo o Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP), a construção civil já demitiu mais de 90 mil trabalhadores neste ano. “Em 2011, os lançamentos das 12 companhias de

**DADOS DO SECOVI-SP MOSTRAM QUE, EM MARÇO DE 2015, O VOLUME DE UNIDADES LANÇADAS FOI 11,4% MENOR EM COMPARAÇÃO COM O DO MÊS DE FEVEREIRO, JÁ EM RELAÇÃO AO MESMO MÊS DO ANO ANTERIOR, A RETRAÇÃO FOI DE 72,3%**



“O SETOR É CÍCLICO E ESTAMOS EM UM PERÍODO DE AJUSTES. EXISTE DEMANDA, ELA CONTINUA PRESENTE, MAS O COMPRADOR É IMPACTADO PELA SITUAÇÃO GERAL DA ECONOMIA”

**RENATO VENTURA, DA ABRAINIC**

capital aberto somaram R\$ 43 bilhões. No ano passado, essas mesmas empresas lançaram R\$ 20,3 bilhões”, diz o vice-presidente executivo da Associação Brasileira das Incorporadoras (Abrainc), Renato Ventura.

Dados do Secovi-SP mostram que, em março de 2015, o volume de unidades lançadas foi 11,4% menor em comparação com o do mês de fevereiro, já em relação ao mesmo mês do ano anterior, a retração foi de 72,3%. Tal comportamento era esperado, pois a tendência é que as empresas incorporadoras concentrem esforços na comercialização dos empreendimentos lançados an-



Foto: Rubens Ghiri

teriormente. No mês de março, as vendas foram melhores do que em fevereiro, com aumento de 73,1%, porém, comparando o volume de vendas a março de 2014, houve queda de 27,4%.

De acordo com a pesquisa “Sondagem da Construção”, publicada pela FGV, o Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 5,1% entre abril e maio, alcançando 72,9 pontos, o menor nível da série (iniciada em julho de 2010). O resultado sucede uma queda de 7,8%, em março, e uma alta de 0,5%, em abril. “A queda na demanda está se traduzindo em uma severa redução da atividade setorial. Esse cenário se complica com as dificuldades em relação ao crédito. Além das famílias, que estão sofrendo com a elevação das taxas de juros, as empresas também estão reportando aumento da dificuldade de acesso ao crédito a cada sondagem, afetando diretamente as possibilidades de recuperação do setor”, comenta a coordenadora de projetos da construção da FGV/Ibre, Ana Maria Castelo.

#### CRÉDITO MAIS DIFÍCIL

No fim de abril, a Caixa Econômica Federal (CEF), responsável pela maior parte dos financiamentos imobiliários do País, anunciou sua decisão de reduzir de 80% para 50% o valor máximo do financiamento dos imóveis usados de até R\$ 750 mil com os recursos da poupança. A medida, que exige dos compradores arcarem com uma entrada maior, ocorre em razão da forte saída de dinheiro da poupança. A Caixa também diminuiu de 70% para 40% o financiamento para imóveis usados acima de R\$ 750 mil e que não usam recursos oriundos da poupança.

Anteriormente, a Caixa já havia feito dois anúncios de aumento da taxa de juros do financiamento imobiliário para novos contratos. Por lei, os bancos têm a obrigação de direcionar 65% da poupança para financiamento habitacional e podem aplicar uma taxa de juros máxima de 12% ao ano, mais taxa referen-

---

“A QUEDA NA DEMANDA ESTÁ SE TRADUZINDO EM UMA SEVERA REDUÇÃO DA ATIVIDADE SETORIAL. ESSE CENÁRIO SE COMPLICA COM AS DIFICULDADES EM RELAÇÃO AO CRÉDITO”

---

**ANA MARIA CASTELO, DA FGV/IBRE**

cial (TR). Nos últimos anos, os bancos, puxados pela iniciativa da Caixa, reduziram a taxa de financiamento, incentivando muita gente a adquirir a casa própria. No entanto, com o aumento dos saques na poupança e a elevação da Selic, a Caixa tomou uma série de medidas que acabou deixando o crédito mais caro. “A taxa de juros ainda não voltou aos patamares de 2007/2008, quando a redução começou”, pontua Ana Castelo, da FGV.

Até março deste ano, a retirada líquida da caderneta da poupança havia atingido R\$ 23,23 bilhões. A caderneta vem sofrendo desfalques, tanto porque os correntistas retiram dinheiro para arcar com o endividamento quanto porque, com os juros básicos mais altos, ela perde atratividade e os investimentos são alocados em aplicações mais sedutoras.

Para tentar reverter esse quadro e incentivar o mercado, o Conselho Monetário Nacional (CMN) remanejou o compulsório – parcela de recursos que os bancos são obrigados a manter no Banco Central (BC) – para estimular os créditos imobiliário e rural. A mudança ampliará em R\$ 22,5 bilhões o capital disponível para o crédito imobiliário. Com isso, espera-se que seja retomada a capacidade dos bancos de financiar habitação com recurso da caderneta de poupança.

Além disso, o Conselho Curador do FGTS aprovou, no fim de maio, três medidas que objetivam ampliar o acesso ao crédito imobiliário. O orçamento do Pró-Cotista foi acrescido de R\$ 4,9 bilhões, destinados ao financiamento de imóveis cujo valor de venda ou avaliação (o que for maior) seja limitado a R\$ 400 mil, aplicando juros de 8,66% ao ano, mais TR, no prazo de até 30 anos. No orçamento original do exercício de 2015, estava previsto R\$ 600 milhões para essa linha de crédito com valor máximo de imóvel igual ao do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), ou seja, R\$ 750 mil.



## PERSPECTIVAS

A necessidade de produção de imóveis em todas as regiões do Brasil é evidente, principalmente no segmento de baixa renda. No entanto, a retomada dos lançamentos e o aumento das vendas, reduzindo o estoque atual, ainda dependem da melhora do cenário macroeconômico brasileiro. A expectativa de alguns analistas é que, após os anúncios das últimas medidas de incentivo ao crédito, o mercado ganhe fôlego e mostre sinais de recuperação.

“O setor é cíclico e estamos em um período de ajustes. Existe demanda, ela continua presente, mas o comprador é impactado pela situação geral da economia, e a decisão de compra se dá de forma mais lenta”, diz Renato Ventura, da Abrainc, entidade que congrega as incorporadoras. Sem tentar previsões de quando a retomada acontecerá, Ventura lembra que o setor se caracteriza por ciclos, em qualquer lugar do mundo. “Claramente o contexto econômico influencia. Se estivéssemos em um momento com as pessoas com a confiança mais elevada, a retomada dos lançamentos seria mais rápida”, aponta.

Em 2014, o setor imobiliário reduziu seu ritmo de crescimento e as empresas passaram a trabalhar mais para entregar as obras já vendidas do que em lançamentos. O ano também foi marcado por distratos. Valorização do imóvel por causa do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), problemas financeiros e atraso na obra são os principais motivos que levam os consumidores a cancelar a compra da casa própria. Segundo levantamento da Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências (Amspa), no primeiro trimestre deste ano, houve 312 queixas contra construtoras em decorrência da incorreção do valor devolvido no distrato do contrato.

“O INCC é o único índice que a construtora pode aplicar sobre o saldo devedor do mutuá-

“O SEGMENTO DE BAIXA RENDA SEGUE FORTE E RESILIENTE, POIS HÁ CRESCIMENTO POPULACIONAL E DÉFICIT HABITACIONAL NESSA PARCELA DA POPULAÇÃO”

**EDUARDO FISCHER, PRESIDENTE DA MRV ENGENHARIA**



Foto: Divulgação

rio para corrigir o contrato. É comum o mutuário se deparar com o saldo devedor mais alto do que quando financiou”, relata o presidente da Amspa, Marco Aurélio Luz. Apesar do alarde, o INCC vem seguindo patamares parecidos com o IPCA. No acumulado dos últimos 12 meses, fechado em abril, o INCC subiu 6,93%, enquanto o IPCA fechou com alta de 8,17%.

Este ano começou mostrando um acirramento de uma crise, e a perspectiva é que a atividade continue se retraindo. No entanto, existe uma demanda em potencial que não pode ser descartada. “O cenário a curto prazo se mostra muito complicado e a questão é quanto tempo isso vai durar. Se, de fato, a lição de casa for feita e obtiver a recuperação da confiança, pode ser que as famílias se planejem e voltem a comprar imóvel. Há demanda, o ponto é como ela vai se efetivar diante de tantas incertezas”, resume Ana Castelo, da FGV.

Enquanto o setor da construção civil passa por um período de retração, MRV Engenharia assegura que não planeja colocar o pé no freio em 2015. Pelo contrário: a empresa focada no segmento popular lançou, no primeiro trimestre deste ano, 6.915 unidades habitacionais no País.

Presente em 132 cidades de 19 Estados, além do Distrito Federal, a MRV atua nas faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida, atendendo a um público com renda mensal entre R\$ 1,6 mil e R\$ 5 mil. O presidente da MRV Engenharia, Eduardo Fischer, explica que esse nicho de mercado segue forte e resiliente por duas razões: há crescimento populacional e déficit habitacional nessa parcela da população – e o recurso usado para o financiamento vem principalmente do FGTS. “Toda verba que vai para o meu cliente vem do FGTS, o que é uma vantagem. É um fundo saudável e em situação equilibrada, que cobra do mutuário uma taxa muito baixa, de 4,5% a 7% ao ano, abaixo da inflação”, explica. [E]