

Título : Casa própria: juro mais baixo e mudanças no programa Minha Casa, Minha Vida estimulam vendas

Data : 29/04/2024 Veículo : O Globo Página : Online

Canal : Notícias Gerais

Valor : 117109.2 Page Views : 2888504 Visitantes : 557574

Uso do FGTS Futuro também é uma novidade que ajuda a compor renda de quem quer financiar, dizem especialistas

O setor de construção civil está retomando o fôlego em 2024 depois de anos desanimadores . Com queda de juros, emprego a todo vapor e mudanças no programa do governo federal Minha Casa, Minha Vida (MCMV) que beneficiam famílias de menor renda, feitas no ano passado e que já começaram a fazer efeito, as vendas voltaram a crescer. Outra novidade positiva é a possibilidade do uso do FGTS Futuro na compra. Refletindo esse cenário, ações de construtoras que têm imóveis para o público do MCMV vêm subindo na Bolsa.

Dados do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais (Secovi/SP) mostram que, em 2023, na cidade de São Paulo (que corresponde a 25% do mercado imobiliário no país) foram vendidas 76.145 unidades novas (47% delas referentes ao MCMV) somando R\$ 43,9 bilhões no valor geral de vendas. Trata-se do maior volume de vendas e de movimentação financeira desde 2018, portanto, antes da pandemia de Covid-19.

Os dados mais recentes do Secovi/SP apontam que o ritmo forte do setor se mantém este ano. Considerando os dados dos últimos 12 meses, até fevereiro, são 79,2 mil unidades vendidas. A média histórica anual de vendas em São Paulo gira em torno de 75 mil unidades ao ano, lembra Ely Wertheim, presidente executivo do Secovi/SP.

Projeta-se crescimento de 5% do mercado total no estado este ano, sendo que o segmento MCMV deve apresentar alta de 10%. Incorporadoras estimam que esse desempenho também ocorra nacionalmente .

- O Brasil acompanha a tendência de São Paulo. Há mais otimismo, com mercado de trabalho aquecido, o que traz mais confiança ao consumidor, e queda de juros, cenário que sinaliza viés de baixa às taxas dos financiamentos - diz Wertheim.

Plano Diretor

Também em São Paulo houve uma mudança no Plano Diretor da cidade, que busca aproximar emprego, serviços e moradia, a fim de reduzir a necessidade de longos deslocamentos diários. As novas regras estimulam a construção de mais empreendimentos .

- As alterações do Plano Diretor são positivas, pois levam as famílias que se encaixam no programa MCMV para áreas mais próximas do centro, facilitando o acesso ao transporte público - diz Guilherme Yogolare, CEO da construtora Vinx, de São Paulo.

Depois das alterações no Plano Diretor, a Vinx apostou nos bairros de Jabaquara , Butantã , Bresser , Bela Vista , Perdizes , Jardim Marajoara e Vila Prudente para seus novos empreendimentos , que atenderão cerca de três mil famílias com renda familiar a partir de R\$ 4,2 mil.

Veja fotos da mansão sustentável de Danielle Winits, no Rio de Janeiro

As seis quedas consecutivas da **Selic**, desde agosto de 2023, que levaram a taxa de 13,75% para 10,75%, já começam a se refletir em juros menores de financiamento . Nos bancos, já são encontradas taxas entre 10%

e 11% ao ano, frente aos 13% e 14% no pico da **Selic**. No MCMV, dependendo da faixa de renda, os juros variam de 4% a 9% - e houve redução para as famílias de renda mais baixa.

No ano passado, o crédito imobiliário voltou a crescer, de acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). A oferta de recursos para financiamento bateu em R\$ 251 bilhões, número 4% maior que o de 2022, fazendo com que 2023 fosse o segundo melhor ano da série histórica, atrás apenas de 2021.

Ana Maria Castelo, coordenadora de Projetos da Construção do Instituto Brasileiro de Economia (Ibre/FGV) observa que as mudanças das regras do MCMV começaram a fazer efeito no fim do ano passado, com crescimento das vendas e lançamentos. Entre as mudanças, destaca Ana Maria, o limite máximo para a aquisição de imóveis na Faixa 3, direcionada a famílias com renda entre R\$ 4.400,01 e R\$ 8 mil mensais, foi ampliado de R\$ 264 mil para até R\$ 350 mil.

- Essa mudança jogou para dentro do programa uma parte importante da classe média - diz a especialista do Ibre/FGV.

#### Ações valorizadas

Já para o público da Faixa 1, de renda de até R\$ 2.640, o subsídio subiu de R\$ de 47,5 mil para R\$ 55 mil, o prazo de amortização do financiamento foi ampliado de 360 para 420 meses, e o juro foi reduzido para entre 4% e 4,5%. Com essas mudanças e a possibilidade de uso do FGTS Futuro (o que já começou a ser feito pelos bancos), o trabalhador com carteira assinada pode fazer caução, por 120 meses, dos 8% a serem recolhidos sobre o salário. Isso amplia a capacidade de financiamento, explica Ana Maria.

- A alteração do teto do valor do imóvel para R\$ 350 mil e o aumento do prazo do financiamento nas regras do MCMV diminuíram o valor da entrada, e consegui comprar meu primeiro apartamento em janeiro deste ano - conta Juliana Bizarri, técnica em patologia, que tem renda familiar de cerca de R\$ 7,3 mil e financiou um imóvel na Mooca em 420 meses.

Um relatório assinado pelos analistas de setor imobiliário do Santander, Fanny Orenge, Antonio Castrucci e Matheus Meloni, sinaliza perspectiva positiva para as construtoras que atendem o público de renda mais baixa, já que as mudanças do MCMV deverão impulsionar positivamente o desempenho dessas empresas. Levantamento da consultoria Elos Ayta mostra que as ações dessas construtoras vêm se valorizando na Bolsa nos últimos 12 meses. As ações da Tenda sobem 128%, enquanto os papéis da Direcional têm alta de 48%. No mesmo período, o Ibovespa avançou 20%.

- A Faixa 1 deve puxar as vendas este ano. Os novos lançamentos, entretanto, devem ter preço um pouco mais elevado por causa da mudança de faixa no MCMV - diz Flavio Conde, analista da Levante investimentos.

#### Impulso das cidades

Na Tenda, 63% das vendas são destinadas ao público com renda até R\$ 2.640. A diretora de Relações Institucionais da construtora, Daniela Ferrari Toscano, diz que as mudanças no MCMV fizeram com que as famílias dessa faixa de renda voltassem a acessar o mercado.

- As condições do programa e a estabilização dos custos de construção estão trazendo a retomada da produção pelas empresas - observa Daniela, que pondera que o risco para este cenário positivo é a sustentabilidade do orçamento federal para continuidade dos subsídios do MCMV e do FGTS, fonte de recursos para o setor.

Daniela destaca que uma portaria de outubro do ano passado, que cria o MCMV Cidades, pode trazer mais fôlego ao setor. Trata-se da possibilidade de que estados e municípios criem programas próprios de subsídios à compra da casa própria, assim como São Paulo tem o Casa Paulista, que oferece subsídios de R\$ 10 mil a R\$ 16 mil, que se somam aos valores dados pelo governo federal no MCMV. Outros estados, como Mato

Grosso do Sul, Paraná e Pernambuco , já começaram a oferecer esses subsídios .

- Os prefeitos podem , por exemplo , levantar o déficit habitacional de suas cidades , moradias em área de risco . E poderiam oferecer cartas de crédito para reduzir o problema habitacional - afirma Daniela , que também integra a diretoria do Secovi/SP e do Sinduscon/SP.

Thiago Ely , diretor executivo comercial da MRV , cita ainda como pontos positivos a redução de impostos sobre incorporações imobiliárias , de 4% para 1% , e o uso do FGTS Futuro . No ano passado , a MRV teve crescimento de 45% nas vendas líquidas , e este ano segue na mesma direção .

- A expectativa é ter até 40% das vendas da MRV direcionadas a famílias de menor renda - afirma Ely , lembrando que uma parte relevante das construtoras volta a focar seus projetos para o programa MCMV , especialmente na Faixa 1 .