

HAMILTON DE FRANÇA LEITE JÚNIOR

hl@hamiltonleite.com.br



Casa e qualidade de vida

Com a eleição de Dilma Rousseff, gestora do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) no governo Lula, podemos esperar pela produção de alguns milhões de moradias destinadas a famílias com renda entre zero e dez salários mínimos nos anos vindouros. O grande desafio, porém, é garantir que as unidades construídas sejam sustentáveis em suas três dimensões: ambiental, econômica e social.

Na esfera ambiental, existem muitas tecnologias que podem ser incorporadas aos empreendimentos. Porém, algumas implicam investimento adicional que pode variar entre 3% e 8% do valor total. E, por desconhecimento, o morador, que ganha economia na operação do edifício, não aceita pagar mais por essas tecnologias.

Para evitar o desequilíbrio econômico entre o investidor e o usuário, são necessárias algumas medidas:

1-A utilização do poder de compra dos órgãos públicos na contratação de obras com essas características ajudaria a disseminar e a baratear o emprego de tecnologias sustentáveis, gerando aprendizado para cadeia produtiva do setor.

2-A adoção de taxas de juros menores por parte dos bancos públicos para o financiamento de projetos comprovadamente sustentáveis, que conquistem o recém-lançado Selo Caixa Azul ou sejam certificados. É importante frisar que certificações precisam ser conquistadas voluntariamente pelas empresas e nunca podem se tornar obrigatórias. A única estratégia eficaz para o avanço da construção sustentável, ex-

perimentada em diversos países, é o incentivo econômico, não a imposição.

3-Isenções tributárias federais, estaduais e municipais. Políticas nessa direção certamente trariam um saldo positivo ao erário, já que, além dos ganhos relacionados à redução do consumo de energia e água, que demandam altos investimentos públicos, a melhoria da saúde da população seria excepcional. Pesquisa da americana The Costs and Financial Benefits of Green Buildings (Greg Kats, Capital E, 2007) revela que, com um investimento adicional entre R\$ 55 e R\$ 92 por metro quadrado num edifício verde (entre 2% e 5% a mais no custo de construção nos EUA), obtém-se uma economia da ordem de R\$ 627 a R\$ 1.024, apenas com saúde e produtividade, trazidos a

valor presente, durante um período de 20 anos de uso do imóvel.

Essas soluções dependem unicamente de vontade política para serem adotadas. Porém, a maior dificuldade do MCMV, em especial nas grandes metrópoles, é equacionar o denominado processo de 'gentrificação', que expulsa das regiões mais nobres os residentes de classes menos favorecidas e recebe o influxo de novos habitantes com poder de compra mais alto, proporcionando a elitização daquelas áreas.

Para longe. Isso ocorre em razão de o preço dos terrenos ser maior nos bairros mais centrais, gerando um modelo de ocupação centrífuga, empurrando a população de baixa renda para a periferia ou mesmo para as chamadas cidades-dormitório. Assim, essa população não tem escolha: ou vive longe do trabalho ou se submete às condições subumanas proporcionadas por favelas bem localizadas.

Conforme dados recentemente divulgados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), com base no Censo, a população cresceu mais nas periferias do que nas capitais. São Paulo registrou crescimento de 0,75% no número de habitantes entre 2000 e 2010 (de 10,4 milhões para 11,24 milhões). Em igual período, a população das periferias teve incremento de 1,24% ao ano, indo

de 7,4 milhões para 8,4 milhões.

A solução para o problema exige ações articuladas entre diversos agentes envolvidos. Ela passa pelos governos municipais que, ao definir modelos de uso e ocupação do solo, devem priorizar o adensamento e a verticalização. Passa também pelos governos estaduais, que devem aportar recursos complementar a diferença entre os limites definidos pelo governo federal e os valores de mercado dos imóveis.

Todavia, é na esfera federal que as ações mais relevantes devem ser formuladas e implantadas. É preciso considerar os diversos níveis de custo de terrenos em uma mesma cidade na composição do preço máximo dos imóveis no âmbito do programa MCMV. E, saliente-se, esse custo adicional deve ser subsidiado pela União.

A presidente eleita deve ansiar por um novo modelo de ocupação inclusivo, com grande diversidade social, em que as famílias de menor renda possam comprar suas residências no local que desejarem e ter melhor qualidade de vida.

* DIRETOR DE SUSTENTABILIDADE DO SINDICATO DA HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (SECOVI-SP) E EMPRESÁRIO

Novo serviço acompanha valorização de imóveis

Estudo FipeZap terá atualização mensal e passa a ser publicado neste caderno

Interessados em adquirir um imóvel, seja para morar ou para investir, têm a partir de agora mais um instrumento para orientá-los a respeito da valorização do setor. É que uma associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis, dos jornais O Estado de S. Paulo e O Globo, resultou na criação do índice mensal FipeZap. Ao mesmo tempo, uma ferramenta também permitirá que proprietários comparem a valorização de seu imóvel com outros investimentos como a renda fixa e o índice Bovespa.

O novo índice FipeZap, que passa a ser publicado pelo Imóveis, usa o banco de dados de 190 mil anúncios do Zap Imóveis, que contabiliza 3,5 milhões de visitantes únicos por mês, para acompanhar a evolução dos valores em apartamentos de um a quatro dormitórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Fortaleza, Recife, Salvador e Distrito Federal.

Os dados do FipeZap de janeiro mostram que, em São Paulo, os preços subiram 1,7% na comparação a dezembro. No Rio, os preços subiram 2,8% – a maior variação entre os locais pesquisados. Na média nacional, a evolução do valor ficou em 1,8% no mês passado. Nos casos do Rio e de São Pau-

lo, a Fipe fez uma análise retroativa dos dados do Zap Imóveis dos últimos três anos. Assim, embora exista forte variação entre os diferentes bairros, a alta média nos preços desde 2008 ficou em 79,2% em São Paulo e em 94,7% no Rio. Nos últimos 12 meses, os preços variaram 24% na capital paulista e 40,5% no Rio.

Ouvido pelo Estado, o diretor de marketing e produto do Zap, Eduardo Gama Schaeffer, diz que os dados mostram que a maior valorização de preços se deu nos apartamentos de um e dois dormitórios. Em São Paulo, os apartamentos menores subiram, em média, 88% nos últimos três anos, enquanto os de três e quatro quartos tiveram alta de 72% e 56%, respectivamente.

Na comparação de aplicações dos últimos três anos, o CDI teve

● **Acompanhamento**
EDUARDO ZYLBERSTAJN
COORDENADOR DA FIPE
"A iniciativa pode ajudar a conter a especulação imobiliária. Quanto mais indicadores o mercado tiver, melhor"



Para cima. Levantamento acompanha os preços do mercado

valorização de 35,4%, enquanto os imóveis em São Paulo subiram quase 80%.

Entretanto, segundo o coordenador do projeto do índice na Fipe, Eduardo Zylberstajn, a valorização do imóvel não pode ser confundida com o ganho do proprietário, porque, no caso dos apartamentos, há custos embutidos como impostos, condomínio e depreciação. "Se o rendimento da Bolsa é de 80% no período e você aplicou R\$ 1 mil, terá no fim R\$ 1,8 mil. Para imóveis, a situação envolve outros fatores."

Zylberstajn diz que o instituto de pesquisas decidiu compilar apenas os dados de apartamentos, tanto pela quantidade de ofertas quanto pela maior facilidade em comparar as informa-

ções. "Nas residências, há muitas diferenças que influenciam no preço final."

Para Zylberstajn, a iniciativa "pode ajudar a conter a especulação imobiliária", porque anúncios de grandes variações de preço, geralmente ligadas a locais ou empreendimentos específicos, podem distorcer a realidade do mercado. "Quanto mais indicadores o mercado tiver, melhor", diz.

Aluguel. O indicador FipeZap também considera os preços dos aluguéis, cujos valores vêm subindo menos que os preços de venda. Ainda assim, os dados mostram que o mercado caminha a passos mais largos do que o índice que reafirma os preços dos contratos de locação, o IGP-M.

ÍNDICE FIPE ZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

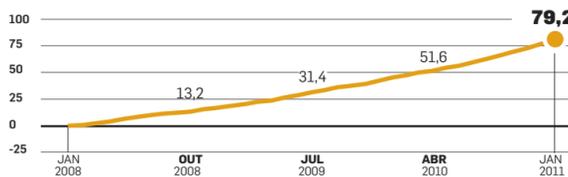
Variação do índice de venda em São Paulo
EM PORCENTAGEM

Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	1,8	1,8	n/d	n/d
São Paulo	1,7	1,7	24	79,2
Belo Horizonte	2,2	2,2	16,6	n/d
Fortaleza	-0,4	-0,4	n/d	n/d
Recife	0,8	0,8	n/d	n/d
Rio de Janeiro	2,8	2,8	40,5	94,7
Salvador	0,3	0,3	n/d	n/d

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	2	2	16,9	46,9
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d
Rio de Janeiro	2,6	2,6	27,1	63,1
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d

Valorização*

EM PORCENTAGEM - BASE FIXA: JAN/2008



Obs.: n/d = não disponíveis *São Paulo, venda, número de quartos indiferentes

FONTES: FIPE E ZAP

INFOGRAFICO/AE

FGV lança índice de rentabilidade dos imóveis comerciais

● Anunciado no último dia 11, o Índice Geral do Mercado Imobiliário-Comercial (IGMI-C) é o novo indicador de rentabilidade do setor em todo o País. A iniciativa veio de uma parceria entre a Fundação Getúlio Vargas (FGV), a BM&F Bovespa e mais 26 entidades ligadas ao mercado de imóveis. "Há dois anos, o Banco Central vem dando sinais de que o Brasil deveria desenvolver índices de acompanhamento de pre-

ços do ramo", explica o economista chefe de uma das instituições colaboradoras do índice, o Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Celso Petrucci. O IGMI-C mostra a evolução da rentabilidade dos imóveis comerciais ao longo dos últimos dez anos e tem, a partir de seu lançamento, periodicidade trimestral. "Quanto mais contribuições de amostragem o índice tiver, mais refinada será a pesquisa", diz Petrucci. "O mais importante é que ele vai balizar o mercado, que se encontra, atualmente, em forte alta." Valentina Caram, presidente da corretora de mesmo nome, concorda. "Falta produto. Os preços estão altos."

Letras miúdas

NORMA

Edifícios do Minha Casa, Minha Vida só podem ser erguidos em rua asfaltada

Resolução da Caixa Econômica Federal (CEF) proíbe a instituição de autorizar contratos do programa Minha Casa, Minha Vida para a aquisição de imóveis em ruas de terra. O banco, no entanto, informa que a maioria dos imóveis do programa encontra-se em ruas pavimentadas.

A medida é válida desde a última semana e atinge a todos os projetos independentemente da faixa de renda familiar que o interessado esteja inserido. A maior parte dos recursos do programa é direcionada a famílias que ganham até três salários mí-

nimos por mês. Nessa faixa de renda, o comprador não paga seguro do financiamento habitacional, que é obrigatório e aumenta o preço das parcelas. O valor do subsídio federal varia conforme a renda familiar e pode chegar a R\$ 17 mil, de acordo com a CEF. Também não tem custo com cartório para registrar o imóvel. Além disso, a prestação é de no mínimo R\$ 50 e não poderá comprometer mais de 10% da renda da família por dez anos. A Caixa não informa quantas pessoas podem ser afetadas pela norma.

MEIO AMBIENTE 1

SindusCon no conselho de áreas contaminadas

O Sindicato da Construção de São Paulo (SindusCon-SP) vai fazer parte do Conselho de Orientação do Fundo Estadual para Prevenção e Remediação de Áreas Contaminadas (Feprec). A indicação foi feita pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente. Entre as atribuições do conselho está a aprovação de normas, critérios, prioridades e programas para a aplicação dos recursos do fundo, além de acatar propostas, ações e medidas preventivas à geração de áreas contaminadas. De acordo com o presidente das câmaras ambientais da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e



CLAYTON DE SOUZA/AE

responsável pelos trabalhos da Câmara Ambiental de Áreas Contaminadas, Rodrigo Cunha, estará em consulta pública até 15 de março a minuta que regulamenta lei estadual que trata das diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo

e gerenciamento de áreas contaminadas. Nesse período, os interessados poderão enviar críticas e sugestões. Ao mesmo tempo, o grupo de trabalho de Áreas Contaminadas da Câmara Ambiental da Construção Civil deverá apresentar sugestões do setor.

MEIO AMBIENTE 2

Caixa contrata projetos que usam energia solar

A Caixa Econômica Federal conquistou o primeiro lugar no prêmio Melhores Práticas da Agenda Ambiental na Administração Pública, na categoria Inovação na Gestão Pública, por ter contratado 43.306 unidades habitacionais com sistema de energia solar para aquecer água. Com o uso dos aquecedores, a economia de energia elétrica pode chegar a 40% do consumo. Empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste, recebem um incentivo para a instalação do sistema de aquecimento solar em seus imóveis.