

Retomada na habitação via FGTS

Financiamento para moradias populares no RS sobe quase 90% de janeiro a agosto deste ano ante igual período de 2022

ANDERSON AIRES
anderson.aires@zerohora.com.br

Após anos de queda ou estagnação, a busca por financiamento imobiliário com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) voltou a apresentar alta no Rio Grande do Sul em 2023. Os valores de empréstimos com esse tipo de recurso apresentaram avanço de 86,96% no acumulado deste ano até agosto ante igual período de 2022. Pelo lado da quantidade, o aumento é de 43,66%.

Os dados são da Caixa Econômica Federal, separados a pedido da reportagem de ZH. Estimulo a linhas do Minha Casa Minha Vida e retomada após anos de estagnação são alguns dos fatores que moldam esse cenário, segundo especialistas. O movimento dá fôlego para a construção civil.

No acumulado de janeiro a agosto de 2023, o total de empréstimos com recursos do FGTS ficou em R\$ 4,3 bilhões no Estado. No mesmo período de 2022, essa cifra somou R\$ 2,3 bilhões. A quantidade de transações saltou de 14,2 mil para 20,4 mil entre esses dois períodos, segundo o

levantamento. O cenário de crescimento também é observado no Brasil (veja gráfico ao lado).

O diretor para assuntos de Habitação de Interesse Social do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (Sinduscon-RS), Ricardo Prada, afirma que mudanças no programa Minha Casa Minha Vida têm peso importante no processo. Nesse sentido, cita o início de melhorias em subsídios e taxas no âmbito de programa de habitação popular no ano passado e o reforço na modalidade em 2023. Com o impulso, mais pessoas conseguem entrar no grupo que busca financiamento imobiliário com recursos do FGTS, segundo o especialista:

– A demanda está dada, mas as pessoas, por conta da renda apertada, não estavam tendo condições para o parcelamento. Quando o governo melhora a taxa de juros, aumenta o subsídio e o prazo de financiamento, a prestação fica menor e encaixa no bolso de quem recebe o empréstimo.

Prada afirma que o segmento de habitação popular é um dos impulsionadores do setor de construção civil atualmente. Isso porque os mercados de médio e

alto padrão estão em compasso de espera diante de condições menos vantajosas. Esse cenário gera mais investimentos na área de moradia social, estimulando lançamentos e empregos, segundo o dirigente.

Recuperação

O professor Alberto Ajzentel, coordenador do curso de Negócios Imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), avalia que essa variação entre os dois anos não mostra uma explosão na busca por financiamento. Trata-se de uma recuperação sobre uma base fraca de ano anterior, segundo o especialista:

– O FGTS depois de dois anos parado, estagnado, retoma, mas mesmo assim está acima de 2019, no pré-pandemia.

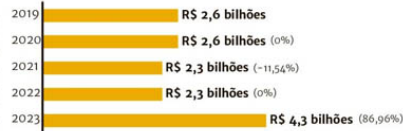
Em nota publicada na última terça-feira, a presidente da Caixa, Maria Rita Serrano, atribuiu o avanço da busca por recursos do FGTS para financiamento imobiliário a ações do banco para manter linhas de crédito ativas. O banco também citou novas medidas para fomentar a concessão de crédito imobiliário, como ampliação do Minha Casa Minha Vida.

Os resultados

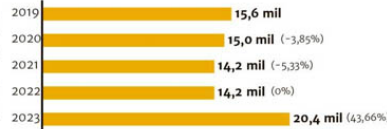
Total de empréstimos via crédito imobiliário com recursos do FGTS apresenta alta no Estado e no país

RS
No RS, depois de movimento de queda, a retomada se mostrou intensa

Valores



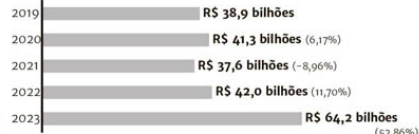
Quantidade



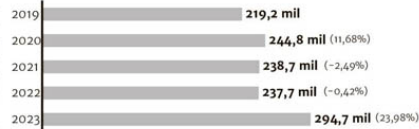
BRASIL

Na média nacional, busca por recurso também aumentou, mas em ritmo menos acelerado

Valores



Quantidade



Obs.: os gráficos não guardam proporção entre si
Fonte: Caixa Econômica Federal

Impacto sentido no setor

Uma das principais empresas do segmento de habitação popular no país, a construtora Tenda observa o impacto desse aumento na busca por financiamento via FGTS. Por meio de nota, o diretor regional Sul da companhia, Weliton Luiz Costa Junior, também atribui esse movimento à reformulação do programa Minha Casa Minha Vida, que incluiu mais famílias no mercado. Isso impacta negócios que atuam nesse segmento, segundo Costa Junior:

“Várias empresas que antes não possuíam operação no Estado, agora estão participando de prospecções de terrenos ou com projetos em aprovação nas diversas prefeituras, prioritariamente da Capital e Região Metropolitana. Nós da Construtora Tenda, como uma das principais construtoras e incorporadoras com foco em habitação popular no Brasil, estamos trabalhando fortemente para retomar o crescimento nas várias regiões do país”.

A construtora RNI, que é parte do Grupo Empresas Rodobens, de

São José do Rio Preto (SP), também enxerga cenário de avanço para os financiamentos com uso do FGTS. Isso se reflete no planejamento do negócio. Por meio de nota, o CEO da companhia, Gustavo Félix, afirma que, além do impulso gerado pelo programa do governo, a primeira parcela do 13º salário vai influenciar nesse processo de demanda por imóveis populares.

Diante disso, a empresa, que conta com 24 residenciais no Estado, planeja lançar novo empreendimento nesse segmento popular nos próximos meses: “Vale ressaltar que a região gaúcha é estratégica para nós, tanto que estamos muito próximos de lançar mais um novo empreendimento no início de 2024, pelo Programa Minha, Casa Minha Vida”.



Obra de Tenda, no bairro Jardim Carvalho, em Porto Alegre

Cenário positivo à frente

Diretor para assuntos de Habitação de Interesse Social do Sinduscon-RS, Ricardo Prada, estima avanço ainda maior no financiamento imobiliário com recursos do FGTS no segundo semestre:

– Em julho, o governo aumentou ainda mais o subsídio. Saiu de um teto de R\$ 47,5 mil para até R\$ 55 mil. Também melhoraram a taxa de juro em 0,25 ponto percentual para pessoas com renda menor.

Coordenador do curso de Negócios Imobiliários da FGV, Alberto Ajzentel vê mais espaço para o segmento do Minha Casa Minha Vida em razão de aportes voltados para a área de habitação social. No médio e alto padrão, estima cenário mais complicado, com acomodação e dificuldade de expansão:

– O mercado de habitação popular vai pegar ritmo se o governo mantiver o programa incentivado.