

Financiamento para classe média é chance de tirar construtoras de crise no ABC

George Garcia

Nos últimos meses notícias de canteiros de obras parados por pagamentos em atraso de trabalhadores, outras obras também paradas por decisão de construtora até a equalização das despesas, esse cenário desencadeou uma operação envolvendo construtores e bancos financiadores no sentido de terminar prédios e entregar as unidades. Essa crise aconteceu num segmento imobiliário importante no ABC, que é o de apartamentos de padrão médio, que ficam entre R\$ 500 mil e R\$ 2,5 milhões, e ficou mais aguda no segundo semestre do ano passado. O setor agora garante que a crise já começou a ser contornada e as obras retomadas com esperança de voltar a crescer com lançamentos até o fim do ano nesta faixa de preços.

Ajustes tiveram de serem feitos como a troca de construtora por outra para viabilizar empreendimentos e garantir que o consumidor não fosse prejudicado, algumas operações como essa aconteceram e a Acigabc (Associação dos Construtores e Imobiliárias do Grande ABC), considera que essa manobra demonstrou maturidade do setor. A entidade agora aposta na medida do governo federal de ampliar a faixa de financiamento de imóveis para a classe média com juro menor o que deve aquecer e tirar essas construtoras, tradicionais em lançar empreendimentos na região, da crise.

Uma das empresas que chegou a parar temporariamente obras no ano passado, foi a Patriani, que tem empreendimentos em Santo André, São Bernardo e São Caetano. O RD chegou a publicar no ano passado mobilização do Sintracon (Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil) de Santo André por conta dos salários em atraso em algumas obras. Uma das obras em Santo André foi passada para outra construtora. Para o CEO da construtora, Bruno Patriani, a empresa já está superando as dificuldades. “Estamos em processo de reestruturação andando bem. Todas as obras impactadas no fim do ano passado já estão sendo retomadas, algumas mais adiantadas, outras menos, porém todas com a certeza de pleno andamento”, destaca.

Um dos empreendimentos no bairro Jardim, em Santo André foi um dos que foi repassado a outra construtora. Segundo Patriani os consumidores não terão qualquer problema nesse processo. “Hoje já estamos praticamente com a reestruturação concluída. As obras que tiveram entrada de outra construtora avisamos os clientes. São empresas até mais tradicionais que a Patriani, com mais de 40 anos de experiência. Temos certeza que o cliente não terá nenhum prejuízo por isso, até porque os empreiteiros nas obras são, na grande maioria dos casos, os já conhecidos por nós”, completa o empresário.

Para o presidente da Acigabc, José Julio Diaz Cabricano, essa engenharia de negócios adotada demonstra amadurecimento do setor e vai garantir a credibilidade no segmento e nas empresas. “A empresa que está apertada abre mão do que investiu e o banco repassa para outra, mas o contrato é mantido. Se repactua o contrato, talvez com um prazo diferente de entrega, mas o padrão construtivo e tudo que está no memorial descritivo é cumprido. Além disso não é qualquer empresa que assume, o banco avalia bem isso. Eu vejo nisso um amadurecimento do setor, pois o cliente vai receber e a empresa sai com dívida, porém mais enxuta e continua trabalhando até superar toda a crise”, analisa.

Esperança

O lançamento do novo modelo de financiamento de imóveis para a classe média, lançado no fim do ano passado e que promete financiar até 80% de imóveis até R\$ 2,25 milhões com juros de 12% ao ano, menores que os do mercado, é esperança de virar a situação em favor das empresas que investem neste tipo de segmento. Segundo Cabricano, esse segmento já foi o mais importante no ABC representando 60% dos lançamentos, esse percentual hoje pertence ao segmento econômico, de até R\$ 450 mil. Os imóveis de nível médio respondem por 40% do mercado atual. Para o presidente da Acigabc essa opção de crédito pode inverter essas polaridades. “A classe média está esperando para comprar porque há essa expectativa de baixa dos juros. Eu imagino que podemos já ter impactos para o fim do primeiro semestre deste ano. Isso vai ajudar bastante. A cada um ponto de juros reduzido milhares de consumidores no país entram na faixa de consumo”, aposta.

O efeito da diferença cobrada pelos bancos para financiar as obras e o que o consumidor assume através do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), consumiu as reservas das empresas. Segundo Cabricano a Patriani foi mais atingida devido ao seu crescimento muito expressivo. “Quem tinha mais investido teve um risco maior. A taxa de juros para as construtoras e o custo real da obra são muito diferentes do INCC, aí os prazos das obras ficam comprometidos e o custo disso aumenta. Isso foi um aperto pontual e as empresas devem voltar a

respirar no segundo semestre”, prevê.

Prefeituras

A Acigabc também acompanha mudanças nos planos diretores de cidades da região, que são outra esperança de melhora nos custos das construtoras. Segundo o presidente da associação São Caetano atrasou com o novo Plano Diretor. “A cidade não fez audiências públicas, um partido questionou e a prefeitura vai ter que recomeçar. Em São Bernardo o projeto deve chegar nos próximos dias na Câmara. Em Santo André pouca coisa deve mudar e a cidade deve manter o patamar de lançamentos. Em Diadema não vai ter mudança, porém a prefeitura está trabalhando para facilitar e desburocratizar a o trâmite de aprovação de projetos o que, para nós também é muito interessante. Veja, em São Paulo uma mudança no plano trouxe um impacto muito grande e por isso já foram lançados mais de 140 mil unidades na faixa do Minha Casa Minha Vida”.

Contas

Para o economista Volney Gouveia, coordenador do curso de Ciências Econômicas da USCS (Universidade Municipal de São Caetano do Sul) considera fundamental a oferta de crédito para garantir a produção de imóveis para a faixa acima do econômicos. O professor cita ainda uma questão importante colocada também pela Acigabc, o custo e a falta de mão de obra que afetam construtoras. “Os imóveis destinados à classe média esbarram no custo do crédito. Por exemplo, um imóvel de R\$ 500 mil, financiado a uma taxa de juros de 12% ao ano, significa um custo adicional de R\$ 60 mil. Para manter o saldo devedor, o mutuário precisa amortizar, por mês, um valor em torno de R\$ 5 mil, ou seja, insuficiente para reduzir a dívida. Então, é preciso equalizar o custo do financiamento para esta faixa de renda para que a prestação não comprometa o grau de adimplemento. Outro fator relevante é a insuficiência de mão-de-obra. Dado que o mercado de trabalho está muito aquecido, isto amplia a rotatividade de mão de obra que, associado à baixa qualificação profissional, produz dificuldades de manutenção dos trabalhadores em patamares mais produtivos”, analisa.

Para Gouveia a medida do governo, de oferecer crédito mais acessível para a classe média, é acertada, com isso, os problemas vão se resumir à gestão da equação produção versus mão de obra. “Em razão dos custos de financiamento elevados, esta medida é bem-vinda e pode estimular a tomada de financiamento a prazo mais longo. Mas o sucesso dos empreendimentos vai continuar dependendo da eficácia da gestão, principalmente em um contexto de aumento da competição e dos problemas de produtividade da mão de obra”, completa.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3776896/financiamento-para-classe-media-e-chance-de-tirar-construtoras-de-crise-no-abc/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário

Seção: Cidades