

**Gaúchos contratam apenas 15% do orçamento do Casa Verde e Amarela**

# Casa Verde e Amarela em ritmo lento

Gaúchos contrataram até agora 15,4% dos R\$ 2,9 bilhões destinados ao Estado pelo programa no primeiro semestre do ano

**RAFAEL VIGNA**

rafael.vigna@zerohora.com.br

Com R\$ 445,7 milhões contratados em 3,9 mil financiamentos realizados no primeiro semestre pelo Casa Verde e Amarela (CVA), o Rio Grande do Sul demandou, até o momento, 15,4% dos R\$ 2,9 bilhões destinados, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), ao Estado pelo programa habitacional em 2022.

No país, menos de 10% dos R\$ 64,4 bilhões em recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) disponíveis foram utilizados no período. As informações constam no canal oficial do FGTS e consideram as Cartas de Crédito Individuais (CCI) contabilizadas até a última sexta-feira.

Lançado em agosto de 2020 para substituir o Minha Casa, Minha Vida (MCMV), o CVA tem a meta de financiar 1,6 milhão de moradias sociais até 2024 no Brasil. Conforme o Sistema de Gerenciamento da Habitação (Sishab), do MDR, com 497.923 imóveis contratados até junho e transcorridos 56% do prazo (41 meses), 31% da estimativa inicial foi efetivada.

Por e-mail, o MDR apresenta outra base de dados (com 624.019 moradias, o que elevaria a efetividade da meta a 39%). Questionado pela reportagem se nesse universo estariam contemplados outros programas, o órgão informou que usa como filtro de pesquisa, além da CCI, o "apoio à produção", modalidade oferecida pela Caixa às empresas de construção, e não às pessoas físicas incluídas no escopo do Verde e Amarela.

Até o fechamento dessa edição, o MDR não havia apontado as razões para a discrepância entre os 497.923 imóveis divulgados no portal oficial e as 624.019 unidades repassadas em resposta às demandas específicas da reportagem.

Para reverter o ritmo lento, a estratégia agora é ampliar de 12,5% a 21,4% os subsídios médios concedidos no valor de compra dos imóveis sociais. Ou seja, é o desconto no valor da unidade que será bancado pelo governo na entrada. A medida será colocada em prática ainda neste mês e é válida até o final do ano.

Para economistas, construtores e dirigentes do setor, a ação foi pensada para acelerar as contratações de créditos e lançar mão de fatia maior dos recursos do FGTS destinados ao CVA. No momento,



Empreendimento em Canoas, Porto Lisboa deverá ser entregue neste mês

o programa esbarra em aspectos econômicos, como a inflação, que o impedem de deslanchar, avalia a coordenadora de Projetos de Construção do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV/Ibre), Ana Castelo: – É mais uma tentativa de impulsionar o CVA. As contratações estão muito aquém das metas do próprio orçamento. Há, claramente, dificuldades que estão relacionadas com um contexto mais desafiador e que o programa não consegue dar conta.

Ana acrescenta que os custos representam desestímulo para as construtoras. E mesmo que as famílias do CVA não sejam afetadas com a alta dos juros (sem alterações no programa), pressões no orçamento limitam o interesse, avalia.

## Preços

Para o vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-RS) e da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Ricardo Michelin, mais do que a mudança nos subsídios, o desafio seria dar conta da elevação dos preços. O programa tem como fonte o FGTS, e são dois os tipos de subsídio: nos juros (abaixo do mercado, que oscilam de 4,25% a 8,16% ao ano, conforme cada grupo de renda) e no desconto do valor dos imóveis.

É do segundo aspecto que trata a alteração anunciada para ampliar a participação do governo nos aportes ao programa. A ideia é que o benefício fique no inter-

valo de 12,5% a 21,4%. Isso será definido considerando critérios como a renda familiar, a região e a população do município.

– Vai levar tempo para chegar ao mercado. Dependendo da região e da renda, vai se ter direito a desconto maior. Funciona como uma entrada. Se é necessário dar R\$ 20 mil, o percentual compatível com cada pessoa será abatido disso – exemplifica o dirigente.

A medida, afirma Michelin, ajuda, mas não afasta o impacto da inflação. No atual cenário, os construtores não conseguem corrigir os contratos do CVA, argumenta. Diferentemente do que acontece nas outras modalidades do mercado, em que existem índices de reajuste fixados, os de habitação popular já saem com contratos resolvidos desde a assinatura.

– Como construtores, ficamos muito expostos. Se explode a inflação em três anos (*tempo médio de uma obra*), fica-se com uma bomba-relógio na mão – comenta.

## Margens

Eduardo Fischer, CEO da construtora MRV, avalia que o impacto é sentido nas margens de lucro do setor e, em igual compasso, atinge o poder de compra. No CVA, a empresa tem 17 empreendimentos em construção e outros 23 em venda no RS. Entre eles, o Porto Lisboa, em Canoas, que deverá ser entregue ainda neste mês e conta com 200 apartamentos a preço médio de R\$ 150 mil. Também em junho será lançado mais

um projeto, desta vez, em Gravataí, já dentro da nova modalidade.

Com opções a partir de R\$ 159 mil, a previsão da construtora é de que os subsídios possam chegar até R\$ 40 mil, dependendo do grupo de renda. Segundo o executivo, o movimento, colocado em prática pelo governo federal, demonstra "preocupação real com as questões sociais e de habitação".

– Sinaliza que busca o reequilíbrio, criando condições para que mais pessoas e famílias tenham acesso à casa própria. Entendemos que esta primeira ação, foi muito acertada para a retomada do CVA.

## Os números

Uso de recursos do FGTS para o programa no primeiro semestre de 2022

### NO PAÍS

- Orçamento: R\$ 64,4 bilhões
- Contratações de crédito: R\$ 6,1 bilhões
- Percentual utilizado: 9,5%

### NORS

- Orçamento: R\$ 2,9 bilhões
- Contratações de crédito: R\$ 445,7 milhões
- Percentual utilizado: 15,4%

Fontes: Canal FGTS/Caixa e MDR

## Menos convênios

O desempenho abaixo das expectativas no programa habitacional, avaliam especialistas, também está ligado a outros dois fatores. O primeiro foi a extinção da faixa 1, antes direcionada para as famílias com renda de até R\$ 1,8 mil e que contava com subsídios de até 95% para a construção dos apartamentos.

O segundo é a concentração dos mesmos subsídios, em menor proporção, no agora grupo 1, que abrange famílias com ganhos de até R\$ 2 mil. Esta, por sua vez, era a chamada faixa 1,5 do antigo Minha Casa, Minha Vida (MCMV), com menos subsídios, mas renda máxima de R\$ 2,6 mil.

Na prática, a ampliação do percentual dos subsídios é uma tentativa de reverter esse contexto. Mas, de acordo com Ana Castelo, da FGV/Ibre, a parcela mais vulnerável da população e que inclui grande parte do déficit habitacional (projetado em 5,8 milhões de moradias no país, dos quais 250 mil no Rio Grande do Sul) está e continuará desassistida:

– Na faixa 1, tinha-se destinação para aquelas sem condições de arcar com o financiamento. Nos outros grupos, há parcelas de subsídio, mas arca-se com o financiamento. Com isso, reduz-se a quantidade de famílias com acesso ao programa.

## Desinteresse

Além dessas mudanças, há diminuição dos convênios firmados com os Estados. Nessa modalidade são permitidas, por exemplo, a doação de terrenos como contrapartida de 20% em subsídios para novos empreendimentos do Casa Verde e Amarela (CVA).

No momento, informa o secretário de Obras e Habitação do RS, Volnei Minozzo, o Rio Grande do Sul conclui 18 projetos remanescentes do MCMV, mas não há iniciativa dentro do CVA, embora tenha assinado em setembro do ano passado uma carta de intenções nesse sentido.

**Veículo:** Impresso -> Jornal -> Jornal Zero Hora - Porto Alegre/RS

**Seção:** Habitação do RS