

Especulação e falta de infraestrutura são desafios do "Minha Casa, Minha Vida"

Elevação do valor de terrenos e falta de infraestrutura urbana são maiores obstáculos para o "Minha Casa, Minha Vida", um dos principais programas do governo federal. Especialistas defendem a inclusão de imóveis usados.

O programa do governo federal "Minha Casa, Minha Vida" atingiu no final de agosto a marca de 1 milhão de moradias construídas. Para chegar à meta estipulada pelo governo, de 3,4 milhões, os obstáculos são claros: a crescente especulação imobiliária e a construção de uma infraestrutura urbana para essas novas moradias.

Para solucionar o problema do alto preço dos terrenos no Brasil, que estão mais caros devido à especulação imobiliária, especialistas sugerem que o poder público faça desapropriações de áreas ociosas nas regiões urbanas em favor do "Minha Casa, Minha Vida".

"Os terrenos com preço compatível com o programa estão nas periferias das cidades, onde não há infraestrutura que possibilite o mínimo de conforto para as famílias. Já nas regiões com infraestrutura urbana, o preço do terreno é proibitivo. Esse é o grande nó do programa", frisa José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP).

A localização dos empreendimentos nem sempre é a desejada pela equipe do governo. "Isso leva alguns municípios a repetir erros do passado, quando foram construídos conjuntos habitacionais desconectados da malha urbana", afirma o especialista em habitação Cláudio Acioly, do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat).

O Ministro das Cidades, Aguinaldo Ribeiro, diz que o maior desafio do governo realmente é a "habitabilidade urbana", ou seja, a obtenção de terrenos compatíveis com o programa e a disponibilização de infraestrutura, como creches, escolas, postos de saúde e transporte.

Ele argumenta ainda que a supervalorização dos terrenos é uma consequência da lógica de mercado, e que, se o programa não fizesse sucesso, haveria terrenos sobrando. "É natural que, construindo-se mais, a economia é aquecida e os preços dos terrenos subam. Isso é uma consequência natural do sucesso do programa."

Para resolver uma parte dos problemas, o governo aumentou recentemente o limite de valor para o financiamento do imóvel. "É uma mudança pontual para que o programa não seja comprometido", diz o ministro.

Imóveis usados

Neto, do Creci-SP, lamenta que o financiamento do programa não possa ser usado para a compra de imóveis usados. "Existem no Brasil 4 milhões de imóveis vagos e 9 milhões de imóveis à venda. Boa parte deles atenderia as necessidades da população de baixa renda, mas eles não podem ser incluídos no programa."

De acordo com ele, se os imóveis usados fossem contemplados, as famílias que moram em áreas de risco seriam, de imediato, beneficiadas, pois poderiam se mudar logo, sem ter que esperar até que a casa nova fique pronta. "O governo focou somente nos aspectos emprego e renda e não atendimento social. Esse é um ponto que considero extremamente negativo no programa", afirma.

Incluir imóveis usados no "Minha Casa, Minha Vida" poderia ser uma solução, pois "dá a oportunidade e a liberdade de escolha ao comprador, criando possibilidades de mesclagem social e, ainda por cima, estimula o mercado secundário", concorda Acioly, do ONU-Habitat.

Porém, um grande risco seria o mercado imobiliário se ajustar à mudança, elevando gradativamente os preços dos imóveis usados.

O governo argumenta que já existem linhas de financiamento no mercado para a comercialização de imóveis usados e diz que a preocupação atual é com o deficit habitacional. "Este se resolve aumentando a oferta de imóveis. Quanto maior a oferta, menor será o preço, e o mercado será equilibrado de forma saudável", afirma Ribeiro.

Referência mundial

O programa é voltado para famílias de três faixas de renda - até R\$ 1,6 mil, entre R\$ 1,6 mil e R\$ 3,1 mil e de R\$ 3,1 mil a R\$ 5 mil mensais. O objetivo é a construção de unidades habitacionais que, depois de concluídas, são subsidiadas pelo governo e financiadas pela Caixa Econômica Federal. A prestação mensal não pode comprometer mais do que 30% da renda familiar.

O presidente do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), Marcelo Neri, lembra que a área de habitação estava abandonada desde 1985, com a falência do Banco Nacional de Habitação (BNH). "O problema foi se acumulando, pois não havia uma política de habitação adequada à dimensão do problema. O próprio BNH não tinha foco nas famílias de baixa renda."

A capacidade de articulação dos governos federal, estaduais e municipais para aumentar a oferta de imóveis no Brasil é vista como uma referência mundial e tem despertado interesse de outros países. "O fato de o governo conseguir gerenciar e executar um programa dessa natureza, que toca em praticamente todos os setores da economia brasileira, é um feito que deve ser elogiado", diz Acioly, do ONU-Habitat.

Injeção de recursos na economia

O programa é uma das prioridades do governo brasileiro. Nas palavras da presidente Dilma Rousseff, ele garante moradia digna às famílias brasileiras que nunca tiveram a oportunidade de comprar uma casa própria. Além disso, faz com que as indústrias de material de construção aumentem a produção e contratem mais funcionários, fazendo "a roda da economia brasileira girar".

O governo trabalha para atingir a meta de 3,4 milhões de moradias construídas, sendo que 1 milhão foram contratadas no governo Lula e 2,4 milhões estão sendo contratadas no governo Dilma. Para alcançar a meta, o governo pretende investir R\$ 150 bilhões até 2014.

imprimir

fechar