



RECADO IMOBILIÁRIO

Moradias pré-fabricadas

Não é segredo para ninguém que atravessamos uma seríssima crise habitacional, com um déficit de mais de 10 milhões de moradias. E tampouco há oferta de imóveis para alugar, o que faz com que os aluguéis sejam cada vez mais caros, levando cada vez mais gente para as favelas.

O que muita gente não sabe, são os verdadeiros absurdos que nos levaram a essa situação. E um deles é a inexistência de financiamento para imóveis pré-fabricados. Mesmo na época do finado BNH eles nunca tiveram vez. Continuamos a construir em um sistema quase pré-histórico, empilhando laboriosamente tijolo por tijolo, enquanto a tecnologia avança em todos os setores.

Fala-se muito de lote urbanizado, de casa-embrião, de cesta de materiais para autoconstrução, de mutirão e vez por outra algum tecnocrata anuncia a construção de alguns milhares de casas populares. Ganha algumas manchetes e a coisa fica por aí. O que continua a ser construído é o imóvel para a classe média alta e para esse setor o financiamento nunca deixa de existir.

O que pouca gente sabe, e se sabe não comenta, é que o custo de uma casa feita nos moldes tradicionais, mesmo no sistema de mutirão, custa exatamente a mesma coisa que uma casa pré-fabricada. Com a diferença que a primeira é construída nos fins de semana, sem orientação e sem prazo de entrega, que fica ao sabor das possibilidades de cada um.

Por outro lado, existem casas pré-fabricadas em linha de montagem que podem ser entregues e

montadas em duas horas, com a simples preparação de um contrapiso no terreno. E ainda com garantia de cinco anos, qualidade testada e condições imediatas de habitabilidade.

E, se virmos as casas entregues pelos órgãos governamentais, então a diferença é ainda mais gritante, pois seu custo é de quatro vezes mais que uma casa construída em mutirão.

A existência de financiamento para pré-fabricados corrigiria essa distorção, principalmente se o crédito fosse dado ao consumidor final que, com o dinheiro na mão, escolheria entre os diversos produtores o imóvel com preço e qualidade adequados às suas necessidades e ao seu bolso. Não adiantaria dar o financiamento aos produtores para repassarem ao consumidor, pois estaríamos criando a mesma sinecura que hoje só beneficia os incorporadores que constroem pelo sistema tradicional.

O financiamento individual para pré-fabricados, utilizando inclusive recursos do FGTS, permitiria, por exemplo, a compra de um apartamento de 53m², com dois dormitórios por aproximadamente 2.300 VRF ou seja, mais ou menos um milhão e meio de cruzeiros mais a fração ideal de terreno. Uma casa de 40m², com dois dormitórios custaria cerca de 730 mil cruzeiros mais o custo do terreno. O prazo de entrega do apartamento seria de 180 dias. Da casa, 24 horas.

ROBERTO CAPUANO é empresário do ramo imobiliário e presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci).