

SOBRE NOSSOS PLANOS HABITACIONAIS

A distância que separa a política habitacional da realidade que vivemos, sempre foi e continua sendo, assustadora. Não é à toa que continuamos assistindo, há muitas décadas, o crescimento do nosso déficit neste gravíssimo problema. O Arquiteto e Professor Nabil Bonduki, confirmando seu conhecimento sobre o problema, habilmente aponta as condicionantes que sempre se impuseram aos nossos políticos e administradores, mas ao mesmo tempo, sinaliza os bons ventos que este programa governamental anuncia. Observamos, e concordamos no que dá a entender em suas condicionantes, que a equação, como está posta, não poderia nos levar ao final almejado. Suas experientes e ponderadas colocações como a necessidade de se fugir do conceito de programa emergencial, demonstrou um profundo conhecimento da complexidade do problema. As empresas do setor privado em nosso País nunca tiveram garantia da continuidade desse mercado da habitação destinada às camadas de baixa renda da sociedade brasileira. Assistimos ao longo destas mais de cinco décadas, manifestações dos órgãos dos poderes públicos sempre movidas

por impulsos de natureza política e que uma vez atingidas suas aspirações menores, saciadas as ambições e interesses pessoais, desapareceram das manchetes e reafirmaram suas condições para desencorajar o possível construtor e empreendedor. Nunca se desenvolveu em nosso País a técnica construtiva de produção em larga escala, já que nunca se deu continuidade à tais programas habitacionais, condição absolutamente indispensável para a motivação do empresariado.

Assistimos este quadro desde os anos quarenta e cinquenta, quando a inflação acobertava apadrinhamentos políticos com os Institutos de Aposentadoria e Pensão, passando pela experiência do BNH, vítima da demagogia na área da habitação popular, até os anos recentes, onde as condições apontadas pelo nosso entrevistado lamentavelmente ainda permanecem.

Esperamos que esta decisão dos Poderes Públicos venha a se manter e se tornar meta para os próximos cinquenta ou mais anos. Ai sim, nossa sociedade poderá ter este problema resolvido adequadamente.

mercado

O DESAFIO DE CONSTRUIR PARA A BAIXA RENDA



O coordenador técnico do Plano Nacional de Habitação, professor da FAU-USP e arquiteto Nabil Bonduki comenta o programa “Minha Casa,

Minha Gente”. Para ele, mais do que produzir um milhão de casas, o principal desafio é conseguir produzir para a faixa de renda mais baixa. **Pág. 3**

administração

OBSTÁCULOS AO EMPREENDEDORISMO

Altas taxas de juros, impostos elevados e falta de preparo do empreendedor são, na opinião do consultor

Antoninho Marmo Trevisan, os principais obstáculos para um negócio ser bem-sucedido no Brasil hoje. **Pág. 2**

notícias

- *Publicado o balanço da Sobloco de 2008*
- *Iniciadas as obras de mais um centro comercial na Riviera*
- *Começam as obras das redes de água, gás e energia no módulo 24*
- *A exposição O Mundo Sustentável já recebeu quase 2.000 pessoas*

É DIFÍCIL EMPREENDER NO BRASIL

Mais da metade das empresas fecham as portas antes do quarto ano de vida

Na opinião do consultor de empresas e empresário do setor de educação Antoninho Marmo Trevisan, quem empreende no Brasil é um herói, pois tem de conviver com uma série de fatores desestimulantes. Ele destaca as altas taxas de juros como o principal: “Se o empresário recorre ao empréstimo bancário, tem início um processo suicida – na maioria das vezes, as taxas de juros superam sua lucratividade. Os juros acabam devorando todo o lucro e, frequentemente, também o capital inicial, privando-o do capital de giro para dar andamento ao negócio. A taxa de juros no Brasil não permite que haja vida empresarial. Ela é, por princípio, contra o capitalismo”.

Outro empecilho são os impostos elevados, que

“Se o empresário recorre ao empréstimo bancário, tem início um processo suicida”

representam quase 40% do movimento da empresa. Além disso, os capitais no Brasil ainda são pequenos para fomentar iniciativas. “Nos últimos três, quatro anos, tivemos a abertura de capital de empresas que receberam recursos do exterior, mas eles secaram”, afirma Trevisan. “O que tem ajudado um pouco o empreendedorismo são as chamadas incubadoras – no caso de empresas nascentes –, que começaram em São Carlos há cerca de 30 anos, e hoje já



Antoninho Marmo Trevisan: “A taxa de juros no Brasil não permite que haja vida empresarial”

são mais de 300. Sobretudo na área de tecnologia, elas permitem que jovens cientistas e recém-formados tenham oportunidade de trabalhar num ambiente com apoio logístico e de infraestrutura para poder levar seu negócio adiante”.

Incentivar o empreendedorismo

O Brasil tem mais de três milhões de micro e pequenas empresas, sendo que mais da metade fecha as portas antes de completar quatro anos de vida. Segundo o consultor, essa situação é ocasionada também pelo empreendedor. “Falta um mínimo de estudo de mercado para, antes de montar o negócio, avaliar quem são os possíveis compradores, quem são seus competidores, as características do mercado e como ele está. Além disso, é comum a pessoa abrir um negócio em função do que gosta de fazer e não do que o

mercado está disposto a receber. Realisticamente falando, é difícil fazer aquilo que se gosta mais; aliás, para ser bem-sucedido, é preciso, antes de qualquer coisa, gostar de ser empresário”.

Para Trevisan, o empreendedorismo deveria ser incentivado, pois o Brasil é um país em formação, onde muito está por ser feito. “O Estado quase não investe porque tem poucos recursos; quem é mais atuante para criar negócios

“Para ser bem-sucedido, é preciso, gostar de ser empresário”

e gerar empregos é o setor privado. Dado o tamanho do país, as especificidades regionais, as características pessoais e a

miscigenação, as demandas são das mais variadas ordens. Os currículos das escolas em geral levam os alunos a buscar um emprego, não ensinam como abrir uma empresa. Existem pouquíssimas escolas que desenvolvem essa capacidade”.

Necessidade de reformas

“A reforma tributária é uma necessidade premente, mas dificilmente será feita antes da próxima eleição”, enfatiza Antoninho Trevisan. “Por isso, o foco atual deve ser realmente a taxa de juros. Como disse o vice-presidente José Alencar, os resultados positivos da economia devem ser comemorados apesar dos juros, e não graças a eles. É comum ouvir o Banco Central alegar que é pela política monetária e de juros que o Brasil encontra-se onde está. Eu digo o contrário: apesar dos juros elevados, o Brasil se posicionou nesse patamar. Mas certamente poderíamos estar muito melhor para enfrentar essa crise se a taxa de juros tivesse sido mais branda do que foi nestes últimos cinco, seis anos. Ela inclusive produz uma pressão violenta sobre a carga tributária; afinal, um terço de toda a receita do governo é usada para pagar os juros. E, mesmo assim, não é suficiente, parte é rolada, portanto se soma ao principal. O baixo crescimento brasileiro se deveu fundamentalmente à alta taxa de juros, mais do que à carga tributária. Essa taxa é um crime de concentração de renda. Infelizmente, o governo brasileiro abriu mão de fazer uma política monetária acoplada a uma política econômica desenvolvimentista”.

UM PROGRAMA AMBICIOSO

A intenção do programa é produzir um milhão de habitações para a baixa renda

A mais recente “menina dos olhos” do governo federal, o programa “Minha Casa, Minha Vida”, anunciado no final de março, pretende reduzir em 14% o déficit habitacional brasileiro, que hoje é de 7,2 milhões de moradias. É uma meta ambiciosa e, para viabilizá-la, são prometidos recursos públicos de R\$ 34 bilhões para a construção de um milhão de moradias voltadas às faixas de renda de até 10 salários mínimos.

O arquiteto e professor da FAU-USP Nabil Bonduki, coordenador do Plano Nacional de Habitação, afirma que o “Minha Casa, Minha Vida” foi desenvolvido emergencialmente com o propósito principal de enfrentar a questão da geração de emprego e de renda, aproveitando algumas propostas do Plano Nacional de Habitação. “É um programa importante, pois significa ativar o setor da construção civil e criar uma nova lógica de recursos. É um avanço no sentido de viabilizar recursos de subsídios não onerosos que possibilitem o acesso da população de baixa renda ao programa habitacional mas, ao mesmo tempo, insuficiente. Seria necessária a implantação de outros aspectos adicionais para que pudéssemos não só produzir habitações como ter uma estratégia mais ampla, que desse conta de todos os aspectos envolvidos no processo da criação habitacional, como infraestrutura, modernização do setor de construção civil, facilitação do acesso à terra e planejamento do crescimento das cidades. Isso é possível estruturar num plano de 15 anos, mas num programa emergencial é muito difícil”.



Nabil Bonduki: “O setor da construção civil necessita de estabilidade”

Recursos públicos subsidiados

Para Bonduki, a grande novidade do programa são os recursos públicos subsidiados, que se constituem na única maneira de viabilizar a produção de habitações para a baixa renda. “Desde a época do BNH, quando se estruturou uma política de habitação, os recursos são onerosos – provenientes principalmente do FGTS e da caderneta de poupança. Agora, os municípios têm a possibilidade de produzir habitações para a população de renda inferior a três salários mínimos”.

Outro fator importante, na opinião do arquiteto, é o Fundo Garantidor, que dá acesso às famílias que teriam risco de crédito e não conseguiriam financiamento. “Além disso, tem o regime especial tributário, que isenta os empreendimentos de habitação de interesse social

de parte da carga de impostos, impulsionando para que haja uma maior aproximação entre a capacidade de pagamento das famílias e o custo da habitação. O principal impacto do programa é possibilitar que famílias que antes não tinham capacidade de pagar uma habitação passem a ter. Tradicionalmente, este tem sido o grande problema no Brasil: a dificuldade da população de baixa renda obter os recursos para adquirir uma habitação. Essas pessoas estavam fora do mercado porque os financiamentos eram muito caros”.

Mecanismos para baratear as construções

O programa abre um novo mercado para a indústria habitacional, que passa a ter o grande desafio de conseguir produzir produtos adequados

a essa população dentro das condições estipuladas. “É difícil”, reconhece Bonduki. “Antes de mais nada, é preciso baratear o custo da terra e o processo de produção, através da modernização. Ou seja, atuar sobre todos os fatores que influenciam a produção de habitação. Se atuarmos apenas na questão de ampliar a quantidade de recursos, não conseguiremos enfrentar o problema. Não é possível padronizar as moradias para o país todo, pois é bem diferente produzir para a região metropolitana de São Paulo e para uma cidade do interior do nordeste, não só em relação ao custo da terra como também do produto. Na região metropolitana, é necessário fornecer uma unidade pronta, verticalizada; numa cidade menor, dá para produzir outro tipo de habitação, dá até para ter um lote urbanizado com uma cesta de materiais e com assessoria técnica por um custo muito menor”.

Segundo o professor da FAU, os 34 bilhões de reais previstos para serem investidos num prazo de cerca de três anos são uma quantia significativa. “Somados aos recursos já existentes, atinge-se um patamar razoável para enfrentar o problema da habitação. A questão é que ele tem de ser contínuo; não adianta ter dois ou três anos com esse patamar e depois não ter nada. Isso desestrutura o setor da construção civil, que necessita de estabilidade. Só assim ele poderá modernizar o processo de produção e se organizar para, no futuro, construir com custos mais baixos um milhão de moradias pode parecer muito, mas não é”.

RIVIERA

Infraestrutura no módulo 24



Ainda na Riviera, foram iniciadas as obras das redes de água, esgoto e energia elétrica no módulo 24, cujas vendas foram lançadas em dezembro do ano passado, totalizando 3.400 m de rede de água e

2.900 m de rede de esgoto. A parte de energia elétrica está com seus 65 postes já implantados, sendo que os serviços da rede primária tiveram início em 4 de maio e deverão estar prontos em 31 de junho. Os prazos para

a conclusão da rede de água e esgoto foi dividido em etapas e a data prevista para o término são: 30/6 para os setores A, B e parte do D; 30/7 para o setor F; e 30/8 para o restante do setor D e parte do E.

Novo centro comercial na Riviera



Tiveram início em abril as obras de um novo centro comercial na Riviera de São Lourenço, que está sendo implantado ao lado do McDonald's. Numa área de terreno de 5.195 m², estão sendo construídos 596 m², que irão abrigar sete lojas. As obras criaram uma média de 40 empregos, chegando a empregar 75 operários nos momentos de pico. A previsão de entrega do novo centro totalmente concluído é final de junho.

Exposição *O Mundo Sustentável* atrai visitantes



Inaugurada em abril de 2007 no Pavilhão de Exposições do SIV, na Riviera de São Lourenço, a exposição *O Mundo Sustentável* já recebeu quase dois mil visitantes. São, na sua maioria, alunos e professores do ensino fundamental, médio e universitário e pessoas ligadas a entidades públicas e privadas. No local, eles têm oportunidade de conhecer os

processos de sustentabilidade da Riviera, que envolvem tratamento de água e de esgoto, coleta seletiva, gerenciamento de resíduos, ISO 14001, educação ambiental, fauna e flora, entre outros tópicos. Além disso, um painel com 11 metros de largura apresenta fotos históricas da Riviera desde a implantação dos trabalhos nos anos 1980. A exposição é permanente e gratuita.

Visite nosso site:

www.sobloco.com.br

SOBLOCO

Bom desempenho em 2008

Publicado em 28 de abril, o balanço da Sobloco Construtora demonstra o bom desempenho da empresa, que apresentou índice de liquidez corrente de 6,87 e 2,31 de liquidez geral. Esses números foram auditados pela Deloitte Auditores Independentes. No ano que completou meio século de atividades, a Sobloco manteve a conquista de líder absoluta em matéria de desenvolvimento urbano.

Entre os grandes projetos na área, destaca-se a Riviera de São Lourenço, onde foi inaugurado o campo de golfe do Golf Club; as estações de Tratamento de Água e de Tratamento de Esgoto foram ampliadas, com a criação de novas unidades; foi dada ênfase especial ao inédito trabalho de tratamento da fauna e da flora. No Projeto Espaço Cerâmica, em São Caetano do Sul, a empresa terminou a instalação dos quatro quilômetros das linhas de transmissão em alta tensão, que passaram a receber energia da Eletropaulo, e praticamente finalizou as obras do aterro.



Publicação bimestral da
Sobloco Construtora S.A.
Av. Brig. Faria Lima, 2601- 8º andar
Fone (11) 3093-9300
01451-001 — São Paulo

Editora Responsável
Beatriz Almeida

Assessoria Editorial
ML Jornalismo Empresarial Ltda
Fone (11) 3887-1930

Jornalistas Responsáveis
Lays Sayon Saade (MTb 10.825)
Miriam Saade Haddad (MTb 10.496)

Tiragem: 19.000 exemplares