

# MERCADO ABERTO

MARIA CRISTINA FRIAS [cristina.frias@uol.com.br](mailto:cristina.frias@uol.com.br)

## Região metropolitana de SP terá PPPs para moradia

Para atender à demanda por mais moradias populares e revitalização do centro da cidade de São Paulo, o governo do Estado prepara mais duas PPPs (parcerias público-privadas).

Um dos projetos, que sairá até dezembro, será para cerca de 4 mil unidades — um segundo lote de terrenos no centro paulistano.

A outra PPP, no valor de cerca de R\$ 1 bilhão, será para a construção de 10 mil unidades e gerará receitas,

como as de um polo logístico e comércio.

Localizada na Fazenda Albor, uma área de 2,7 milhões m<sup>2</sup> da CDHU em Guarulhos, Arujá e Itaquaquecetuba, será a primeira PPP na região metropolitana.

O programa prevê que ao menos 7 mil habitações de interesse social (HIS — para quem tem renda de até seis salários mínimos) e cerca de 3 mil habitações de mercado popular (HMP — até dez salários mínimos).

O governo entrará com o terreno. A parceria envolverá ainda a manutenção predial e a administração do condomínio por vinte anos, custeados pelo Estado como contraprestação.

“A primeira PPP (do lote 1, já assinada) deu uma contraprestação anual do Estado de R\$ 80 milhões. O privado vai colocar R\$ 900 milhões nos primeiros cinco anos para fazer 3.683 unidades”, diz o secretário estadual de Habitação, Rodrigo Garcia.

“Na PPP de Guarulhos, que terá mais moradias, a contraparte do Estado será menor, estimada em R\$ 30 milhões, por poder gerar mais receitas”, afirma.

O plano para a cidade de São Paulo é de 14 mil moradias, sendo 9 mil para HIS e 5 mil para HMP, segundo ele. “Os projetos estão despertando o interesse de empresa que não trabalhava com o setor público.” A secretaria avalia ainda PPPs em áreas de mananciais e em Campinas.

## CAUTELA NA CONCRETAGEM

Incorporadoras e construtoras veem nas PPPs uma saída para as dificuldades que o setor encontra, mas ainda não demonstram entusiasmo pelas propostas e afirmam que os projetos precisam de alguns aprimoramentos.

“É um caminho bom e ne-

cessário [o das PPPs], mas há um grau de incerteza grande. Os editais ainda estão um pouco difusos, o produto não está 100% definido”, diz Rubens Menin, presidente da Abrainc (das incorporadoras imobiliárias) e do conselho de administração da MRV.

“O governo está sem dinheiro e precisa ter recursos mais claros, como os do FGTS. Ainda estamos desconfiáveis pelas indefinições.”

A primeira PPP, do lote 1, teve apenas uma empresa licitante porque, por ser uma novidade, precisava de ajust-

tes, diz Claudio Bernardes, presidente do Secovi-SP.

“Há interesse, mas a taxa de retorno de cerca de 12% não é atrativa nesse tipo de negócio. O pagamento do governo é garantido por um fundo, porém, há preocupação. O momento é de cautela.”

### RAIO-X

PPPs da habitação no Estado de São Paulo

#### LOTE 1

Região central da cidade de São Paulo  
Unidades de habitação

2.260 de interesse social\*  
1.423 de mercado popular\*\*

#### Terrenos

1. Quadra dos bombeiros (próxima à Sala São Paulo)
2. Usina de Asfalto (Rua do Bosque, 1088)
3. Rua dos Gusmões (região da República)
4. Rua São Caetano, 629 (Bom Retiro)
5. Terreno entre as ruas Canindé e João Teodoro

#### LOTE 2

Centro de São Paulo

Cerca de 4.000 moradias/terrenos indefinidos

#### GUARULHOS, ARUJÁ E ITAQUAQUECETUBA

Unidades de habitação

7.000 de interesse social\*  
3.000 de mercado popular\*\*

\*renda de até seis salários mínimos  
\*\*renda entre seis e dez salários mínimos  
Fonte: Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo



Otávio Zarvos, sócio fundador da incorporadora

## OUTORGA MENOS ONEROSA

Acostumada a construir na Vila Madalena (zona oeste), cujos terrenos se valorizaram muito nos últimos anos, a incorporadora **Idea! Zarvos**, viu a possibilidade de atender um público diferente e ter alguns benefícios da prefeitura.

Quem constrói habitação de mercado popular (HMP), para a faixa de público com renda familiar de até dez salários mínimos tem um desconto de cerca de 60% na outorga onerosa (pagamento de

taxa à prefeitura).

Apesar de o terreno não estar em uma zona especial de interesse social (pela definição da prefeitura), a empresa poderá “construir mais 25% de área porque o projeto é de habitação social”, afirma Otávio Zarvos, sócio fundador da incorporadora.

“A conta fecha porque teremos a renda do estacionamento, que será público, e não do condomínio, e de áreas comerciais na cobertura e no térreo”, acrescenta.

Todo o prédio será destinado para HMP, exceto “talvez 10% dele, para quem quiser alugar, por exemplo.”

O investimento, com capital próprio e de investidores será de R\$ 30 milhões, cerca de metade do valor vai no terreno. Cada unidade, de 30 m<sup>2</sup>, sairá por R\$ 370 mil.

“Com a crise, temos de inventar outras coisas. Voltamos à origem do bairro, pois será como uma república. Terá até uma cozinha para refeições dos moradores.”

## BAIXA PROCURA

A demanda do consumidor por crédito caiu 9,9% em agosto, no acumulado de 12 meses, de acordo com a Boa Vista SCPC (Serviço Central de Proteção ao Crédito). Em relação ao mês anterior, a queda foi de 4,5%.

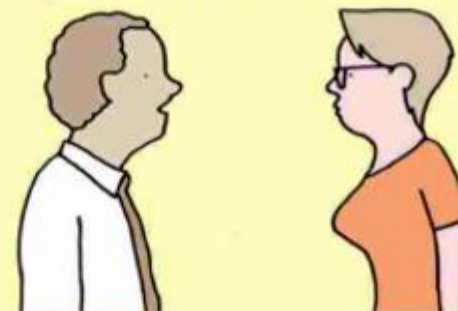
“A tendência deverá se manter até o fim deste ano”, diz Flavio Calife, economista da entidade.

“Isso indica maior cautela do consumidor”, afirma.

O rigor elevado na concessão de recursos por parte dos bancos e a alta dos juros também ajudaram a deixar a procura baixa, aponta Calife.

## HORA DO CAFÉ

- O pior efeito da crise não é a ausência de dinheiro, é a falta de ânimo.



mandrade

## PESSIMISMO PRESENTE

Os brasileiros fazem a pior avaliação da situação econômica nacional hoje, de acordo com um relatório mensal feito pela consultoria Ipsos em setembro, que ouviu 175 mil pessoas em 24 países.

Quando questionados, porém, sobre as perspectivas da

economia para os próximos seis meses, 52% dos brasileiros dizem acreditar que o país estará melhor, atrás apenas dos indianos (62%).

“A percepção crítica varia mesmo em situações de pleno emprego”, avalia Dorival Mata-Machado, diretor da Ip-

sos. “O otimismo da população tem grande impacto na economia”, lembra ele.

Apesar de ter apresentado queda de três pontos percentuais em relação ao levantamento anterior, a Arábia Saudita se manteve na liderança, com 87% de otimistas. Ess