



O LOTEAMENTO COMO SOLUÇÃO DE MORADIA. Leia mais

* Ciro Scopel

Em um país cujo déficit habitacional ultrapassa os 6 milhões de unidades e, mesmo assim, não há uma política consistente e duradoura para o setor, sobra para a iniciativa privada, tanto na produção quanto no financiamento, a tarefa de diminuir o sofrimento daqueles que acalentam o sonho da casa própria.

E, neste quadro, destacamos o importante papel que cumprem os empresários do setor de loteamentos, principalmente no Estado de São Paulo.

Ao analisarmos os números do Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais) - órgão que reúne todas as secretarias de governo e concessionárias de serviços públicos envolvidas nos trâmites de licenciamentos de parcelamento do solo em âmbito estadual - verificamos que, nos últimos quatro anos, foram licenciados cerca de 1.800 projetos de loteamentos, totalizando mais de 520 mil unidades e área superior a 290 milhões de metros quadrados.

Isto, apesar das dificuldades burocráticas e do tempo consumido para produzir de acordo com a legislação vigente. O processo percorre prefeituras, secretarias de Estado, concessionárias de serviços públicos e autarquias federais, sendo que, do início dos procedimentos (diretrizes municipais) até o final (registro no Cartório de Imóveis), dificilmente se gasta menos que 12 meses. Muitas vezes, a aprovação de um empreendimento estende-se por anos.

A área de loteamentos não conta com qualquer tipo de financiamento por parte do Poder Público, seja para execução da infra-estrutura seja para comercialização.

Não obstante, o setor formal tem prazo legal para executar as obras e a maioria dos loteamentos possui linhas de financiamento direto, oferecidas pelas empresas, em até 120 meses.

A compra de um terreno em um empreendimento formalmente licenciado é uma excelente opção para quem quer dar o primeiro passo rumo à aquisição da casa própria, tanto no segmento de baixa renda como nos de alto padrão ou de lazer.

Em todos os casos, a pessoa irá projetar sua residência conforme seu desejo, construindo-a de acordo com suas possibilidades e disponibilidades, em etapas, por exemplo. Pode ainda reformá-la ou ampliá-la no futuro, dependendo somente da sua própria vontade e capacidade. Ou seja, a casa poderá sempre, e ao longo do tempo, ter o perfil do morador, interna ou externamente.

O terreno, quando o comprador não pode ou não quer construir imediatamente, oferece

outras vantagens: não se deteriora com o tempo, praticamente não requer manutenção e a 'idade' atua a seu favor, diferentemente de outros bens móveis ou imóveis. Aquilo que era um pedaço de terra, somente com a infra-estrutura urbana, vai se integrando à vizinhança com as novas residências, agregando a valorização natural.

Mas o que se tem notado é uma rápida ocupação nos meses seguintes à conclusão da infra-estrutura urbana, principalmente quando o projeto tem forte vocação residencial. Empreendimentos com dois ou três anos apresentam ocupação de 60% a 70%, confirmando a teoria de que a oferta de terreno urbanizado, além de acalentar sonhos, é solução para reduzir o déficit habitacional no País.

Para que isso realmente aconteça, basta que sejam criadas condições adequadas, tanto em termos de legislações, geralmente elitistas, como no que diz respeito a linhas de financiamento direcionadas à produção e a aquisição de lotes urbanizados.

* Ciro Scopel é vice-presidente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Secovi-SP

Fonte: Planeta Imóvel



©Copyright 2006 FLACAM EMPREENDIMENTOS
Todos os direitos reservados.