

Exto monta parceria para atuar no programa Minha Casa, Minha Vida

Companhia terá 50% da Casa Viva, em sociedade com Eduardo Leite e Jaime Flechtman

Por Chiara Quintão — De São Paulo

09/10/2019 05h00 ·





Matos, presidente da Exto, crê na forte demanda por moradia para baixa renda — Foto: Claudio Belli/Valor

A Exto Incorporação e Construção, conhecida pela atuação em empreendimentos para as rendas média e alta nas zonas Sul e Oeste da cidade de São Paulo, vai ampliar sua presença para o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida. A entrada no programa habitacional ocorrerá por meio da Casa Viva, empresa da qual detém 50%. Os ex-executivos da Cyrela Eduardo Leite e Jaime Flechtman são proprietários da outra metade da Casa Viva e vão atuar, respectivamente, como diretores de Incorporação e de Negócios.

“A aposta é que haverá crescimento da economia a partir do quarto trimestre. A expansão de 1% ao ano da cidade de São Paulo significa 120 mil pessoas a mais”, diz o presidente da Exto, Roberto Matos, ressaltando que existe forte demanda por imóveis para habitação de baixa renda.

Gestada durante um ano, a Casa Viva começa a operar com a meta de lançamentos anuais de R\$ 400 milhões a R\$ 500 milhões, patamar semelhante ao que tem sido buscado pela Exto. O primeiro projeto, de R\$ 60 milhões a ser desenvolvido no Morumbi, será realizado em novembro. Os próximos projetos serão lançados na Barra Funda, em Pirituba e na Cidade Tiradentes.

A Casa Viva terá foco em empreendimentos residenciais entre as faixas 2 e 3 do Minha Casa, Minha Vida, destinados a famílias com renda mensal de R\$ 4 mil a R\$ 7 mil. Os projetos serão desenvolvidos em terrenos da capital paulista próximos a estações de metrô e trem ou corredores de ônibus, e lançados em fases. As unidades terão tamanho de 36 metros quadrados a 40 metros quadrados e preço de R\$ 170 mil a R\$ 240 mil.

Incluindo terrenos já adquiridos e opções de compra, o banco de áreas da nova empresa corresponde ao Valor Geral de Vendas (VGV) potencial de R\$ 1,5 bilhão, o suficiente para três anos de apresentação de projetos ao mercado. Segundo os sócios da Casa Viva, a concorrência por terrenos para desenvolver projetos para a baixa renda está acirrada na capital paulista. “Para uma empresa que está começando, é uma disputa de Davi contra Goliás”, compara Flechtman. A Casa Viva tem negociado terrenos de antigas fábricas. Os recursos já comprometidos com a compra de áreas são da ordem de R\$ 70 milhões.

A incorporadora de projetos de baixa renda será verticalizada, com construção própria, assim como a Exto. O escritório funciona no mesmo prédio do Butantã em que está instalada a empresa de média e alta renda, mas as duas serão independentes.

A Casa Viva já fechou parcerias de financiamento com a Caixa Econômica Federal. No setor, há preocupação com o risco de escassez de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para o programa habitacional, mas Leite ressalta que a habitação popular é a base do mercado imobiliário brasileiro e afirma que é possível que, nos próximos anos, também haja financiamentos privados ao Minha Casa, Minha Vida. “Há grande demanda pelo segmento econômico”, diz o diretor de incorporação.

Desde o ano passado, a Exto tem conseguido superar sua meta de lançamentos. Em 2018, a incorporadora apresentou R\$ 580 milhões ao mercado e, em 2019, deve alcançar R\$ 600 milhões. Por enquanto, foram feitos dois lançamentos, neste ano, no total de R\$ 300 milhões.