

Acabou o dinheiro para comprar imóveis

JORGE ZAPPIA

O sinal vermelho da recessão, no setor da construção habitacional, foi agesso em dezembro. De uma média mensal de 70 lançamentos, nos seis meses anteriores, a oferta de novos edifícios residenciais na Capital paulista despencou, no mês passado, para menos da metade, com a colocação à venda de apenas 33 condomínios. No segmento de imóveis usados, o sinal de alarme disparou, pela primeira vez, em julho, quando as transações começaram a rarear devido ao esgotamento financeiro de potenciais compradores, e voltou a tocar novamente três meses depois, já então denunciando a paralisação quase completa. O volume de negócios baixou a tal ponto que, a partir de outubro, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) foi forçado a suspender, por escassez de informações, sua pesquisa mensal de preços de apartamentos e casas usados.

Falar em recessão, entretanto, num País que tem um déficit habitacional superior a oito milhões de habitações, é o mesmo que cometer sacrilégio em convento de padres. Recessão, como a que castigou o setor entre 1981 e 1984, não deverá haver. É esse o prognóstico quase unânime de construtores e vendedores de imóveis que apoiam sua argumentação nesse déficit crônico, no crescimento demográfico e na própria necessidade, insubstituível, que as pessoas têm de morar, seja onde for. Além do mais, ao menos no caso dos imóveis novos, o referencial de desaquecimento, representado pelo mês de dezembro, embora indicativo de tendências futuras, não é suficiente para permitir compor com segurança o quadro do mercado imobiliário este ano. Independentemente porém, do que acontecer nestes próximos 12 meses, 1986 já entrou para a história da construção habitacional.

Foi o ano do boom literalmente.

Em 12 meses, as construtoras paulistas lançaram, na Capital, 681 edifícios com 32.153 unidades, obtendo três recordes: o de lançamentos no ano, em um único mês (87 prédios em setembro) e o de volume de unidades em 30 dias (5.277 apartamentos em outubro). Só não foi superado o recorde de 32.554 lançamentos obtidos em 1982. "1986 foi o melhor de todos os anos desde que iniciamos a pesquisa, em 1976", confirma Luis Antonio Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp).

OPINIÕES DIVIDIDAS

Da recessão ao crescimento, as opiniões sobre o desempenho do setor da construção este ano estão divididas. A falta de financiamentos, a desorganização estrutural das empresas, a escassez de materiais e o ágio, além da ausência de uma política global de longo curso para o setor, formam as peças de um quebra-cabeças que delineia a recessão nestes próximos 11 meses. É a opinião de Júlio Capobianco, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, que não esconde a revolta com o "desrespeito" que o governo, a seu ver, continua devotando à indústria da construção civil. "É preciso ter financiamento, treinar mão-de-obra, disciplinar e investir no setor de materiais e flexibilizar a legislação, meio de baratearmos custos, para que não se volte à recessão", defende.

Não há empresário do meio que discorde dessas reivindicações, mas nem todos endossam as previsões recessionistas de Capobianco, que lembra, enfático, ter sido a construção civil "uma voz permanente contra a especulação e a ciranda financeira que acreditou no Plano Cruzado por pensar que havia chegado a hora da produção". "Enfrentamos problemas sérios, mas isso não significa que

exista uma crise", retruca Romeu Chap Chap, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi).

Na avaliação de Chap Chap, a escassez de materiais tende a diminuir, bem como normalizar-se a oferta de mão-de-obra e estabilizar-se o ritmo acelerado de aumentos salariais iniciado em fevereiro. "Não haverá novo boom, mas vamos ter, gradativamente, com a volta dos financiamentos do SFH, a partir de abril, a substituição da alta pela média e baixa rendas como mercados a serem atendidos", prevê.

OBRAS PARALISADAS

O momento, de fato, parece ser de cautela, como demonstraram as respostas de 20 empresários a uma pesquisa informal do Secovi.

"Quem pode sofrer, efetivamente, é aquele que comprou imóvel a preço de custo e que tentar repassá-lo, inacabado, pretendendo receber tudo o que pagou pela cota do terreno, material e mais um ágio, admite Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Em sua opinião, essa pessoa não vai conseguir, por exemplo, recuperar o sobrepreço especulativo embutido na fração ideal de terreno, "que chegou a representar em 86 dois terços do custo total da obra", contabiliza Antônio Munhoz Filho, diretor comercial da Adiplan Consultoria de Imóveis. É certo, para ele, que algumas obras serão paralisadas, "essencialmente aquelas que foram sub-orçadas pelos aventureiros que aportaram no mercado atraídos pela euforia de vendas".

MERCADO "SAUDÁVEL"

Se essas hipóteses e sinais de retração preocupam, há também quem as veja com otimismo, como Alvaro Coelho da Fonseca, presidente da empresa que leva seu nome, atuando

há 12 anos no mercado paulistano. "O boom acabou, felizmente, e agora os amadores ficarão distantes do mercado, que poderá ter um crescimento saudável, nas mãos de profissionais", diz ele.

Se os agentes financeiros não abrirem seus cofres, "1987 será o ano dos imóveis classe média alta", prevê Ary Miranda, diretor comercial da Lubeca S/A, incorporadora responsável pelo Centro Empresarial de São Paulo e que lançou, ano passado, cinco edifícios de luxo na Capital.

Para Júlio Bogoricin, um dos maiores vendedores de imóveis do País, "o mercado vai andar no ritmo das medidas que o governo ditar", referindo-se à concessão de financiamentos e ao controle das taxas de juros, determinantes, para ele, da redução ou ampliação de negócios. Bogoricin critica o governo por ter "esquecido" o setor em seus planos de desenvolvimento.

Mais concretamente, a diretoria do Creci de São Paulo começa a discutir, nesta segunda-feira, com os corretores de imóveis, uma estratégia capaz de tirar o segmento de imóveis usados do fundo do poço a que foi arremessado há pouco mais de quatro meses. A procura, que chegou a crescer mais de 50% nos quatro primeiros meses pós-Cruzados, contrastando com uma oferta em baixa, despencou a níveis críticos e obrigou as imobiliárias, sobretudo as que trabalham com imóveis de menor valor, a dedicar-se à venda de terrenos, galpões, prédios comerciais. "Virou um mercado de elite, um clube do Boli-nha", condena Roberto Capuano, presidente da entidade, ao revelar que os corretores estudam a possibilidade de deflagrar uma ampla campanha pela concessão de financiamento aos imóveis usados para sensibilizar o governo. É o que falta, diz ele, para consagrar o imóvel também como investimento.