

Foi bom demais. Durou pouco

O boom de 1986 foi generoso com a maioria das construtoras e incorporadoras, muitas das quais venderam gigantescos empreendimentos, ainda na planta, em até dois dias, numa roda viva que devorou centenas de páginas extras dos jornais anunciando flats, apart-hotéis, house gardens ou simplesmente condomínios de luxo para construção nos próximos 24 ou 36 meses. A pesquisa da Secovi corrobora plenamente a observação de Antonio Munhoz Filho, diretor comercial da Adiplan Consultoria de Imóveis, sobre o que foi o ano passado: "O empresário não pode reclamar".

Segundo apurou a consulta coordenada por Cícero Yagui, chefe do departamento de economia do sindicato, 60% das construtoras admitiram ter aumentado sua rentabilidade o ano passado, que decresceu para 10% delas enquanto outras 30% não souberam dizer o que aconteceu. Foi um ano em que a maioria trabalhou com recursos próprios (80%) e conseguiu diminuir seu grau de endividamento (70%), que se manteve igual para 10% e aumentou para outros 10%. Também a maioria absoluta (90%) dos entrevistados afirmou ter realizado investimentos, distribuindo-se 30% em obras, 60% em terrenos e 10% em "outros". O faturamento cresceu para 85% deles, decrescendo para apenas 5%, enquanto a unanimidade se obtinha no item "problemas enfrentados": todos mencionam a falta de mão-de-obra, a escassez e o ágio nos materiais de construção como principais.

Outro indicador de que o mercado andou rápido o ano passado é dado pela pesquisa trimestral, também do Secovi, sobre o desempenho de cem empresas da Capital. No primeiro trimestre, elas venderam 36,9% dos 3.919 apartamentos ofertados; nos três meses subseqüentes, o ritmo

avançou para 58,9% de 4.924 imóveis em oferta; e no terceiro trimestre, para uma oferta de 5.889 unidades, a velocidade de vendas baixou para 45,1% do total. A expectativa, para o último trimestre, é que se tenha um desempenho semelhante ou pouco inferior ao de julho, agosto e setembro últimos.

IMPULSO DO CRUZADO

Foi o Plano Cruzado o responsável por esse doce, ainda que possa ter sido breve, regresso aos bons tempos do milagre econômico. "O Cruzado seguiu o mercado nos primeiros 30 dias", diz Romeu Chap Chap, presidente do Secovi, "mas trouxe depois novos investimentos, atraindo capitais do mercado financeiro, e acelerou as vendas, consumindo parte dos Cz\$ 50 bilhões que saíram das cadernetas de poupança entre março e maio". O cruzado ajudou, ele admite, mas ressalva que o mercado imobiliário já vinha no pique ascendente desde meados de 1984, quando os salários voltaram a crescer, só voltando a dar sinais de retração "quando o governo fez a primeira trinca no Plano, decretando os empréstimos compulsórios, e depois no final do ano, quando se instaurou a psicose da desconjunção e incerteza econômica", avalia.

Na Adiplan, de Antonio Munhoz Filho, esse horizonte cinzento fez mudar radicalmente o desempenho de vendas de um produto de sucesso comercial — um condomínio fechado horizontal, cuja primeira fase, com 62 casas, fora vendida em menos de uma semana, no começo de abril. Lançada a segunda fase em dezembro, com cem residências, até agora a empresa só vendeu 50 casas. Munhoz Filho justifica: "Dezembro é um mês difícil para vendas, sem contar que a aceleração da inflação deixou os compradores do preço de custo inseguros."