

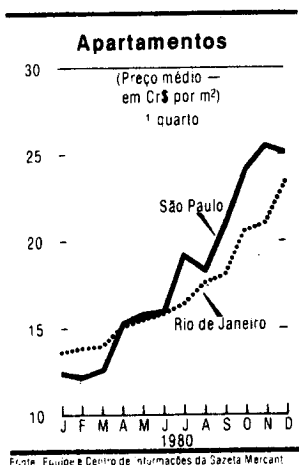
# Limites à construção civil

por Jorge Wahl

O setor da construção civil, um extenso território povoado tanto pelas grandes obras públicas como por simples edifícios para moradia, encerrou 1980 tendo provado as duas faces da moeda, os lados bom e amargo da política econômica posta em prática pelo governo desde meados do ano anterior.

Enquanto as autoridades pautaram o combate à inflação e ao desequilíbrio da balança comercial pelos cortes nos orçamentos públicos e pelo controle severo da correção monetária, juros e preços, apenas as construtoras e empreiteiras mais dependentes dos escassos investimentos governamentais e privados tiveram razões de queixa. "Trabalhamos para pagar os juros dos bancos", resume José Carlos Guedes, presidente da Associação Paulista dos Empreiteiros de Obras Públicas. Em novembro, porém, também os empresários do segmento dos prédios de apartamentos adquiriram o direito de reclamar da conjuntura. E que, faltando pouco para o encerramento do ano, o governo optou por aproximar o custo nominal do dinheiro à inflação e, com isso, retraíram-se os compradores de imóveis residenciais até então acostumados à crescente defasagem entre a correção das prestações e dos salários. "As vendas, nos últimos meses, em São Paulo, caíram a um terço do que eram antes", explica Raul Luna, diretor da Gomes de Almeida, Fernandes.

Para o segmento das obras públicas, assinala Guedes, "1980 foi um ano de



recesso e atraso nos pagamentos dos clientes". As dívidas acumularam-se no prazo de 30 a 120 dias além da data de pagamento, e o quadro não se alterou nesse início do novo ano. A ociosidade do pessoal e dos equipamentos mantém-se superior a 50% e a lucratividade média das empresas do setor não ultrapassa com facilidade os 5%. Embora as verbas continuem apertadas em 1981, Guedes acha que a situação deverá apresentar alguma melhora este ano, uma vez que "a carência de serviços e obras sociais é muito grande e, como a pressão das populações é crescente, o governo vai acabar tendo de investir".

Quanto ao segmento das casas populares, a imagem que irradia é um ramo da construção civil que pouco ou nada fez no ano passado para justificar tanto interesse da parte dos empresários. A concorrência é grande, embora a remuneração das empresas não esteja acompanhando a elevação dos custos, observa Samuel Kon, presidente da Prisma,

uma construtora da qual são donos alguns dos sócios da Diâmetro. No ano passado, os pagamentos das empreiteiras que trabalham para a Cecap passaram a ser feitos pelo Sinap, o que teoricamente foi uma vitória, pois esse índice evoluiu, entre janeiro e novembro, nada menos de 99,3%, enquanto a UPC não passou, até outubro, dos 41,57%. Acontece, diz Kon, que o BNH adiou até novembro a liberação do Sinap relativo a agosto e existem mesmo empresas que estão recebendo seus pagamentos sem reajuste desde agosto. Além disso, as contratações de novas unidades estão suspensas desde há dois meses.

As perspectivas para este ano são limitadas, explica Kon, pelo fato de que as verbas para habitação popular foram aumentadas em 70% sobre o volume aplicado em 1980, o que, considerando a inflação de 110,2% no ano passado, significa uma redução em termos reais dos recursos disponíveis. A lucratividade das empreiteiras deverá ser inibida também pela pressão das autoridades no sentido de que o reajuste passe a ser feito pela UPC, uma alternativa até agora menos desejada pelos empresários, que preferem o Sinap.

O segmento dos prédios de escritórios teve em 1980

tantos problemas quanto nos dois anos anteriores. Em face dos problemas econômicos do País, a maioria das empresas nem cogita de ampliar suas instalações e muitas das que o fazem tem optado por instalar seus escritórios em casas, no lugar de edifícios, afirma Luna, da Gomes de Almeida, Fernandes.

Assim, tudo o que de bom aconteceu ao setor da construção civil em 1980 parece ter-se concentrado no segmento dos edifícios residenciais, onde a demanda foi aquecida pelo déficit de unidades destinadas à classe média e pela expectativa, depois confirmada, de que as prestações terminariam o ano tendo sido reajustadas em apenas 50% da inflação. Pelo mesmo motivo, isto é, a correção monetária prefixada em 1980 na casa dos 50,7%, também os rendimentos dos papéis do mercado financeiro ficaram muito abaixo da inflação, sem condições, portanto, de disputar com a valorização dos imóveis a preferência dos investidores.

Em São Paulo, todos os tipos de imóveis tiveram seus preços reajustados acima ou muito próximos da inflação acumulada nos 12 meses. A exceção foi o Rio de Janeiro, cujo mercado se apresentou enfraquecido pelo excesso de edifícios em oferta.

Todo esse panorama mudou em novembro, quando a opção do governo pela correção monetária mais próxima da inflação criou nos compradores o temor de um excessivo reajuste nas prestações de compra do imóvel.

Em dezembro, apenas 22,1% dos apartamentos lançados em São Paulo encontraram compradores, quando em julho esse número havia chegado a 50,7%, relata Euclides de Oliqueira, diretor da Equipe Levantamentos e Pesquisas. A Lopes Consultoria de Imóveis, que no ano passado apresentou uma média mensal de vendas de Cr\$ 727 milhões, em dezembro viu suas vendas reduzidas a algo em torno de Cr\$ 500 milhões mensais, explicou Ramón Lopes, assessor da diretoria.

Para Romeu Chap Chap, dono da construtora que leva o seu nome, a correção monetária mais elevada deverá atrair maiores recursos para a caderneta de poupança e, com isso, o setor terá assegurados os meios financeiros para construir. Haverá uma preferência dos empresários pelos edifícios muito luxuosos, pois estes conseguem absorver melhor o custo dos terrenos. O baixo "teto" do financiamento desaconselha as empresas a insistir no cliente da classe média.