

Construção civil, vítima da inflação

ALBERTO TAMER

Ao lado da agricultura, o setor da construção civil é o maior empregador de mão-de-obra, utiliza basicamente matéria-prima nacional e exige investimentos de prazos relativamente curtos de maturação, exercendo, portanto, menores pressões inflacionárias. Isso é mais verdade quando se trata não da construção pesada, obras públicas, hoje praticamente desativadas, mas imobiliária, cujos projetos maiores demandam no máximo 18 ou 24 meses para serem concluídos. Há estimativas de que

Por essa razão, em qualquer projeto para sair da crise, o setor imobiliário ocupa, ao lado da agricultura, um papel prioritário, mesmo porque, paralelamente a esses fatores positivos, associam-se outros verdadeiramente importantes, como a falta de habitação para uma população crescente — há um déficit nacional de 7,5 milhões de moradias — e a necessidade de ocupação de capacidade ociosa, industrial e humana, hoje marginalizada. Igualmente, não faltavam recursos, pelo menos até agora, para sua dinamização, essencialmente cruzetos captados ou pelo BNH, através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, ou pelos agentes no mercado financeiro nacional.

Mas se tem tudo e tudo oferece, por que não se dinamiza essa área de atividade empresarial que poderia dar uma contribuição mais efetiva e substancial para a solução da crise que inquieta o País? Basicamente, todo o problema reside no fato de que o setor está atrelado a um sistema financeiro engenhoso, estruturado nos primeiros anos da Revolução, mas já superado após vinte anos em que a inflação passou de pouco mais de 20% para 230% ao ano. É preciso, acima de tudo, repensá-lo, projetar novos esquemas mais condizentes com a nova conjuntura financeira do país, e a realidade sócio-económica da população, pois o descrédito em que se encontra praticamente anulou quaisquer efeitos positivos que poderiam ter decorrido de medidas paliativas, como as decretadas no último ano pelo governo.

A situação, porém, é extremamente complexa — e aqui mais do que nunca nos encontramos na raiz mais profunda e definitiva da crise brasileira, que analisamos na primeira desta série de reportagens. Todo o problema do Sistema Financeiro da Habitação reside na existência de taxas de inflação elevadas e crescentes, ruindo de vez o arcabouço armado após 1964, quando da criação do Banco Nacional de Habitação. Hoje, mais do que nunca, os economistas de quase todas as correntes estão convencidos de que é impossível combater rápida e eficazmente a inflação sem desindexar a economia. E o setor da construção civil, principalmente imobiliário, será sempre o mais duramente afetado por uma desindexação até mesmo parcial,

a construção civil como um todo emprega atualmente cerca de 17 milhões de pessoas incluindo os setores correlatos, como cimento, madeira, mobiliário, plásticos, vidro, tecidos, cobre, alumínio, etc. Directamente, a mão-de-obra ocupada nas obras leves e pesadas eleva-se a três ou quatro 4 milhões de pessoas, geralmente não especializadas, de grande oferta no mercado nacional, formando uma espécie de combinação ideal para ajudar a contornar a crise econômica, caracterizada, ao lado da inflação, pelo desemprego e falta de recursos externos.

como a proposta pelo ex-ministro Mário Henrique Simonsen. Pode-se mesmo dizer que nenhuma outra área da economia nacional depende tanto de uma solução inteligente para o problema da inflação — base e remate final do drama em que vivemos.

MEDIDAS PALIATIVAS

Nos últimos anos, quando a inflação passou a superar o teto de 80%, foram adotadas medidas paliativas que mais serviram de oxigênio do que de remédio para deixar o setor funcinando.

Durante o governo Geisel houve desativação das atividades imobiliárias, na administração Figueiredo promoveu-se um grande avanço, com a meta de construção de seis milhões de moradias, mas já a partir do segundo semestre de 1982 os sinais da crise eram evidentes. Faltavam recursos. Estes começaram a retornar por meio de uma providência engenhosa, porém de difícil sustentação, que foi a permissão de retirada mensal das cadernetas de poupança, que alimenta o BNH.

Uma série de problemas, porém, já se começam a sentir, com um esvaziamento dos recursos do Banco, os quais estão sendo desviados para atender a emergência da seca no Nordeste e para cobrir outros setores. Ao mesmo tempo, após as últimas eleições estaduais e municipais, os novos administradores viram-se diante do desafio de cofres vazios, obrigando a atrasos com o BNH, que estão afetando seriamente o seu nível de disponibilidade. Associa-se a estes fatores as retiradas crescentes do Fundo, decorrentes do desemprego, e os desvios da poupança para papéis de maior rendimento, e teremos um quadro de extrema gravidade, não muito longe de um impasse entre o sistema habitacional e o mutuário.

DESCRÉDITO

Mas tudo não pára aí. Em consequência dos últimos aumentos nas prestações, no ano passado, há por parte do comprador grande temor e desconfiança, aliado à impossibilidade de saldar compromissos vencidos. Dessa forma, mesmo quando houve disponibilidade ampla, as firmas construtoras não se sentiram atraídas a aplicar esses recursos em obras para os quais não têm facilidade de encontrar

comprador, devido ao achatamento salarial iniciado em 1982. Não se pode esquecer que existiam até dezembro cerca de 200 mil imóveis novos financiados pelo Sistema, à espera de pessoas interessadas em adquiri-los. Trata-se de uma situação peculiar e quase paradoxal: no momento há ainda recursos (que irão escassear no futuro em decorrência das últimas medidas adotadas pelo governo para atenuar o impacto da inflação sobre as prestações), há necessidade de imóveis (pelo menos 7,5 milhões), existe uma excelente estrutura empresarial, técnica de produção e comercialização, há matéria-prima ampla e ociosa, mas falta o principal: um sistema que restaure novamente a confiança do comprador da casa própria, uma ambição de todo o brasileiro, perdida nos desgastes sucessivos e com o reajuste de 130% sem a equivalência salarial, no ano passado.

O presidente do Secovi, Romeu Chap Chap, acredita que as medidas recentemente adotadas pelo governo, quer com relação ao estímulo de captação das cadernetas de poupança, quer pela equivalência salarial (as prestações não subirão mais do que 80% do salário mínimo), a concessão de prazos maiores de pagamento e a adoção da Tabela Price e o Sinc, estão permitindo um novo alento. Dentro da estrutura atual do Sistema, afirma Chap Chap, nada mais há a fazer. Todas as providências paliativas foram postas em prática. Foi feito tudo o que se podia fazer. Falta apenas uma campanha inteligente e intensa que procure reavivar a confiança do comprador. O que tem sido feito nas últimas semanas, por exemplo, já está apresentando alguns resultados positivos; as compras estão sendo retomadas, devido principalmente aos preços em baixa em consequência da grande oferta e da retração do mercado. No entanto, Romeu Chap Chap reconhece que é preciso repensar o Sistema, reformulá-lo, adaptá-lo, buscando soluções novas, talvez menos ambiciosas, porém, mais efetivas.

Neste sentido, decididamente o governo deve voltar sua atenção para a construção civil, principalmente imobiliária, simplesmente porque, apesar das distorções, o setor traz em si um elevado componente econômico e social.

Mas aqui, como em tudo o mais, a solução é apenas parcial. O problema básico continua sendo um único e só: o controle da inflação que esfaca a economia nacional. E essa inflação que é realimentada pela correção monetária, somente poderá ser controlada, abrindo novos horizontes para o Brasil, na medida em que, ao lado de providências efetivas e duradouras, de um planejamento que hoje não existe, haja uma retomada de confiança no governo.

Esse é o caminho para o futuro. Só que à situação da economia brasileira é por demais grave e angustiante para que esse futuro seja adiado para amanhã. Ela precisa começar hoje, mesmo antes que se eleja o próximo presidente.