

Seca na construção civil

A irrigação proposta pelo governo para o setor só beneficia quem não está investindo

Roberto Capuano



Soraila

Depois da expropriação coletiva ter sido referendada — e até comemorada — pelos representantes do povo, ficou claro que não será via Congresso que teremos qualquer saída para a depressão que se avizinha. Evitá-la ficou inteiramente sob a responsabilidade dos dirigentes do plano econômico, e de sua habilidade no manuseio das “torneiras” que deverão irrigar a economia com cruzeiros, do qual dependerá nosso futuro.

De todos os segmentos de nossa economia que foram atingidos, o que sofreu o impacto mais forte foi o mercado imobiliário. Foi o primeiro a parar e será o último a ser reativado, em função do volume de recursos necessários para a compra de um imóvel.

Entre os setores que formam o mercado imobiliário está a construção civil, que só existe na medida que o mercado está ativado, o que já não ocorria antes do Plano Collor. É comum a confusão entre mercado imobiliário e construção civil. Na verdade, quem gera empregos é um mercado imobiliário sadio que aciona a construção civil que, por sua vez, vai buscar mão-de-obra e emprega muita gente. Mas dentro da construção civil há muitas subdivisões, que vão desde uma pequena reforma até obras faraônicas. Existem empresas grandes e pequenas que investem capital próprio em suas obras e existem algumas privilegiadas que não investem, tomando recursos públicos através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e com este dinheiro constróem suas obras, repassando a dívida ao comprador, rebatizada com o nome de financiamento para imóvel novo.

Como se sabe, não existe o financiamento

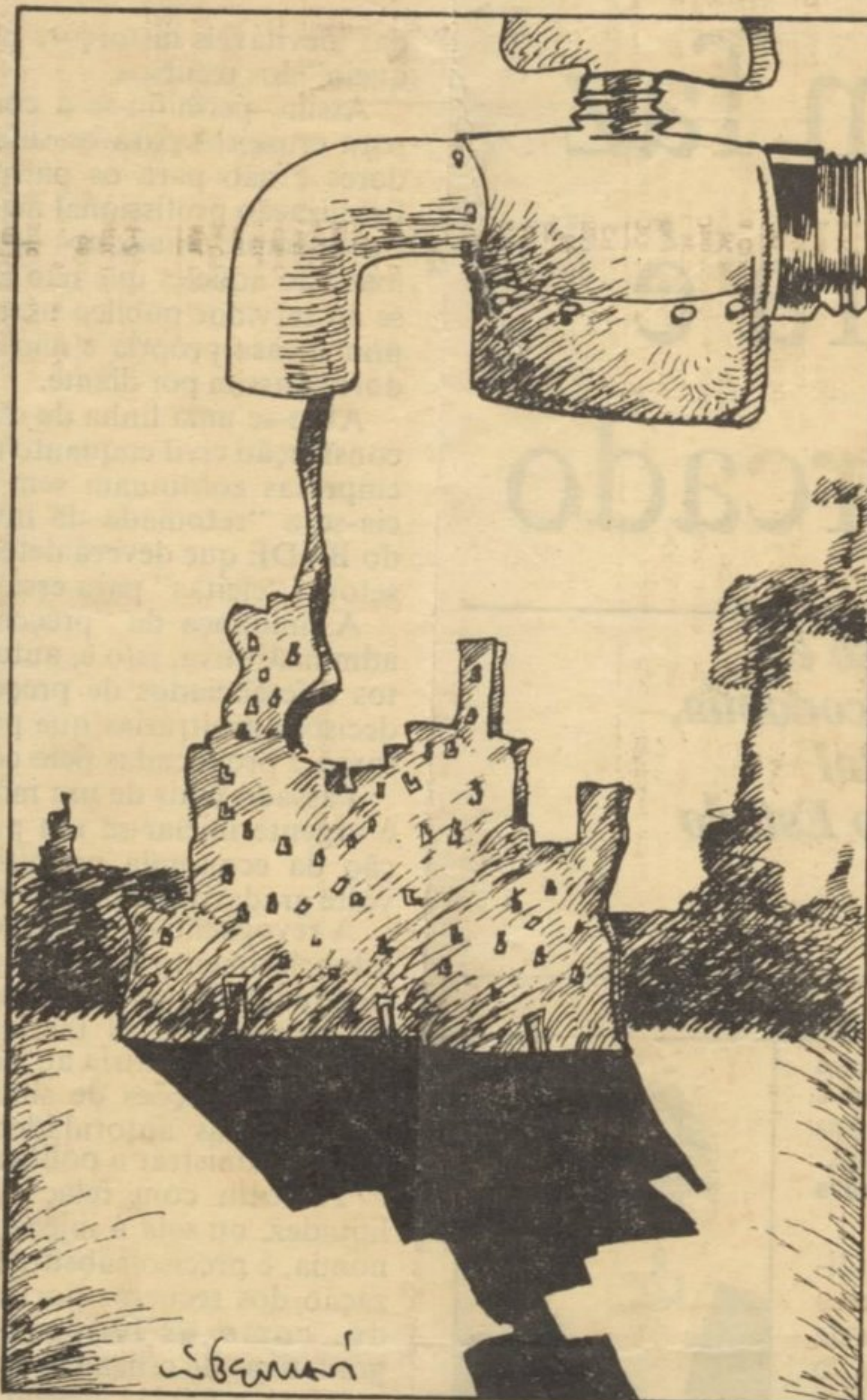
para imóvel usado, e não existe o financiamento individual para o imóvel novo. A única forma que 99,8% da população têm para comprar um imóvel financiado é assumir a dívida contraída pelo construtor para fazer a obra, não havendo nem direito de escolha nem, muito menos, concorrência.

Com muito alarde são abertas as torneiras “para ativar a construção civil”, liberando-se os “empréstimos contraídos até 15 de março”, para preservar o emprego de “800 mil trabalhadores”. Abriram a torneira errada.

Além de beneficiar justamente as empresas que não investiram, a liberação destes créditos permitirá que 250 ou 300 obras, que empregam pouco mais de 5% do número estimado, ou seja, 50.000 trabalhadores, sejam concluídas e entregues de 7.000 a 8.000 unidades de classe média alta a quem já as comprou. À exceção de meia dúzia de empresas que tiveram seus problemas resolvidos, sequer os empregos foram preservados, pois ao final das obras os empregados serão despedidos do mesmo jeito. E o mercado imobiliário não será, nem de leve, reativado, pois nenhuma operação imobiliária será gerada.

O que o mercado imobiliário, e, em decorrência, a construção civil precisa é de consumidores. Com eles, o ciclo se inicia e ativa todos os setores, inclusive o da construção no seu sentido amplo, que vai desde pequenos construtores até empresários que realmente investem no seu negócio.

Exemplificando: se os Cr\$ 32 bilhões destinados à construção civil fossem transformados em créditos individuais de Cr\$ 2 milhões, representariam 16.000 financiamentos diretos ao consumidor. No caso de imóveis usados, cada financiamento gera, estatisticamente, seis operações de compra e venda. Ou seja, o proprietário de um imóvel de Cr\$ 2 milhões vende, e a se-



guir compra, gerando consumidores para todas as faixas de mercado. Assim, teríamos 96.000 operações imobiliárias, sendo que 16.000 culminariam em um imóvel novo. Um número capaz de ajudar a reativar o mercado. Bem diferente é entregar o dinheiro para terminar obras que não gerarão nenhuma seqüência de negócios, não gerando novas obras que manteriam os empregos.

Além disso, existem as promessas do novo Governo de priorizar as habitações populares. Se estes mesmos Cr\$ 32 bilhões fosse transformados também em créditos individuais de Cr\$ 1 milhão, garantiriam à indústria

imobiliária pelo menos 32 mil consumidores de imóveis populares, e a forçariam a produzir este tipo de imóvel, já que seria, no momento, sua única alternativa. E a produção seria feita também por pequenos construtores, e não só pelos privilegiados da reserva de mercado. Bem diferente de se acreditar na alternativa do lote urbanizado, cujo grande mérito é propiciar aos loteadores venderem à vista os lotes que estavam acostumados a vender a longo prazo. Um terreno, mais uma cesta básica de materiais, apontados como a grande solução habitacional, custam quase o equivalente a uma casa pré-fabricada produzida em grande escala, com a vantagem de se evitar a semi-favelização que a autoconstrução não planejada acaba gerando.

Não se pode esperar que uma equipe econômica recém-instalada seja onisciente, a ponto de conhecer a fundo o funcionamento do mercado imobiliário. Mas ela pode evitar equívocos como estes, valendo-se da criação do Conselho Nacional de Habitação,

velha reivindicação dos corretores de imóveis, onde especialistas de cada setor do mercado agiriam também como consultores, funcionando como um filtro, e evitando que falhas como esta se repitam. Enquanto não houver uma real participação da sociedade nos problemas habitacionais, continuaremos a acumular desastrosos.

Abriam a torneira errada. O dinheiro destinado à construção civil não vai preservar 800 mil empregos, mas apenas 50 mil