

# Uma alternativa dinâmica no mercado imobiliário

A demanda gerada pelo Plano Cruzado e o déficit habitacional reativam investimentos na construção de imóveis com recursos próprios.

JORGE ZAPPIA

Eles estão de volta. São poucos ainda, mas começam a plantar, nos bairros da periferia de muitas cidades, as sementes de uma transformação radical no processo de produção de habitações, há 21 anos amarrado aos vícios e financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Com suas casas modestas e sobradinhos de acabamento simples, construídos com seus próprios recursos, eles ressuscitam, na prática, uma opção de investimento herdada dos tempos coloniais. São engenheiros, comerciantes, arquitetos, economistas, corretores de imóveis, pessoas que já viveram experiências bem sucedidas ou principiantes no ramo da construção civil. Anima-os o Plano Cruzado, embala-os o déficit de 8,5 milhões de habitações, que também lhes dá a certeza de que construir, mesmo para pobres, é um excelente negócio.

Não há como quantificar o número de pequenos construtores em atividade no País, aqueles que constroem exclusivamente para alugar ou vender. Mas já se pode perceber sua presença em cidades como São Paulo. No primeiro semestre deste ano, a prefeitura da Capital paulista aprovou 3.984 alvarás de construção e reforma de residências com menos de 250 metros quadrados. É um número 22,6% superior ao das aprovações (3.249) registradas no mesmo período do ano passado. Outro indício de que eles voltam à ativa é fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Pequenas Estruturas do Estado, que congrega pequenos e médios empreiteiros. Há quatro anos, eram 12 mil associados, dos quais cinco mil abandonaram a entidade durante a crise que castigou o setor. Nesses seis primeiros meses de reforma econômica, dois mil já voltaram ao Sindicato, diz seu presidente Álvaro Bovolenta.

Mas entre eles não estão, por exemplo, a economista Vera Castiel, o engenheiro civil Walter Augusto Winter, os corretores Lauro Ishida e José Mestrener e as arquitetas Cibele Riva Rumel e Áurea Abu Jamra. Sem filiação sindical, eles formam o "exército de formigas que vem tirando dinheiro da especulação e jogando na produção", compara Luís Antônio Pompéia, presidente da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embreaesp).

## DINHEIRO NA PRODUÇÃO

Pegar o dinheiro aplicado no mercado financeiro e investi-lo na construção foi o que fez, ainda antes



Norma Albano

## Construir imóveis barato. Aqui deu certo

do Plano Cruzado, a economista Vera Castiel. Em dezembro do ano passado, convencida de que a demanda é infinitamente superior à oferta, ela decidiu começar a construir, em terrenos que comprara há 12 meses no bairro de Alphaville, um conjunto comercial de três edifícios e três pavimentos com 8 lojas e 8 escritórios, investindo nas obras Cz\$ 1,5 milhão. Quando prontos, Vera vai alugá-los e, com o lucro obtido, construir casas para classe média.

Os corretores de imóveis José Mestrener e Lauro Ishida fizeram opção diversa da economista. O caminho escolhida pelos dois é o da casa popular, com 60 a 70 metros quadrados de área construída, modestas mas bem acabadas e bem localizadas. Sua empresa, a Mestre Empreendimentos Imobiliários, existe há 12 anos e já construiu 150 residências em Guarulhos, município da Grande São Paulo, onde sempre atuaram e de onde não pretendem sair. Estavam inativos desde 1982 mas, com os sinais de reaquecimento da economia, voltaram ao mercado no final do ano passado.

Ishida e Mestrener ganham em média 30% líquidos como lucro sobre o preço de venda das casas que constroem em até 90 dias, "com melhor qualidade que as da Cohab". Desde 28 de fevereiro, recebem diariamente propostas de pessoas e grupos interessados em associar-se ou contratar seus serviços e só lamentam, reproduzindo queixa comum aos grandes construtores, a inexistência de financiamento para o comprador. "Demanda há, e muita, mas o comprador não tem recursos e nem os pequenos construtores podem financiá-lo por mais de seis meses", constata Ishida. O construtor, completa Mestrener, não precisa de financiamento: "Ele vai investir seu próprio dinheiro se houver garantia de crédito ao adquirente".

## INCORPORAÇÃO PARA POBRES

Álvaro Bovolenta, do Sindicato de Pequenas Estruturas, discorda dos dois pois acha que, sem financiamento, o pequeno construtor continuará sobrevivendo dos serviços prestados às grandes empresas. "São

ainda poucos os casos de pessoas que nos têm contratado para fazer casas e sobradinhos", diz ele, que já construiu 28 mil casas de padrão popular em 35 anos de atividade. "O pequeno construtor não tem capital próprio e, sem o financiamento do SFH, não tem como repassar o que produz".

O financiamento reclamado por Bovolenta, Mestrener e Ishida chega a ser desprezado, porém, pelas arquitetas Cibele Riva Rumel e Áurea Abu Jamra, que há dois anos montaram um escritório dedicado à reforma de imóveis e preparam-se agora para atuar também na construção. "O BNH não é fundamental, todos têm sua poupancinha", diz Áurea. "É um vício institucionalizar a pobreza. Se o rico faz, o pobre também pode fazer incorporação", completa Cibele. Elas não sabem ainda se investirão recursos próprios ou de terceiros, mas já estão trabalhando duro para, em oito meses, pôr em prática sua idéia de "incorporação para pobres". Em terrenos de 125 metros quadrados, construirão edículas no fundo, para moradia imediata dos proprietários, que depois irão completando a construção.

A falta de financiamento não preocupa também o ex-pracinha e engenheiro civil Walter Augusto Winter. Para ele, quando a construção é boa, bem localizada, o comprador acaba arrumando dinheiro: "Não sei como e nem onde, mas que arruma, arruma", garante. Foi assim com os apartamentos dos dois edifícios que construiu há 10 anos, no bairro do Brooklin, é assim que ele espera que seja também agora com o edifício de quatro pavimentos, sem elevador, que pretende construir com recursos próprios assim que encontrar um terreno. Winter reclama da "burocracia" para a aprovação de obras nos órgãos públicos, da escassez e custo da mão-de-obra (aumentou 37% entre março e julho últimos em São Paulo), dos altos preços dos terrenos, mas admite, apesar dessas dificuldades, que o Plano Cruzado "facilitou a volta dos pequenos construtores".

E como garantir que o mercado funcione? "Basta assegurar o crédito ao comprador, garantindo assim o consumo, para que a pequena produção se faça em grande escala", imagina Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci). O meio mais adequado de assegurar esse crédito, na sua opinião, seria criar a caderneta programada, vinculando os depósitos à aquisição do imóvel, e "pulverizar" os outros financiamentos entre o maior número possível de compradores. "Não adiante pulverizar o que não existe", replica Miguel Sérgio Mauad, vice-presidente do Secovi (sindicato dos construtores paulistas), referindo-se à atual escassez de recursos do SFH. Para ele, além do financiamento, só a liberalização de normas legais e concessão de incentivos fiscais podem realmente estimular e dar tranquilidade tanto a pequenos quanto a grandes construtores.