

# Roberto Capuano

Após quatro anos de recesso do mercado imobiliário, período no qual as ofertas foram abundantes e com grandes estoques acumulados durante esses anos, passamos de um mercado estagnado que só se movimentava com "presentes" de automóveis, geladeiras, TVs, entre outros, dados como "prêmio" pela aquisição do imóvel, à época atual em que "filas" se formam para compra, principalmente de apartamentos, sem qualquer oferta de brindes.

Hoje, as ofertas do mercado se sustentam em dois pilares: da "Baixa Renda", com produção em pequena escala devido aos escassos financiamentos das Caixas Econômicas, e o da "Classe Privilegiada", com ofertas bem abundantes, com construção pelo "preço custo" ou pelo "preço fechado", sendo que, neste segmento de mercado, muitos estão comprando como investimento, sendo poucos os que os adquirem para uso próprio.

A classe média, propriamente dita, há muitos anos lançada no ostracismo, está "proibida" de ter sua casa própria, de um lado, por não suportar os encargos do "preço de custo" ou "preço fechado" em 24 meses, e de outro lado pela total falta de financiamento do SFH em faixas compatíveis com seu status.

**SOLUÇÕES** - A única solução para minorar esse estado de coisas seria o atendimento à velha reivindicação do presidente Roberto Capuano em relação ao crédito direto. Talvez um dia as autoridades monetárias compreendam que o atendimento dessa reivindicação poderá trazer o desafogo à classe média em relação à moradia. O problema da locação que hoje sujeita um chefe de família da classe média a dispendar quase 50% de seu salário com aluguel, dada a falta absoluta de imóveis para alugar, pois a demanda é tão forte que provoca uma falta absurda dos valores locatícios, é um problema relativamente fácil de resolver, se o governo der ao investidor um incentivo fiscal para a construção de imóveis destinados à locação. Atualmente quem tem um imóvel de locação parece um fora da lei, pois é penalizado cada vez mais pelo governo.

É impossível existir um congelamento para os preços de imóveis dada a alta com-

plexidade de seus custos. Como as indústrias do material de construção não se previniram para a alta demanda de agora, a produção continuou escassa e consequentemente os materiais são entregues com grande atraso e em pequenas quantidades. Diante dessa situação o construtor não tem alternativa, daí não se importar com o preço e sim com a rapidez e efetiva entrega dos materiais. Na falta, o preço extrapola e o comprador final, como consequência, paga pelos seus pecados e dos outros também.

**ERROS** - Se objetivarmos o futuro com firmeza e confiança no plano cruzado é possível que possamos voltar "aos antigamente" com um mercado normalizado e as vendas de imóveis, novos e usados, sendo realizadas em quatro ou cinco anos pela Tabela Price, simplesmente. Mas o governo precisa olhar com mais objetividade a classe média. As indústrias da Construção Civil precisam racionalizar sua produção e preços, sem receios, pois o futuro desse grande Brasil será simplesmente fantástico.

O erro primordial, de clareza mediana, que o governo comete em relação ao congelamento é a falta de consulta às verdadeiras bases, aqueles que vivem o problema diariamente. Exemplo: a falta de carne. A situação atual era mais do que prevista pelos pecuaristas. Na verdade, o governo calculou por conta própria. É lógico que ninguém queira trabalhar para perder dinheiro. O governo precisa se conscientizar que precisa de nós, trabalhadores, que, em seu ramo de negócio, em particular, conhece e muito bem os problemas vitais de seu setor de atividades e as modificações econômicas que surgem no dia a dia. ●

**Odil Baur de Sá (interino)**  
1º vice-presidente do Creci

## Solo frágil, lucro fértil

*É vantagem construir  
no centro de Osasco*

*Osasco, em sua parte central, isto é, entre as*

ruas Primitiva Vianco e Antonio Agú, além de trechos próximos à avenida Marechal Rondon, é formado por materiais orgânicos tais como turfas e outros restos de madeiras como raízes de eucalipto, etc., o que significa, em outros dizeres, brejo ou pântano. No que tange à construção de edifícios nesta área, temos que tomar alguns cuidados fundamentais pois, caso contrário, a segurança dos prédios ficará seriamente comprometida. É indispensável uma sondagem prévia para se avaliar o tipo de terreno em que se está trabalhando, pois é frequente se encontrar enormes diferenças entre áreas vizinhas uma das outras.

Há casos em que um dos lados do terreno apresenta uma textura geológica e o outro uma composição bem diferente. As camadas de material orgânico variam de espessura de metro para metro e não há uma só fundação de edifício que possa servir de base para a construção de outro.


**CUSTOS ADICIONAIS** - Num dos edifícios construídos por nossa empresa na região central de Osasco, a sondagem indicou camadas de espessura bem diferentes nos vários pontos do terreno, o que nos obrigou a utilizar estaqueamento em concreto pré moldado de 14 metros de comprimento, além de um serviço de drenagem de água do sub-solo, para rebaixamento do lençol freático, utilizando pedras britadas e capim verde para recobri-los, além de entulho e lastro de terra de outros locais, tudo isso provocando custos adicionais e tempo extra.

No entanto, a construção nessa área apresenta algumas vantagens, sobre outros terrenos à primeira vista melhores. No que se refere aos custos de movimentação de terra, por exemplo, podemos considerar que há uma economia enorme, visto que sendo de fundo de vale, pouco há que se retirar, quando as regiões ao redor do centro da cidade, formadas por colinas, como é o caso de trechos da Av. Autonomistas, apresentam considerável declive. Há também a vantagem da localização, pois muitas pessoas preferem morar bem perto do centro comercial e assistencial do município, com facilidades e transporte bem à porta.

**COMPARAÇÕES** - Deve-se também levar em conta que Osasco, como um todo, não é de molde a preocupar qualquer calculista competente, pois sua textura geológica, embora bastante heterogênea, é de fácil manejo e, abaixo do nível de três ou quatro metros, encontra-se terreno bastante firme de forma a suportar qualquer estrutura desde que as bases sejam corretamente calculadas. Como exemplo das diferenças de custo (e tempo, que também é custo) entre construir edifícios de porte razoável no centro de Osasco e nas áreas circunvizinhas podemos fazer um parâmetro prático somente no que se refere ao terreno: uma construção central de aproximadamente 300 m<sup>2</sup> de projeção em área de 800 m<sup>2</sup> gera uma movimentação de terra retirada de cerca de 500 caminhões com 5 m<sup>3</sup> cada (custo em torno de 95 mil cruzados, para um prédio com garagem coletiva no sub-solo. O mesmo edifício em área de colina movimenta quase dois mil caminhões de terra, gastando quase 400 mil cruzados. Com isso pode-se concluir que, apesar das aparências, é vantajoso construir no centro de Osasco. ●

**Walter Baxter**


\*Walter Baxter é construtor e incorporador, atuando há cerca de 30 anos em Osasco.



## Comércio e Representações

Ferro, Madeira, Cal, Cimento, Tijolo

*Ganhe no preço, na qualidade e na rapidez*



**701-8795**