



Foto: Andrius Dapkus

Alta nos materiais de construção ameaça lançamentos de imóveis

O mercado imobiliário capixaba está preocupado com o aumento no preço dos materiais de construção. O setor, que até então vem apresentando um bom desempenho nas vendas em meio à pandemia da Covid-19, teme agora a desvalorização dos investimentos previstos para os próximos meses.

Com estoque baixo em diferentes áreas da Grande Vitória, o mercado realizou neste segundo semestre seu cronograma de lançamentos residenciais, com oferta em todos os nichos. Para fazer frente a esta alta dos insumos de construção, a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi ES) se uniu ao movimento liderado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) que busca pleitear junto ao governo federal medidas para conter a elevação dos preços.

De acordo com o presidente da Ademi ES, Sandro Callegaro, afim de criar um ambiente desfavorável para o mercado de lançamentos, a alta dos preços pode causar um aumento do preço dos imóveis. Sinaliza também que alta dos preços impacta toda a cadeia produtiva, abrangendo diferentes áreas do Espírito Santo, inclusive o interior, onde o mercado imobiliário também prevê uma expansão dos investimentos em novos lançamentos a médio e longo prazo.

Abusos e desabastecimento

A CBIC elaborou um documento completo que reúne evidências sobre abusos no aumento do preço de materiais de construção durante a pandemia, com demonstrações de custos e correspondências para os aumentos e para o desabastecimento. O material foi entregue na última segunda-feira (14) à Secretaria de Advocacia da Constituição e Competitividade do Ministério da Economia.

Para o presidente da CBIC, José Carlos Martins, o aumento nos preços é resultado da falta de oferta de materiais e para o desabastecimento. O material foi entregue na última segunda-feira (14) à Secretaria de Advocacia da Constituição e Competitividade do Ministério da Economia.

Para o presidente da CBIC, José Carlos Martins, o aumento nos preços é resultado da falta de oferta de produtos em quantidade suficiente para atender o mercado, uma vez que foi criado um desequilíbrio artificial por parte das empresas.

"Com a reabertura inicial gerada pela pandemia, em março, foi gerado um falso desabastecimento, que foi sendo aproveitado pelos fornecedores para recuperar preços. Se não houver um choque de oferta urgente, a memória inflacionária irá criar um caminho sem volta para a nossa economia", disse.



Foto: do site do site, com 10 minutos de diferença

A prática de preços abusivos foi comprovada por meio do cruzamento de informações presentes em diversos documentos, declarações para acionistas por parte de grandes indústrias.

São documentados, por exemplo, dados que podem demonstrar interferência no mercado por parte de uma siderúrgica, além do posicionamento de uma entidade da indústria do cimento declarando que o setor possui 45% de capacidade ociosa e que está aproveitando para recuperar preços.

O levantamento abarca três correspondências enviadas por diferentes fabricantes de insumos comunicando aumentos abusivos nos preços dos mesmos produtos, simultaneamente, para a mesma região.

Aumento do custo

De acordo com a CBIC, o cenário de aumento dos preços e desabastecimento terá uma série de consequências, como desemprego, aumento do custo dos obras públicas e dificuldades para viabilização do programa Pro-BRavi, criado para impulsionar obras em infraestrutura.

De acordo com o vice-presidente da área de Infraestrutura da CBIC, Carlos Eduardo Lima Jorge, para as construtoras de obras públicas, já com dificuldades de capital de giro, a baixa pelo regularização dos contratos em função desses aumentos é um processo demorado.

"A consequência imediata será a redução do ritmo das obras e o desemprego de funcionários", explica.

A CBIC também prevê aumento do custo dos imóveis populares, o que irá gerar a necessidade de aumento de subsídios.

Para o vice-presidente da área de Habitação de Interesse Social da entidade, Carlos Henrique de Oliveira Passos, nos programas voltados para esse tipo de imóvel não há espaço para repasse de preços.

"Isso afeta o acesso a novos lançamentos. Para as obras em andamento, como não há correção sobre os valores desabastecidos, para Cabo, isso provocará maior e pelo impacto no desenvolvimento construtivo e eventual para lançamentos", avalia.



Sandro Callegaro - presidente Ademi ES, Foto: Site

No documento entregue ao governo, a entidade faz das incertezas que marcam o setor da construção civil o principal ponto de atenção, quando os indústrias reduzem seus fluxos e fecham as filiais, reduzindo substancialmente a oferta de produtos. Em especial os setores de aço e cimento, que têm em seus fundos o grande produtor de produtos. Têm as propostas enviadas ao governo está a redução da capacidade ociosa com a realocação dos fundos que estão inoperantes e a limitação da taxa de exportação enquanto os fundos não voltarem a operar nos mesmos níveis de março.

Trabalhadores

Na avaliação de Antonio de Souza Ramalho, presidente do Sindicato dos Trabalhadores nos Indústrias da Construção Civil do Espírito Santo (Sindicato), é fundamental que haja uma conscientização do governo para os riscos desses aumentos nos preços.

"Com as obras paradas e a todo vapor os investidores acreditando que uma das saídas para a retomada do crescimento virá pela construção, não podemos aceitar aumentos abusivos por os insumos do setor", explica.

Outra consequência é dos aumentos apresentados ao governo é o risco de uma redução significativa no número de lançamentos de imóveis neste segundo semestre, o que significa menos empregos e aumento nos preços.

"A grande preocupação, no momento, é que os incorporadores, em função desses aumentos inesperados, passem a duvidar da viabilidade dos empreendimentos a serem lançados", explica Celso Pinheiro, vice-presidente da área de Indústria Imobiliária da CBIC. Para ele, se não acontecer, com a queda da oferta final dos últimos trimestres, o setor pode ter um aumento de preços não desejável.

Pesquisas

Nos últimos meses, a CBIC realizou duas pesquisas para verificar se que estava ocorrendo em relação ao desabastecimento e ao aumento nos preços dos materiais. A primeira, entre os dias 14 e 21 de julho desse ano, contou com 462 respostas oriundas de construtoras e incorporadoras de 25 estados. A segunda, no início deste mês de setembro, compilou documentos apresentados e recebidos das principais empresas fornecedoras dos materiais.

Por meio das pesquisas, o entidade verificou que durante a pandemia, em especial nos meses de julho e agosto, houve um incremento expressivo nos preços dos materiais, um movimento completamente alheio à realidade inflacionária nacional.

Evidências disso foram: (i) de observados, inclusive, nos indicadores de custos setoriais; (ii) Índice Nacional de Custos da Construção - Materiais e Equipamentos, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, apresentou um aumento de 4,02% no período dos 12 meses encerrados em maio deste ano. Já no período de agosto até maio, entre junho e agosto, a alta registrada no indicador foi de 3,86%.