

## Economia



COM VACINAÇÃO E MEDIDAS DE AJUDA

EUA criam 916 mil empregos em março

Taxa de desemprego cai a 6%. Para analistas, recuperação da economia americana vai continuar [globo.com/3meJN9X](https://globo.com/3meJN9X)



FÁBIO ROSSI

Escalada. Itens como cobre, aço e cimento tiveram uma disparada de preços nos últimos meses. O custo maior na obra se reflete no valor final do imóvel. O setor já espera aumento de até 6% este ano. Os lançamentos devem ficar estáveis

### SONHO MAIS CARO

# CASA PRÓPRIA

## Alta de custos na construção e juro maior devem elevar preços e frear lançamentos

BRUNO ROSA  
bruno.rosa@oglobo.com.br

O aumento nos custos da construção civil, a alta dos juros e a demora na vacinação contra a Covid-19 representam um sinal de alerta para o mercado imobiliário. A expectativa é que essa combinação de fatores não só eleve os preços dos imóveis como ajude a frear os lançamentos previstos para 2021. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic) reduziu a expectativa de vendas e lançamentos de alta de 10% para estabilidade em relação ao ano passado, quando foram anunciadas 152 mil novas unidades residenciais.

A alta do dólar tem peso forte na equação, com impacto no custo de matérias-primas. Nos últimos 12 meses, o aumento médio foi de 15% a 20%. As construtoras citam itens como cobre, que subiu mais de 200% no período, aço (com alta de 70%) e cimento (45%), entre outros.

— Se tivermos o mesmo número de 2020 será ótimo.

A vacinação não avança. Estamos num cenário de alta nos custos e de risco de desabastecimento. Já criamos fóruns regionais para entender o motivo de produtos como aço e cobre não estarem chegando nas empresas — disse Celso Petrucci, presidente da Comissão de Indústria Imobiliária da Cbic.

A expectativa é de aumento de até 6% nos preços dos imóveis este ano, segundo projeção da FipeZap. É uma alta mais forte do que a expectativa de inflação para este ano, de 4,81%, segundo o boletim Focus. No ano passado, os preços de vendas de casas no país subiram 3,7%.

— O aumento das matérias-primas preocupa, pois vai ser repassado ao consumidor. A pandemia trouxe incerteza, elevou a cotação do dólar e interrompeu o ciclo de produção, o que impacta os custos do setor. A expectativa é de aumento nos preços, o que pode frear as vendas — disse Milton Bigucci Junior, diretor técnico da construtora MBI-

gucchi e presidente da Associação dos Construtores do Grande ABC.

O economista Danilo Iglioni, do DataZAP, avalia que os financiamentos devem ficar mais caros com o avanço da Selica médio e longo prazos. O Banco Central elevou a taxa de 2% para 2,75% ao ano e indicou novo aumento de igual magnitude (0,75 ponto percentual) em maio.

Para os especialistas, o juro mais alto tende a reduzir a demanda por financiamento ao longo do ano e encerrar o ciclo de recordes. Em janeiro e fevereiro, houve alta de 77% na compra de imóveis financiados na comparação com o primeiro bimestre do ano passado, para 74,3 mil imóveis, segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

— Em 2021, os preços podem subir, em média, entre 4,5% e 6%. Neste início de ano, Curitiba, Manaus e Brasília acumulam alta superior a 10%, menor que os 4,1% em

São Paulo e os 2% no Rio. O custo maior ao longo de 2021 vai contaminar primeiro imóveis novos e depois usados. Podemos ver alguns lançamentos adiados, a depender de como a economia vai se comportar — disse Iglioni.

### MUDANÇA DE ESTRATÉGIA

Segundo Michel Gottlieb, presidente da RJZ Cyrella, os custos subiram em média 15% para empreendimentos em Rio, São Paulo e Região Sul. Ele destaca o aumento das matérias-primas e da mão de obra. Para driblar esses efeitos, a empresa renegociou contratos e mudou o relacionamento com fornecedores:

— Passamos a comprar antecipado e em escala para reduzir os custos e criar uma proteção. Todos os insumos estão subindo, como aço, alumínio, vidro e cobre. E muitas fábricas preferem exportar por causa do dólar. Estamos apertando a margem sobretudo para os imóveis do Programa Casa Verde e Amarela, que tem teto de até R\$ 240 mil.

Com a estratégia de reduzir os custos, a RJZ vem mantendo seu calendário de lançamentos no Rio, com imóveis de alto padrão em Barra da Tijuca, Botafogo e Arpoador, além de projetos populares em Campo Grande e Cachambi.

— O aumento dos juros em dois a três pontos neste ano já está na conta. O que preocupa é se chegar a 10%. Hoje, apesar desse aumento e da perspectiva de alta, estamos em um patamar muito abaixo do que no passado — afirmou Gottlieb.

Maurício Corrêa, diretor comercial da construtora Jerônimo Da Veiga, diz que já há uma antecipação de compras diante do receio de aumento de preços. Ele cita alta de 50% nas vendas do primeiro trimestre frente a igual período de 2020. Por isso, a empresa manteve o lançamento de oito empreendimentos do Casa Verde e Amarela previstos para 2021.

— Está havendo uma espécie de corrida ao ouro por causa da perspectiva de aumento dos juros — disse Corrêa. — Estamos absorvendo os gastos

para não ultrapassar o teto do preço do programa do governo federal. Por isso, estamos aumentando estoques. A vacinação vai ser essencial para saber como vai ser o ano.

Construtoras relatam que já há pressão do setor para que o governo aumente o teto do Casa Verde e Amarela. A construtora MBigucci tem hoje a perspectiva de lançar três empreendimentos em São Paulo, além de outros dois que já estão em construção.

— As entidades do setor estão pedindo ao governo para aumentar o teto, mas ainda não há uma resposta — afirmou Bigucci Junior.

Mas os efeitos também são sentidos em imóveis mais caros. Gabrielle Calçado, gerente comercial da Mozak, que atua no segmento de alto padrão na Zona Sul do Rio, vê tendência de alta de custos:

— Os reajustes de preços serão inevitáveis. Com o aumento no valor dos materiais, o custo da obra vem sofrendo acréscimo. O preço do imóvel deverá refletir esse aumento.

Com o lançamento de seis empreendimentos previstos para 2021, ela disse que a alternativa foi adotar novas tecnologias. Ela citou métodos de construção que reduzem o desperdício de materiais.

Patrícia Judice de Araujo Esteves, sócia e vice-presidente da imobiliária Judice & Araujo, avalia que, no Rio, a alta começará pela Zona Sul, mas que o investimento em imóvel segue como prioridade:

— Com pandemia e home office, as pessoas passaram a dar mais valor para suas casas. Isso impulsionou o mercado.

## Depois de salto em 2020, reformas podem ser adiadas

Produtos mais caros e agravamento da pandemia, o que afeta os prazos de entrega, tornam consumidores mais cautelosos

LETYCIA CARDOSO  
letyca.cardoso@extra.inf.br

O isolamento social levou muitos brasileiros a perceberem que não estavam satisfeitos com o ambiente doméstico. Ao abandonar a rotina fora de casa, gastos por oportunidade e despesas com restaurantes e transporte foram reduzidos. Por consequência, sobrou verba para fazer aquela reforma que sempre foi adiada, e o varejo pôde comemorar o aumento nas vendas. Para este ano, no entanto, as estimativas não são tão positivas. O Índice Nacio-

nal de Custo da Construção – M (INCC-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), acumulou alta de 11,95% nos últimos 12 meses, o que reflete no bolso do consumidor.

— O volume de vendas de materiais de construção chegou a crescer 11%. Mas esse percentual não vai se repetir. O ciclo de uma reforma é mais curto que o de uma edificação, então muitas já estão sendo finalizadas. Com os produtos mais caros e uma insegurança em relação à manutenção do emprego, os consumidores

vão ser mais cautelosos e adiar o início de novas obras — avalia a coordenadora de Projetos de Construção do FGV IBRE, Ana Castelo.

### TIJOLO SUBIU 94%

Outro fator que pode prejudicar as vendas é o agravamento da pandemia. O economista e superintendente da Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção (Anamaco), Waldir Abreu, diz que a incerteza em relação a prazos de entrega faz com que os consumidores optem por não fazer reformas agora:

— Isso ainda pode levar a outro problema. No Brasil, o consumidor não tem o hábito de pintar a casa, mas, sim, de contratar um pintor; ele não faz uma instalação hidráulica,

Para evitar atraso. A arquiteta Maisa faz compra antecipada



contra, contrata um bombeiro. Uma vez que há incertezas, eu paro a reforma, o comércio não vende, a indústria começa a saturar e esses profissionais autônomos passam a ser menos contratados, perdendo renda.

Nos projetos executados pelo escritório MAIS.Arq.Urb, o material é adquirido com antecedência, para evitar atraso no cronograma da obra. A arquiteta Maisa Santos comenta que materiais que antes tinham previsão de

entrega em 20 dias agora demoram até 60 para chegar:

— A demanda é grande, e o alongamento de prazos para a entrega é significativo.

O engenheiro Vinícius Dias, da Base Construtora, já observou aumento nos preços de produtos essenciais. O metro cúbico da brita, que custava R\$ 42 em janeiro de 2020, estava sendo vendido a R\$ 65 no mesmo mês deste ano. Itens como ferro e tijolo também tiveram aumento considerável. O milhar deste último, por exemplo, saltou de R\$ 350 para R\$ 680 em apenas um ano — reajuste de 94%.

— Tivemos atraso de dois meses nas nossas obras porque, além de o preço estar mais alto, o que nos fez esperar para ver se conseguíamos alguma oferta, a loja não tinha pronta entrega — conta Dias.