

Indústria de Verdade

Ao longo dos últimos anos dimensionando espaços, mexendo com volumes e, sobretudo, agindo como cidadão e observador atento do desenvolvimento de nossa cidade, através do meu trabalho de arquiteto junto ao mercado da construção civil, fui convocado a participar. Bem, agora a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário tem um arquiteto como presidente.

Temos muito trabalho pela frente e, é bom que se diga, que o nosso trabalho nem sempre pode ser visto em toda a sua extensão. Eu gostaria de começar contando uma breve história para vocês.

Há alguns anos eu estava visitando uma obra de um associado nosso quando fui surpreendido por uma pequena festa de entrega do livro de alfabetização. Era a festa dos operários da obra que haviam aprendido a ler e escrever. Sentei lá no fundo e, quase escondido, fiquei assistindo. O encarregado da obra, braço direito do mestre da obra e líder da grande maioria daqueles operários, também estava se formando. Quando chegou a sua vez, recebeu o livro das mãos da professora e fez um pequeno discurso. Disse que, a partir daquele momento, não precisava mais dividir sua intimidade com ninguém. Poderia ler as cartas que recebesse do Norte assim como escrevê-las de próprio punho. O pronunciamento foi breve. Mas a voz carregada de emoção fez com que eu não esquecesse aquela cena jamais. Aquela obra, feita por nós, não tinha um só tijolo, nem tampouco um só saco de cimento. O que mais me chamou a atenção era o gabarito daquela obra. Muito mais do que “30 andares”, tinha o gabarito da responsabilidade social.

A construção civil dentro dos grandes centros urbanos vive hoje um paradoxo. Somos os grandes geradores de emprego e riqueza, absorvendo todos os níveis de mão de obra, e também a classe mais combatida por todos os setores da sociedade. Somos um dos maiores anunciantes dos veículos de comunicação que, ao mesmo tempo, nos combatem à exaustão. Talvez coubesse a nós, através de uma assessoria, fornecer à imprensa as informações sobre a verdade dos fatos. Mas isso tem que ser rápido, se possível ao mesmo tempo do surgimento da notícia. De qualquer forma, não é difícil perceber quase ao lado de um lançamento imobiliário, a notícia de que a obra é irregular e que por isso deve ser embargada. E se for constatado que não é irregular? Será que a notícia volta com o mesmo espaço e o mesmo destaque? E os pretensos compradores daquele imóvel? Será que eles continuarão querendo comprar? E o construtor, o que faz?

Manda os 300 operários embora ou aguarda um pouco mais? Quanto custa mandar 300 operários embora? E se depois constatarem que a obra não estava irregular? Contrata os 300 operários novamente? E o prazo da obra, o compromisso com os bancos, com os compradores...?

Bem, temos uma infinidade de perguntas a fazer, e esses problemas têm tomado grande parte do nosso dia a dia.

Somos testemunhas de que o poder público municipal muitas vezes, nessas situações, vira réu junto conosco. A diferença é que nós temos prazo, temos o dia 30 e a situação se agrava se as obrigações não forem cumpridas.

Os nossos críticos, na maioria dos casos, moram nos apartamentos feitos por nós. Deveríamos ter, além das associações de moradores, a associação daqueles que querem morar. Os empresários do mercado imobiliário, que também são moradores, querem o que todos querem. Querem construir o desenvolvimento da cidade de forma ordenada. Temos um plano diretor e ainda nos falta ver legalizados, alguns planos urbanísticos regionais, de tal forma a permitir que os interesses por moradias não fiquem concentrados em determinados locais.

Somos trabalhadores incansáveis, mas somos chamados de especuladores. Procurei no Aurélio o significado da palavra e achei o seguinte: especulador – “aquele que especula – indivíduo que age de má fé, procurando tirar proveito de uma situação, de determinada coisa”. Bem, agora então eu queria pedir a ajuda de vocês. Como é que pode alguém que compra um terreno; paga por ele; paga o ITBIM; acerta o IPTU que estava atrasado; regulariza o terreno; tira as certidões e paga por elas; contrata os projetos e paga por eles que, por sua vez, pagam ISS; paga as taxas; dá entrada para aprovar os projetos na prefeitura, Ibama, Feema, IEF, etc; faz relatório de impacto no trânsito, na vizinhança, morfológico, ambiental, etc e paga por todos eles; acompanha o trâmite de tudo isso e, é bom lembrar, que nessa altura já se passaram alguns meses e um caminhão de dinheiro. Pensaram que acabou? Não, ainda não. Se tudo estiver certo, retira-se o projeto aprovado, e temos que pagar, até o fim da obra, o solo criado, que tem valor expressivo, chegando em alguns casos a se aproximar do valor venal do terreno.

Ufa! Agora podemos lançar o empreendimento. Contrata-se a publicidade, faz-se o estande de vendas, pagam-se mais taxas, e tome de anúncios nos jornais. Quais jornais? Bem, aqueles mesmos. Aqueles que disseram que nós somos especuladores. Bom, agora com tudo pronto é só rezar, até porque se vender um só apartamento, temos que fazer todos os outros. Não importam quantos. Não tem jeito. Além disso, temos prazo para entregar e, em algumas situações, os relatórios poderão apontar medidas mitigadoras, determinando que deveremos instalar um sinal de trânsito, pintar faixas, ou asfaltar um pedaço. Tudo isso, no mais das vezes, deverá também ser pago. O poder público ajuda, é verdade, mas nós temos

que pagar. Temos ainda as concessionárias que, depois de privatizadas estão bem melhores e mais ágeis, mas ainda assim, nem sempre escapamos de pagar uma extensão de rede, uma mudança de poste, etc. Temos que fazer tudo isso, mesmo que isso venha a dar vantagem a outras pessoas.

Mas como pode? Especulador não é aquele que tira vantagem? Bom, para isso, só se ele comprasse um terreno e sentasse em cima, esperando os investimentos públicos para depois tirar vantagem. Até agora penso que ficou claro que não tiramos nada. Pelo contrário, demos. Fui procurar então o antônimo de especulador. Não achei, mas fiquei com a certeza de que somos o antônimo do especulador. Se especulador é aquele que tira, nós somos aqueles que dão. Se alguns podem ser chamados de “tiradores de vantagens”, com certeza nós somos então os “doadores de vantagens” do mercado imobiliário. É o antônimo possível.

Fazemos coisas boas e ruins como todos os segmentos da atividade econômica, mas custamos a entender porque somos tão sobretaxados. Além de tudo que, por lei, temos que pagar, ficamos com a sensação de que qualquer movimento nosso significa uma contrapartida na adoção de um parque, uma praça, etc. Ouvimos falar sempre dos incentivos fiscais e dos braços abertos para a instalação de uma nova indústria. Deve ser porque é nova, porque vai gerar não sei quantos empregos. Mas não devemos nos esquecer da velha. A nova nos encanta sempre, mas a velha tem o seu valor. É bem possível, que uma só obra nossa gere mais emprego que uma nova indústria. Sem dúvida nenhuma, gerar empregos é o grande desafio do mundo atual. A tão falada indústria naval, compradores dos nossos apartamentos, de quem gostamos muito e sem dúvida nenhuma, da maior importância para a economia da nossa cidade, constrói os seus navios, conforme já disse um associado nosso, e os remete para todas as partes do mundo. Esses navios não necessariamente voltam para cá. Nós também construímos navios, só que os nossos navios, depois de prontos, ficam ancorados aqui. Geraram riqueza aqui durante sua construção e permanecerão gerando riqueza aqui, “ad-eternum”.

As pessoas querem morar onde haja infra-estrutura, transporte, segurança, etc. A pressão pelos bairros estruturados torna-se muito grande, quando poderíamos ter os interesses diversificados com legislação adequada às chamadas áreas de expansão da cidade. Estou falando de densidade. A rigor, essas mesmas áreas ultrapassam os limites geográficos do nosso município, até porque, é bom que não nos esqueçamos, vivemos dentro da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, a segunda maior do País. Os interesses da cidade de Niterói, não raro, se confundem com os interesses de Maricá, São Gonçalo, Itaboraí e, até mesmo, da própria cidade do Rio de Janeiro. Talvez tivéssemos que ter o prefeito dos prefeitos, que é o papel do governo do estado, para administrar os interesses legítimos, mas nem sempre convergentes desses municípios. O fato é que trabalhamos muito e temos consciência da nossa importância.

Somos um dos maiores empregadores do município. O nosso mercado gira hoje algo em torno dos R\$ 600 milhões por ano, número que se assemelha ao orçamento para este ano da cidade de Niterói. Somos um dos maiores geradores de impostos com novos IPTUs implantados a cada ano, oriundos de incorporações imobiliárias, assim como ITBIM, além de taxas, ISS e solo criado. Apenas para citar um pequeno exemplo, por conta do solo criado, a Prefeitura tem por receber e já recebido o valor de R\$ 3,4 milhões, cujo montante já está sendo aplicado na contenção de cerca de 15 encostas que ofereciam perigo de desabamento. Estas encostas foram identificadas pela Secretaria de Meio Ambiente e suas contenções foram projetadas pela Universidade Federal Fluminense. É bom que se diga que os custos desses projetos foram também suportados, só que de forma espontânea, por um grupo de empresas do mercado imobiliário. Fica aqui registrado um belíssimo trabalho do governo municipal, feito através da Secretaria de Urbanismo, da Secretaria do Meio Ambiente, e da Universidade Federal Fluminense, com recursos do mercado imobiliário.

Mas não ficamos por aí. Temos em curso 36 mil empregos diretos e indiretos. Das nossas atividades dependem cerca de 140 mil pessoas, das quais estimamos que 100 mil morem no leste da Região Metropolitana. Somos mesmo a indústria que mais absorve mão de obra em qualquer lugar do mundo, em qualquer nível de especialidade. Temos o direito de ser tratados com respeito e, sobretudo, com responsabilidade.

Junto do trabalho de alfabetização, ilustrado por uma história que contei logo no início do meu discurso, as empresas promovem campanhas de vacinação, combate ao fumo, erradicação de doenças, além de planos de treinamento profissional e aperfeiçoamento técnico, etc. e etc.

Os empresários do mercado, em quase sua totalidade, nasceram aqui, cresceram aqui, estudaram aqui. Hoje, trabalham aqui, criaram suas raízes aqui, e criam seus filhos e netos aqui. Conhecem profundamente os problemas da cidade e estão, tenho certeza, dispostos a colaborar, participar e ajudar em tudo que for necessário para o desenvolvimento do nosso município.

Bem, eu gostaria de me dirigir em especial aos associados, para dizer que a nova diretoria assumiu um compromisso para o qual todos irão se empenhar, cada um com a sua atribuição, além de dotar a entidade de assessoria de imprensa e jurídica, para que possamos ter agilidade para resolver os problemas que tanto nos afligem em nosso dia a dia. Precisamos conhecer de forma melhor os nossos números e contaremos com as informações de todos para que esse mercado seja mensurado e orientado com correção. No entanto, é bom lembrar que a ajuda que a direção poderá dar a cada um será sempre diretamente proporcional à participação de cada associado. Não adianta só reclamar que ninguém faz nada. Adianta participar para que possamos fazer alguma coisa.

E temos, de fato, muito o que fazer. Precisamos estar preparados para o futuro. A instalação do Pólo Petroquímico irá determinar grandes transformações no crescimento de todas as cidades da região metropolitana, sobretudo do leste metropolitano. Será quase impossível planejar o crescimento da nossa cidade, dissociada do crescimento das cidades vizinhas. Temos hoje, no país, um déficit de 7,2 milhões de moradias e um franco crescimento das favelas, o que faz com que nossa cidade, assim como tantas outras pelo Brasil, se apresente como cidade partida. Temos que juntar as partes dessas cidades e isso significa muito trabalho. Podemos começar, dentro de um planejamento global, pelas pequenas intervenções que geram sempre grandes resultados. Mas precisamos começar já! Precisamos começar a trabalhar agora!

Muito obrigado.

Joaquim Andrade

Arquiteto

Presidente da ADEMI

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário