

Os imóveis vão baixar?

Não será desta vez que será quebrada a invencibilidade do mercado imobiliário como grande campeão de rentabilidade. Alguns analistas têm opinado que, com o descontrole inflacionário, os imóveis, mesmo mantendo seu prestígio como investimento a longo prazo, teriam uma queda de preços por falta de liquidez. E esta queda seria brusca, no caso de haver hiperinflação, a exemplo da Argentina, onde os imóveis têm sido negociados por 30% de seu valor real.

Não é bem assim. Sempre que nossa política econômica se desmoraliza, o mercado imobiliário se valoriza. Quando as aplicações financeiras se tornam sobremaneira atraentes, o investidor se concentra nelas sem dúvida. É seu primeiro movimento, mas de curta duração. A seguir ele busca proteger parte de sua rentabilidade, buscando ativos reais. Há muito poucos compradores com dinheiro na mão, mas eles são um mito entre os investidores nos mercados de capitais e imobiliário.

O mercado financeiro está umbilicalmente ligado ao imobiliário, em função de sua elitização. Mas, quando há poucos compradores, também não há quase vendedores, os quais preferem não monetarizar seu patrimônio em uma época de incertezas econômicas. E mantém-se com isso o equilíbrio entre oferta e procura ou o desequilíbrio, já que a oferta de imóveis prontos de luxo é sempre menor.

Isso abre não só de espaço mas de uma verdadeira avenida para os lançamentos a preço de custo que já tinham ótimas perspectivas, pois não eram lançados empreendimentos de luxo desde 1985 (o Plano Cruzado não valeu). A elas se somam as tendências do investidor em não colocar to-

dos os ovos na mesma cesta. Uma alta rentabilidade financeira acelera os lançamentos deste tipo e tanto os terrenos nobres como o custo da construção, continuam correndo acima da inflação. O preço dos novos determina o preço dos usados.

O outro segmento do mercado operante é o de imóveis financiados. Para estes, jamais faltarão compradores, mormente agora, que temos à frente uma incontornável crise nos aluguéis e minguados créditos imobiliários, o que significa pouca produção: neste setor, se os empresários não tiverem financiamento, não produzem.

Podemos verificar que, com pouca oferta e muita procura, os preços não baixam, pelo contrário, sobem acima da inflação. E também acima da rentabilidade financeira.

É tradicional que, num primeiro momento, o comprador e/ou investidor, acredite que agora os preços vão baixar. É também tradicional que ele rapidamente se aperceba que não só não baixaram como também aumentaram.

E, em determinado momento, o investidor descobre que, por maiores que tenham sido suas aplicações financeiras, aquele apartamento de quatro quartos já está mais caro do que o seu capital. E corre para comprar.

Juntamente com ele, uma grande massa de consumidores se move em conjunto, em direção a uma oferta que continua pequena, com preços cada vez mais altos em função do aumento repentino da demanda.

Não há notícia, desde os tempos de Pedro Álvares Cabral, de que os imóveis tenham baixado de preço. E nem há motivos. Continuaremos a ter uma grande expansão

populacional, o adensamento urbano é inexorável. Terra não se fabrica mais e não pára de nascer gente, o que mantém o imóvel como um investimento imbatível, além de ser de consumo obrigatório, diferente do ouro, dólar ou ações.

Aliás, o dólar tem sido manipulado além do tolerável e a guarda física destes bens hoje é de alto risco, com os baixíssimos níveis de segurança que as cidades nos proporcionam. E o mercado de capitais atravessa uma fase de perplexidade, estando hoje fora das prioridades do investidor.

Mesmo a expectativa de hiperinflação só reforça a tese de proteção de patrimônio via ativos reais. O modelo mais em moda é o da Argentina, que, neste caso, tem pouco a ver com o nosso. O contexto social é completamente diferente, e empresários, comerciantes, industriais e investidores continuam acreditando no país e desacreditando apenas do comando. Continuarão acreditando no mercado imobiliário, que nunca foi uma opção tão segura e confiável para atravessar um período difícil.

A maior prova disso é a hesitação dos proprietários em vender. Com terrenos a preços estratosféricos, custos de construção acima da inflação, oferta menor que procura e o preço dos novos imóveis servindo como indexador dos velhos, pensar em desvalorização agora, quando ela jamais ocorreu antes, pode significar de comprar ou alugar três dormitórios para ter que reduzir suas pretensões para apenas dois, em breve.

Roberto Capuano
Presidente do Creci

Creci notifica mais um leiloeiro de imóveis

O Creci notificou o leiloeiro oficial Luis Fernando Baltazar Lay, que realizou, no último dia 30 de junho, o leilão do imóvel pertencente à Associação Nacional das Empresas de Transportes Rodoviários de Cargas, localizado à rua Borges Lagoa, 1.341.

O leiloeiro deverá prestar esclarecimentos no Creci até o dia 4 de agosto, por estar

incluso nos artigos 2º e 3º da lei 6.530/78 e no inciso 1º, do artigo 2º do decreto lei 81871/78.

Os inspetores Clóvis T. Patrochi e Miguel F. Castro, o supervisor Ademar Antonio de Almeida e o diretor 1º secretário do Creci, Silvio Bianchi Pedra, foram os executores da notificação.

Reelaboração da Planta Genérica de Valores

No próximo dia 17, o Creci, através do diretor tesoureiro Francisco Zagari Neto, vai estar presente na reunião que o secretário municipal das Finanças, Amir Antonio Khair, vai ter com diversas entidades.

A reunião dá continuidade nos estudos que estão sendo feitos para a reelaboração da Planta Genérica de Valores Imobiliários da capital.

Roberto Capuano

reúne-se com

Ermínia Maricato

O presidente do Creci, Roberto Capuano, teve audiência com a Secretária de Habitação do Município de S. Paulo, Ermínia Maricato no dia 9 de junho. Na reunião, Capuano tomou conhecimento dos planos da prefeitura na área habitacional e propôs sugestões do Creci para o setor.