

## Exercício de futurologia

O esgotamento do mercado de imóveis de luxo construídos a preço de custo, uma grande produção de imóveis para a classe média e até alguma coisa para as classes de baixa renda devem ser as grandes novidades para o ano que vem. Até o final deste ano, a partir de agosto, os imóveis deverão subir de preço. O comportamento do mercado no mês de julho mostra isso. Um mês tradicionalmente muito fraco, desde que a compra de imóveis ficou circunscrita a uma pequena elite que nas férias viaja em massa.

E nesse mês de poucos compradores ainda tivemos o impacto de tentadoras taxas de juros. Ainda assim, realizaram-se negócios em número significativo. Com a volta do pessoal deve ocorrer um aumento de procura na razão inversa da retirada de oferta de unidades prontas. Ou seja, da mesma maneira que as incertezas de nossa economia solidificam a tendência por ativos reais, os proprietários destes imóveis temem transformá-los em dólar, ouro, aplicações, e menos ainda neste momento, em ações.

Pouca oferta e muita procura significam preços mais altos, o que dará sobrevida ao mercado de imóveis em lançamentos que poderão ofertar preços convidativos em relação aos imóveis já prontos. E terão como compradores os intranquilos beneficiários de altas taxas de **over** que sentir-se-ão mais seguros transformando parte de seu capital em uma fração de terreno e destinando parte de sua renda para a construção, algo mais sólido que papéis.

Isso fará subir mais ainda o preço dos terrenos, assim como a mão de obra, que já anda escassa. Acrescentando-se o preço de materiais de construção, o custo se situará sempre acima da inflação, puxando o preço dos imóveis das faixas menores. Depois de vendidos muitos apartamentos, flats e lotes de luxo, assim como conjuntos comerciais, esgotado o mercado potencial circunscrito a uma elite, ele perde a sequência, já que os outros segmentos sócio-econômicos não têm a menor condição de comprar imóveis com recursos próprios. Acabam os compradores mas ficam os preços, que jamais baixam porque já se institucionalizaram. Um quadro que afeta diretamente os que não podem comprar, na sua grande maioria assalariados, porque a subida de preços de venda serve como indexador para os novos aluguéis.

A cada dia esse assalariado constata que além da inflação da feira e do supermercado não bater com os números oficiais de inflação que corrigem seu cheque, os novos aluguéis também estão acima dela. Cada vez mais gente não terá como morar, inclusive significativas parcelas de classe média que terão, pela primeira vez, a perspectiva da sub-habitação ou da favela. É ao contrário das conformadas legiões de baixa renda que já vivem o problema, vai botar a boca no mundo. Como isso não vai acon-

**CRECI**  
Conselho  
Regional  
de Corretores  
de Imóveis

tecer daqui alguns anos, mas agora, nas vésperas de uma eleição, querendo ou não, nossos presidentiáveis vão ter que assumir compromissos eleitorais para a solução do problema. Mas ao contrário das costumeiras promessas não cumpridas, o novo presidente não poderá nem adiar, nem ignorar o problema, porque até sua posse a crise terá aumentado exponencialmente.

O novo presidente terá pela frente não só uma intensa pressão da classe média mas de todos os outros segmentos sociais induzidos por ela. A própria indústria imobiliária, com o filão alternativo dos imóveis a preço de custo esgotado, também estará cobrando "incentivos à produção", ou seja, dinheiro para que construam, pois nossa iniciativa privada reluta, e muito, em investir capital próprio.

O presidente terá que apagar o incêndio. E sua primeira alternativa deverá se apelar a ira da classe média, como nos outros governos, destinando recursos para ela. Mas não poderá mais ignorar as faixas de menor renda que já estarão também pressionando, de tal forma que não haverá quem o convença a permitir, como hoje, o desvio dos recursos das cadernetas de poupança e do Fundo de Garantia para pagar contas governamentais. Uma crise social tão forte que mesmo a indústria imobiliária e os agentes financeiros não terão coragem de não financiar e não produzir imóveis populares. Até, pela primeira vez, deverá haver uma dotação orçamentária destinada a habitação. Se tivermos sorte, o novo governo poderá até repensar a lei do inquilinato e definir uma nova política habitacional. ○

*Roberto Capuano - Presidente do Creci*

## Seguro engenhoso

Os associados do Secovi-SP, a partir de agora, podem contar com uma apólice de seguro de riscos de engenharia extremamente vantajosa. Em conjunto com um grupo segurado, o sindicato está lançando a Apólice Secovi que oferece aos usuários vantagens como ampla cobertura, pouca burocracia e custo reduzido. Essa redução, aliás, pode atingir 50% ou mais em relação aos produtos tradicionais. A taxa, para todas as coberturas - o que inclusive elimina a necessidade de as empresas terem duplicidade de seguros -, varia de 0,12% a 0,30% sobre o valor total da obra sendo que o pagamento pode ser parcelado de acordo com o cronograma da construção.



Além de garantir praticamente todos os riscos resultantes de danos físicos, a Apólice abrange a responsabilidade civil do construtor, no que se refere a acidentes humanos e materiais. As despesas extraordinárias geradas por acidentes nas obras, horas

# Habite-se

Nº 26

Setembro 1989

NCZ\$ 15