

Encontro em Rio Preto, vai discutir alternativas para a crise do SFH

A necessidade de reverter a crise em que está mergulhado o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), motivo de insegurança generalizada quanto às perspectivas de produção e comercialização de imóveis, levou as mais expressivas entidades da indústria imobiliária a programarem a realização de um grande encontro para discutir e propor alternativas, capazes de dar nova vida ao sistema criado em 1964. O Creci, juntamente com o Secovi, Sciesp, Arai, Arecon, IAB e Sinduscon, realizarão o 1º Encontro da Habitação e do Mercado Imobiliário Paulista nos próximos dias 28 e 29 de novembro, no Teatro Municipal de São José do Rio Preto.

O Encontro tem o apoio da Fiabci, da Câmara de Valores Imobiliários do Estado de São Paulo, do Cofeci, da Fenadi, da Fenaci e da Aabic e será aberto às

8h30 da quinta-feira pelo governador Luiz Antônio Fleury Filho. Seguem-se palestras da jornalista Lilian Witte Fibe (análise econômica do País); do secretário nacional da Habitação, Ramon Arnús Filho (Rumos da Política e dos Recursos Financeiros para Habitação); do presidente do Creci, Roberto Capuano (O futuro do mercado imobiliário); do diretor de planejamento da Secretaria Nacional da Habitação, Lair Krahenbuhl (A nova Lei do Inquilinato); e do vice-presidente da Brascan e diretor do Secovi, Arthur da Mota Parkinson (Recursos Financeiros e alternativas de construção para a classe média).

Na sexta-feira, 29, falarão Sérgio Tavares Ferrador, diretor do Secovi e da Lello (Consórcio de imóveis); Miguel A. Pereira, presidente nacional do IAB (Política Urbana e Progra-

ma Nacional Brasileiro); Mauro Salles, presidente da Salles/Interamericana (A importância da propaganda em época de crise); Romeu Chap Chap, presidente da Fiabci (Perspectivas da Construção Civil); e Emerson Kapaz, coordenador do Pensamento das Bases Empresariais (Momento econômico e político atual).

As inscrições ao 1º Encontro da Habitação e do Mercado Imobiliário Paulista, estão limitadas a 400 participantes, com uma taxa de inscrição de Cr\$ 20 mil, que dá direito a dois almoços no Rio Preto Automóvel Clube. As inscrições podem ser feitas em São Paulo, no Creci (884-6677), Sciesp (884-6755) e Secovi (285-0122) ou em São José do Rio Preto, na Arai/Sciesp (0172 — 33-8442), Abecon (0172 — 32-2319) e Creci (0172 — 32-0998).

Capuano convidado à divulgação do Fundo

O presidente do Creci, Roberto Capuano, foi convidado a participar da cerimônia solene de divulgação da regulamentação do Fundo de Investimento Imobiliário, feita pelo presidente Fernando Collor, na última quinta-feira, no Palácio do Planalto. A criação desses fundos é antiga reivindicação dos corretores de imóveis, que lhe deram forma por iniciativa e empenho de José Antonio de Azevedo, segundo vice-presidente do Creci.

Nova Lei do Inquilinato já aquece o mercado

ROBERTO CAPUANO

A nova Lei do Inquilinato, por si só, provocará mudanças de curto, médio e longo prazo. De início, a enorme quantidade de imóveis fechados — em cada dez imóveis, potencialmente disponíveis, apenas um proprietário se dispunha a alugar — já começa a ser colocada no mercado. Como se sabe, os proprietários recusavam-se a alugar os seus imóveis em função dos contratos de locação terem prazo indeterminado, o que destroçava seu valor patrimonial. Com isso sobrava apenas a renda, gradativamente corroída pelos constantes intervencionismos oficiais.

Assim, depois de algum tempo, o proprietário não tinha nem a renda nem o imóvel, pois se quisesse colocá-lo à venda, mesmo com reduções de preço de até 50%, não encontrava comprador. A nova Lei do Inquili-

nato corrigiu esta distorção, restabelecendo o valor patrimonial dos imóveis. Findo o prazo estabelecido para a locação, o imóvel pode ser livremente alugado ou negociado.

O proprietário, hoje, mesmo que tenha sua renda defasada no decurso dos 36 meses necessários para reaver sua propriedade, é fartamente compensado pela valorização imobiliária, uma constante indiscutível. Nos últimos 20 anos, os imóveis valorizaram mais de 500% em dólar. Se tivésemos apenas a metade disso, 12% em dólar ao ano, mais a renda produzida pelo imóvel, estamos frente à frente com a melhor opção do investimento disponível no mercado. Com a desmoralização das aplicações financeiras, o investimento em imóveis para locação não se tornou apenas a melhor opção, mas a única.

Nenhum tipo de aplicação

garante valorização sem risco mais renda. A consciência deste fato começa, mesmo nesta época de incertezas, a canalizar os capitais disponíveis para o imóvel. Isso pode ser aferido pelo crescimento da procura e das vendas, ainda que em pequena escala, registrado no meio do tiroteio financeiro das duas últimas semanas, o que em outras épocas seria impossível. É clara a tendência de crescimento da procura, como também é previsível um recuo na oferta de imóveis prontos.

Se de um lado quem não tem dinheiro não tem opções para protegê-lo, quem tem imóvel — a não ser em caso de necessidade —, não vai querer convertê-lo em moeda estrangeira, ouro, ações ou qualquer outro investimento de risco. Crescimento de demanda conjugado com redução de oferta significa preços mais altos, submissos à soberana lei da

oferta e da procura. Não se fala, aqui, de uma explosão de mercado, mas de um aquecimento real do mercado existente.

Ninguém desconhece que o empobrecimento galopante da classe média, lhe tira qualquer perspectiva de sonhar com a casa própria. Mas, em contrapartida, a oferta de imóveis disponíveis em uma cidade das dimensões de São Paulo, é simplesmente ridícula, o que significa que se há proporcionalmente poucos consumidores para um Estado com mais de 30 milhões de habitantes, também há uma reduzidíssima oferta, que será absorvida ao menor movimento de aquecimento do mercado.

Acenar com a hipótese de redução de preços nos imóveis, é uma bobagem sazonalmente repetida por quem não conhece o mercado, e sistematicamente desmentida pelos fatos. A hora de comprar, é, mais do que nunca, agora.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SF

ANO V

Nº 45

09/11/91