

cidade	jornal	data veiculação
SALVADOR - BA	BAHIA HOJE	07 - Jul - 94
a s s u n t o		
3 - LEI do INQUILINATO		

ANÁLISE

Imóveis na era do real

ROBERTO CAPUANO

Ninguém duvida que um dos principais efeitos do advento do Real será a reativação do mercado imobiliário.

Pequenos e médios investidores que mantinham seu dinheiro aplicado, fascinados pelos números que seu capital produzia, serão reconduzidos a realidade de uma rentabilidade que dificilmente ultrapassa 0,5% ao mês. Muito menos do que rende um imóvel alugado, que atinge facilmente de 0,8% a 1,2% sobre o seu valor.

Os problemas que cercavam a locação residencial foram afastados a partir da denúncia vazia (esse recurso voltou a ter validade no mercado de locações residenciais desde a entrada em vigor da nova Lei do Inquilinato, em dezembro de 1991) que garante o direito de retomada, matendo intacto o direito de propriedade. O pagamento em reais, significa um recebimento constante, sem perdas.

O desequilíbrio entre oferta e procura, garantirá por muitos anos ainda a ocupação destes imóveis. E o resto, todo mundo sabe. Imóvel tem valorização constante e é o único investimento realmente seguro, realmente protegido de qualquer intempérie.

Também é de conhecimento geral que os preços dos imóveis nunca estiveram tão atraentes, estabilizados já há quatro anos, desde o malfadado Plano Collor, e a recuperação das vendas nos últimos meses ainda não afetou os preços.

Os imóveis mais procurados de início serão os menores, o que gera uma reação em cadeia, pois normalmente quem

vende, vende para comprar um outro maior e assim sucessivamente. E as compras serão facilitadas por prazos cada vez mais longos, a medida que a confiança na moeda for se solidificando.

Um movimento mais brusco de procura, que inevitavelmente ocorrerá, com a nova moeda, deverá ser seguido de uma redução de oferta, da mesma maneira como ocorreu no Plano Cruzado.

O proprietário que pretendia vender para investir vai pensar da mesma maneira que o investidor que procura imóvel para comprar. E como já tem o imóvel, não vai vender.

Menos oferta, mais procura, preços estáveis a muito tempo, são ingredientes certos para uma alta de preços.

Todo o mercado imobiliário está se preparando para isso, pois é inevitável. Curiosamente, o pessoal da área financeira está "aconselhando" exatamente o contrário. Ninguém deve comprar agora um carro, nem telefone, nem imóvel, o melhor é esperar. Esperar o que?

Senta que o leão é manso! Mesmo sabendo que a procura para estes ativos é inevitável o pessoal parece que não está contente com anos e anos de lucros vertiginosos em cima das inflação. Quer reter o dinheiro mais um pouquinho.

Mesmo que para os "aconselhados" isto represente pagar mais caro por ter perdido o momento certo.

Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP)