

1997 TRAZ NOVAS ESPERANÇAS

* Roberto Capuano

A pesquisa Creci feita em 400 imobiliárias de toda a cidade de São Paulo trouxe, em seu balanço anual, boas e más notícias.

Continua cada vez mais grave o problema da locação de baixa renda, o único item da pesquisa que apresentou o significativo aumento de 26,5%. Os demais, em maior ou menor escala, tiveram baixas expressivas, fazendo prever que, no próximo ano, os preços voltem à média histórica, ou seja, à realidade. Na verdade, este aumento gigantesco localizado nas faixas populares, ou seja, aluguéis em torno de R\$ 340,00, mostra que quem ganha menos de dez salários mínimos não tem a menor possibilidade de morar em um imóvel convencional. Um grande contingente da população não tem portanto outra alternativa que não seja a moradia precária ou a favela, o que reforça cada vez mais uma antiga e repetida proposta dos corretores para a criação da locação social, única alternativa viável para a solução do problema.

Temos provado exaustivamente que a utilização de recursos dos Fundos de Pensão, FGTS e do próprio SFH, e os impos-

tos gerados pela ativação da construção civil e dos periféricos, permitem que esta medida seja implantada - a custo praticamente zero - pelo Governo. Existem recursos e o projeto é comprovadamente viável. Basta querer.

Com relação ao mercado, os empresários e autônomos entrevistados na pesquisa em sua maioria concordam que este ano foi um dos piores, se não o pior da década, seja na área de locação, seja na área da compra e venda. Paradoxalmente, entretanto, a maioria espera um excelente 1997, e concordamos com esta expectativa.

Vários fatores contribuem para isso. O mais importante é um dado detectado na pesquisa que mostra o crescimento das operações de compra e venda a prazo, atingindo até 30 meses nos imóveis mais populares, e até 18 meses nos imóveis de luxo. A venda e compra a prazo, uso e costume que vigorou durante décadas até 1980, permitiu a milhares de pessoas chegarem à casa própria. Com uma taxa de inflação baixa, esta prática voltou a ser utilizada e tem tudo para ser mantida.

Reunindo seus recursos, o comprador dá a entrada, recebe as chaves, deixa

de pagar o aluguel, faz algum sacrifício para assumir as prestações e se instala em seu primeiro imóvel. Vende, alguns anos depois, e compra um imóvel definitivo. Como a tendência está mais forte na área popular, podem-se prever operações em cadeia, abrangendo todos os segmentos de mercado.

A Caixa Econômica Federal, com suas cartas de crédito que começam a ser utilizadas principalmente nessas áreas mais populares, terá o condão de gerar o mesmo efeito.

Aliás, a própria tendência do Governo de priorizar as áreas populares terá amplos reflexos em todo o mercado, se mantida.

Lotes populares, financiamento para auto-construção são medidas importantes, e não podem ser esmagadas por grupos interessados em combatê-las ou desvirtuá-las.

Além disso, a população começa a acreditar no Plano Real, e a permanência da inflação em baixos níveis já fez muita gente trocar as aplicações financeiras pelo imóvel. Seja na compra de um maior, seja com a finalidade de comprar para alugar, e é importante ressaltar, para fins residenciais, ou mesmo para realizar o sonho de todos, a casa de

praia ou de campo. Tudo isso pode contribuir para um mercado diferente em 1997. Aliás, quase 90% das operações se situaram na faixa de até R\$ 100.000,00; e, como na área de usados a quase totalidade de proprietários só vende para comprar outro, é de se prever um significativo crescimento das operações.

A área de lançamentos parece, como já prevíamos o ano passado, ter descoberto o filão do imóvel popular e lá devem se concentrar a maioria dos novos empreendimentos. Tudo isso contribuirá também para que a situação do mercado de locação fique menos tensa, com aumento de oferta e redução de demanda.

Enfim, após um ano cheio de percalços, crescem fundadas esperanças de um ano próspero. Para os corretores, o início das operações da Central de Operações Imobiliárias (COI) e a exclusividade de venda são dois fatos importantíssimos que lhes garantirão a justa remuneração pelo seu trabalho, custos menores, velocidade de vendas muito maior, inclusive nas permutas, e a multiplicação de seus ganhos.

* Roberto Capuano é presidente do Creci

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - SP
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: MIB. 14.235