

# Capuano<sup>92</sup> leva a Prisco idéias para revigorar o mercado

O presidente do Conselho Regional de Corretores Imobiliários de São Paulo (Creci), Roberto Capuano, apresentou propostas ontem à tarde em Brasília ao ministro da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, Prisco Viana. São três propostas para diminuir o déficit habitacional do país (estimado em 10 milhões de habitações) e revigorar o mercado imobiliário. Segundo Capuano, o ministro mostrou-se "simpático" às sugestões e pediu um prazo de uma semana para dar uma resposta.

As propostas apresentadas se resumem na criação da Carta de Crédito para o consumidor (viabilizada pela implementação da Caderneta Habitacional), a viabilização do Conselho Nacional de Habitação (cujos membros ainda não foram nomeados) e a reabertura imediata do financiamento para a aquisição de imóveis usados. Este último ponto, segundo Capuano, seria responsável, em grande parte, pelo aquecimento do mercado imobiliário.

Citando dados de uma pesquisa realizada pelo Creci, ele afirmou que no breve período em que foi reaberto o financiamento para imóveis usados, o número de negócios realizados foi duplicado, e atendeu, em sua maioria, às faixas de baixa

renda. Segundo ele, esta é a mola propulsora do mercado pois vai tendo influência sobre as diversas faixas de mercado até chegar no mercado de construção civil. Para reforçar sua argumentação, Capuano se valeu de dados dos agentes financeiros para afirmar que cada operação financeira realizada nesta faixa, resulta em seis outras operações financeiras sequenciais no mercado.

Quanto à Caderneta Habitacional, Capuano sugeriu ao ministro que aumentasse a taxa de juros atual (de 3% ao ano) para 6%, igualando a remuneração da Caderneta de Poupança. Por este método, depois de 12 meses o poupador tem direito a um financiamento para compra de imóvel usado, novo ou para auto-construção, desde que tenha depositado de 10% a 20% do valor do financiamento. Ele considera que o esquema não está funcionando porque não houve divulgação e porque os agentes financeiros estão receosos de retirar seus recursos aplicados no Banco Central (que somam cerca de Cz\$ 800 bilhões) para aplicá-los no mercado, estando sujeito à inadimplência dos mutuários. Atualmente, a taxa de remuneração paga pelo Banco Central é de 6,3% ao ano. Para contornar este problema, Capuano sugere a criação de mecanismos de proteção aos agentes financeiros.

## Oferta de imóveis para aluguel caiu 30%

O presidente da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi), Hubert Gebara, disse ontem que a oferta de imóveis vagos para locação no mês de abril caiu 30% em relação à março. Segundo ele, a razão da queda é a "insegurança do mercado em face da situação político-econômica e a intranquilidade causada pelo projeto da nova Lei do Inquilinato", enviado pelo governo à Constituinte no dia 16 de março. Para Gebara, o projeto de lei é "inoportuno porque faz com que os investidores percam a perspectiva futura do mercado".

Gebara divulgou a pesquisa mensal da Fenadi, que se refere a imóveis em um raio de oito quilômetros do centro de São Paulo. A oferta de imóveis vagos aumentou somente para apartamentos de três e

quatro apartamentos, devido à construção de cerca de 700 prédios nessas condições no ano passado, informou Gebara. Segundo a pesquisa, houve um aumento médio de 16,96% no valor dos aluguéis de março para abril. No período de um ano, a variação foi de 164,18%, inferior à inflação de 381,12% no mesmo período. Para Gebara, isto se deve à queda no poder aquisitivo dos locadores. "Como o proprietário quer alugar, ele reduz o preço dos aluguéis", disse.

O presidente da Fenadi disse também que os aluguéis dos imóveis vagos chegaram a valores próximos de 1% do valor de venda, "o que caracteriza que esses imóveis se transformaram em bons investimentos", declarou. Segundo Gebara, a maior rentabilidade está nos apartamentos de um e dois dormitórios, com aluguéis médios de, respectivamente, Cz\$ 36 mil 200 e Cz\$ 52 mil 800 no mês passado.