

Valorização dos imóveis usados

O apartamento tem mais de cinco anos de uso, dois dormitórios, tacos comuns no piso, revestimento de latex, esquadrias de madeira, azulejos simples e cerâmica comum. A construção projetou mais três, no mesmo andar, num bairro classificado como zona D (Casa Verde ou Ipiranga, por exemplo). Em novembro, podia ser vendido por Cr\$ 1,68 milhão o metro quadrado. No final de janeiro, já estava sendo avaliado em Cr\$ 2,19 milhões/m², o que representa um reajuste de 30,3% em apenas três meses.

Estes são apenas alguns dados levantados pelas pesquisas realizadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), junto a 50 empresas de São Paulo que operam no mercado de terceiros. Mas suficientes para mostrar que os imóveis usados de menor valor foram os que apresentaram maior alta nos últimos três meses. As residências térreas de padrão médio, construídas há mais de cinco anos, em bairros como Butantã e Mooca, tiveram seu preço de venda valorizado em 23,9% em três meses.

Segundo Roberto Capuano, presidente do Creci, essas valorizações não podem ser extrapoladas para todas as unidades do mesmo padrão em várias regiões da cidade. As condições de conservação, decoração interna e localização criarão diferenças: "O importante é que essa pesquisa fornece um parâmetro que permite ao corretor orientar o vendedor sobre o melhor preço a ser pedido". Além disso, diz Capuano, é mais um dado sobre o momento crítico vivido pelo mercado imobiliário, com excesses na oferta para venda e locação de baixa renda, preços altos e grande demanda.

"Nos últimos cinco anos nada foi feito para amenizar a crise gerada em 1980, quando os financiamentos foram enxugados. Ao contrário, com uma inflação em disparada, recessão, desemprego e achatamento salarial, só vieram à tona críticas contra os aumentos chamados abusivos feitos pelo BNH, que, na verdade, só estava repassando a inflação aos mutuários."

O problema é que toda essa inércia provocou crise na construção civil, a inadimplência de muitos mutuários, gerou descrédito para o sis-

tema e deixou encalhado o estoque de imóveis, condições mais que suficientes para a disparada dos preços, diz Capuano. "As construtoras, já desestimuladas pela crise na construção civil, optaram pelo alto luxo, uma vez também que não havia crédito para financiar a compra de moradias mais baratas. Também os pequenos investidores, que por um lado conheciam a dificuldade de vender os imóveis, ficaram ainda mais desestimulados com a legislação do inquilinato."

É por isso, segundo Capuano, que não se investe em imóveis novos para baixa renda: "São difíceis de vender e alugar implica correr muitos riscos. Quem passou a alugar, começou a cobrar antecipadamente todos os custos com Imposto de Renda, despejo, etc, o que sem dúvida fez disparar os preços dos aluguéis." Capuano lembrou ainda que além de caros, não existe oferta: "Basta ver os anúncios veiculados pelos jornais. Até há alguns anos, a proporção era equilibrada entre imóveis para vender e alugar. Agora, a locação praticamente desapareceu".

"PATINHO FEIO"

Para acionar todos esses mecanismos, Capuano tem uma única solução: a regulamentação do crédito direto ao consumidor, que já se encontra "praticamente aprovada" no Ministério do Desenvolvimento Urbano. "Por esse instrumento, o cidadão receberá dinheiro para comprar o imóvel que quiser, novo ou usado, e onde quiser". Segundo o presidente do Creci, todos os segmentos do setor já demonstraram apoio à proposta e a aprovação é questão de dias. Entretanto, há quem discorde do crédito direto para imóvel usado, sob a alegação que apenas investindo em imóvel novo é que se apoiará a construção civil.

"Não concordo com a tese. O imóvel usado sempre foi tido como o patinho feio do mercado, quando é justamente ele que poderá modificar a situação. Se houver dinheiro para comprá-lo, a pessoa que o vender mudará de patamar, investindo num imóvel novo. Será como uma reação em cadeia que beneficiará a todos os setores", diz Capuano, observando que se todo cidadão sonha em ter uma casa, todo cidadão que já tem uma, sonha com uma casa nova.

Sulbrasileiro: processos imobiliários

O Sulbrasileiro Crédito Imobiliário em regime de liquidação extrajudicial, ingressou com três ações na Justiça paulista, visando reaver a importância de Cr\$ 2.452.271.130.

A primeira ação — execução por quantia certa contra devedor solvente — envolve a empresa Copenge (Companhia Paulista de Engenharia), com sede em São José dos Campos. Em 16 de novembro de 1981, o Sulbrasileiro firmou contrato com a empresa Fabril S/A Comércio e Indústria de Construções, para urbanização de 54 lotes de terrenos localizados em Pindamonhangaba. Em 30 de novembro de 1982, a Copenge comprou o empreendimento imobiliário e confessou expressamente a dívida. O prazo de vencimento da dívida ficou previsto para janeiro de 1983. O Sulbrasileiro pretende reaver nesta ação Cr\$ 822.939.676.

A segunda — ordinária de anulação de ato jurídico cumulada com indenização de perdas e danos — envolve Arnaldo Gueller, ex-diretor superintendente do Sulbrasileiro, e as empresas Copenge e Fabril S/A. Em 20 de setembro de 1981, o Sulbrasileiro emprestou à Fabril a importância equivalente a 9.892 UPCs, destinada à construção e comercialização de um centro comercial, composto de um supermercado e seis boxes, no conjunto residencial Pasin, em Pindamonhangaba.

A terceira ação — também ordinária de anulação de ato jurídico cumulada com indenização de perdas e danos — envolve os empresários Arnaldo Gueller, Aderbal Ribeiro de A'Vila, Jacob Avellar Valentini e as empresas Fabril, Sérgio Porto e Copenge. Nesta ação, o Sulbrasileiro quer reaver Cr\$ 1.591.530.205.

EXPLICAÇÕES

O liquidante do Sulbrasileiro SP Crédito Imobiliário S/A, Lucas Pirajá de Oliveira Rose, ingressou junto ao Supremo Tribunal Federal com pedido de explicações contra 12 deputados da bancada do PMDB, representantes do Estado do Rio Grande do Sul na Câmara Federal.

O deputado Siegfried Oeuser, coordenador da bancada, encaminhou cartas ao presidente do Banco Central do Brasil e ao ministro do Desenvolvimento Urbano e do Meio Ambiente, em nome da totalidade da bancada, afirmando que Lucas Pirajá "cometeu inúmeros atos prejudiciais e incompatíveis com uma administração sadia". Entre esses atos, o deputado destaca que o liquidante feriu o sigilo bancário, estabelecido no artigo 38, da Lei nº 4.595/64, ao tornar público o seu relatório ao Banco Central do Brasil. Teria cometido, também, abuso de autoridade ao emitir telegramas a vários cartórios de registro de imóveis do País, fazendo determinações para cancelamento de registros anteriores à liquidação, sem atender aos procedimentos legais.



Arquivo

Capuano: nada se fez para amenizar a crise gerada em 80