

cidade	jornal	data veiculação
SPaulo	J Estado de SPaulo	16 Abr 87
a s s u n t o		
2- Financiamentos pl baixa renda		

Caderneta Habitacional

# Negócios imobiliários param fora dos Jardins

Sem dinheiro e financiamento, não há negócio. Há mais de cinco meses, essa é a dura realidade enfrentada pelas empresas e corretores autônomos que comercializam imóveis usados na Capital paulista. As operações de compra e venda, abundantes em todas as faixas de preços nos primeiros meses do ano passado, começaram a escassear a partir de agosto nas regiões de periferia e, em fevereiro último, simultaneamente com o naufrágio do Plano Cruzado, desapareceram por completo das estatísticas, como mostra a pesquisa realizada pelo Creci junto a 75 imobiliárias da cidade.

O levantamento de fevereiro confirmou o que vem acontecendo

no mercado desde setembro de 86, isto é, uma concentração de negócios nas regiões mais caras da Cidade (A e B), onde estão bairros como Itaim e Jardins, contrapondo-se à paralisação nas zonas que agrupam bairros menos valorizados. Na Zona E, a pesquisa não conseguiu informações de preços em volume suficiente para compor o preço médio por metro quadrado de sequer um único imóvel. Na Zona D, apurou-se o preço apenas de apartamentos standard com 5 anos de construção (Cz\$ 7,5 mil) e, na C, além do standard (Cz\$ 8,5 mil), do padrão médio — Cz\$ 11,1 mil, Cz\$ 10,286 mil e Cz\$ 8,333 mil o m<sup>2</sup> por imóveis respectivamente com 5, 5 a 10 e 10 a 15 anos de construção

— e um único exemplar do padrão luxo — apartamento com mais de 15 anos por Cz\$ 13.736.00 o m<sup>2</sup>. A pesquisa não conseguiu médias para os preços das casas.

"A pesquisa põe a nu o descompasso entre o SFH e a realidade", enfatiza Roberto Capuano, presidente do Creci. Para ele, ao revelar a paralisação de operações nas faixas de menor renda, em contraste com um volume de negociações normal e ascendente nos segmentos melhor aquinhoados, a pesquisa "deixa patente a urgente necessidade de abertura de financiamento para os imóveis usados, desejados por 46% das famílias interessadas em comprar casa própria".

## Imóveis baratos, uma solução

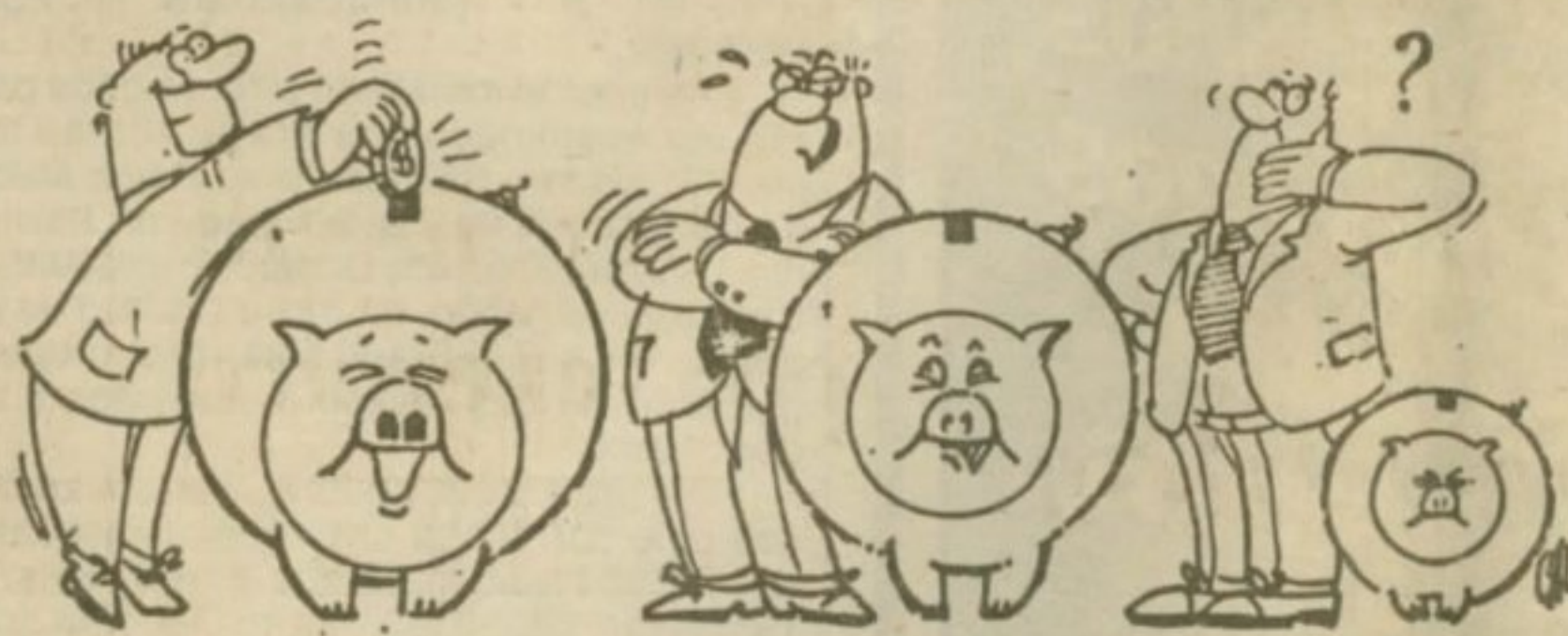
Houvesse financiamento e produção, essencialmente de imóveis baratos, e poderiam ser vendidas na capital paulista quase 700 mil unidades nos próximos 12 meses. Sem o crédito do SFH, contudo, a demanda baixa para 500 mil habitações, pelas quais a maioria dos paulistanos poderia pagar prestações entre Cz\$ 1 mil e Cz\$ 4 mil. Sem dinheiro, metade dos paulistanos dispõe-se, para ter o crédito, a fazer poupança por 24 meses. Esse novo perfil do mercado imobiliário em São Paulo foi revelado em pesquisa realizada, em março último, pelo Instituto Gallup e divulgada ontem por Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).

Ouvindo 1.351 chefes de família, representativos do universo de 2.482.253 domicílios paulistanos, o Gallup apurou que 19,9% planejam comprar imóveis nos próximos 12 meses, o que significa um mercado potencial de 500 mil unidades, mas apenas uma minoria (1,5%) dispõe de financiamento. "Fica evidente, assim, que a política até hoje adotada de priorizar a produção para as classes média e alta retirou do SFH recursos preciosos e deixou de atender às reais necessidades da maioria da população, cuja renda familiar média não ultrapassa Cz\$ 11,7 mil no município mais rico do País", criticou Capuano.

A pesquisa, em verdade, constata o óbvio, mas foi encomendada ao Gallup com o propósito, segundo o presidente do Creci, de oferecer subsídios ao governo para a montagem de uma política habitacional mais

### POUPANÇA HABITACIONAL

O senhor está disposto a poupar durante 24 meses para ter direito a um financiamento para comprar a casa própria?



SIM 48%

NÃO 45%

NÃO SABEM 07%

Fonte: Gallup/Creci

Base: 416 pretendentes à compra de imóveis em SP

realista. "Em lugar de 100 mil financiamentos de Cz\$ 900 mil, é socialmente mais justa garantir 300 mil financiamentos de Cz\$ 300 mil, liberando e ativando o mercado em todas as suas faixas", defendeu o empresário. Apoiado na revelação da pesquisa de que 48% dos paulistanos que pretendem comprar casa própria se dispõem a poupar durante 24 meses para ter o financiamento, Roberto Capuano cobrou do governo a imediata regulamentação da caderneta habitacional, aprovada em 19 de março último pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). "A crise habitacional não permite proteções", disse, reivindicando ainda a redução do prazo de poupança obrigatória dessa caderneta de 36 para 24 meses.

#### NINGUÉM DECIDE

A "política realista" para o SFH, na opinião de Capuano, deve levar em consideração, por exemplo, o desejo expresso por 93% dos pretendentes à compra de imóveis de que os financiamentos sejam concedidos

tanto a imóveis usados quanto novos, e que apenas 35% dos paulistanos que moram de aluguel e querem se tornar proprietários manifestam a intenção de comprar a casa ou apartamento em que residem. Mais interessante ainda é a constatação de que são os paulistanos mais pobres, membros das classes D e E, os mais dispostos a poupar por 24 meses para ter direito a um financiamento — 54% das opiniões contra 42% na classe C, 43% na B e 46% na A.

"O problema é que estamos no vácuo. Ninguém decide, ninguém faz nada e a crise só se agrava", disparou Capuano, alertando que a omissão do governo torna o mercado imobiliário restrito a um grupo de privilegiados da classe A. "O ideal", defendeu, "é pulverizar o crédito escasso pelo maior número possível de compradores e fornecer capital de giro para os construtores, que teriam demanda garantida e escoamento de sua produção através dos mecanismos de livre mercado".