

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	DCI	27-JAN-87
assunto		
2 - crédito direto ao comprador de imóvel		

SON & SONS
ESPECIALISTAS EM SEGUROS INDUSTRIAIS, ENG., EXP/IMP. E TRANSPORTES
Fones: 864-8523 • 263-1448 • 62-0143

DCI

SON & SONS
35 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM SEGUROS. CONSULTE-NOS SEM COMPROMISSO.
Fones: 864-8523 • 263-1448 • 62-0143

Nacional

Imobiliárias "abarrotaadas". Preços caem?

Empresas voltam-se para a classe média. Mas a indústria está cautelosa quanto à lucratividade deste ano.

■ Eleno Mendonça

Para os empresários consultados por este jornal, 1987 será um ano marcado pela volta dos empreendimentos imobiliários de dois e três dormitórios, ou seja, destinados à classe média e média/baixa. Samuel Kon, por exemplo, diretor da Diâmetro e vice-presidente do Secovi, disse que no ano passado a falta de financiamentos fez com que eles se voltassem aos lançamentos de luxo, dirigidos às classes mais altas. Para ele, a classe média desde 1983 não vem sendo atendida e a oportunidade chegou, já que terrenos mais baratos passarão a ser adquiridos em bairros próximos ao centro, medida que por si só reduzirá o preço final do imóvel.

Segundo ele, o setor se descapitalizou muito no ano passado, pois o congelamento fez com que fossem mantidos os preços de lançamentos feitos antes do Plano Cruzado, não acompanhando o capital de giro. A oferta de imóveis de luxo, nas suas palavras, já atendeu à demanda que existia, reconhecendo, entretanto, que a oferta desses imóveis era inevitável para o controle do próprio mercado.

Contudo, ele não atribui esse motivo ao fato de os lançamentos terem apresentado, segundo a Embraesp, queda acentuada em dezembro. "Normalmente este mês é atípico, as festas o tornam fraco para negócios imobiliários. No ano passado, além desse fator, tivemos o Cruzado II em novembro, o que contribuiu para a queda."

DE VOLTA À CLASSE MÉDIA

Na Diâmetro, informou, quatro lançamentos foram feitos ao longo do ano passado, três com pleno êxito e um com desempenho de vendas razoável. Agora, informou, a empresa estuda o lançamento de prédios voltados à classe média, com 2 e 3 dormitórios.

No ano passado, disse, muitos que não eram do mercado entraram como aventureiros, e acabaram ganhando muito dinheiro, pois vendiam empreendimentos sem a preocupação de recompor o estoque, ou seja, adquirir novo terreno, ao passo que os verdadeiros profissionais do ramo imobiliário, que compraram terrenos em abril/junho, tiveram de investir valor três vezes maior, em agosto, para recomprar um outro terreno, com as mesmas características, a fim de dar continuidade aos seus negócios.

Luiz Carlos Pereira de Almeida, da Construtora Sobloco, por sua vez, embora concorde com as posições de Kon, disse estar preocupado com as muitas indefinições da economia, com as dificuldades de contratação de mão-de-obra e com os custos dos materiais de construção. "Tudo isso provoca no empresário a insegurança na hora de planejar, mas isso poderá ser alterado, a partir da liberação dos financiamentos."

Ele também é da opinião de que os empreendimentos voltados para a classe média/baixa vão aumentar em 87. No ano passado, disse, muitos lançamentos foram feitos em que a montagem dos custos para a formação dos condomínios inexistiram, atraindo compradores inexperientes e que provavelmente não aguentarão essa alta de custos que se vem observando. Ele prefere apostar num mercado voltado para obras de lazer, que, conforme seu ponto de vista, se tornam cada dia mais necessárias como condição de vida familiar.

Outro empresário que também acredita que o mercado de dois e três dormitórios será bastante estimulado neste ano é Sérgio Mauad, da Construar e também do Secovi. Para ele, o setor vive, no momento, a indefinição da política econômica do governo. No entanto, com a sinalização que o BC vem fazendo, o mercado deverá voltar à normalidade.

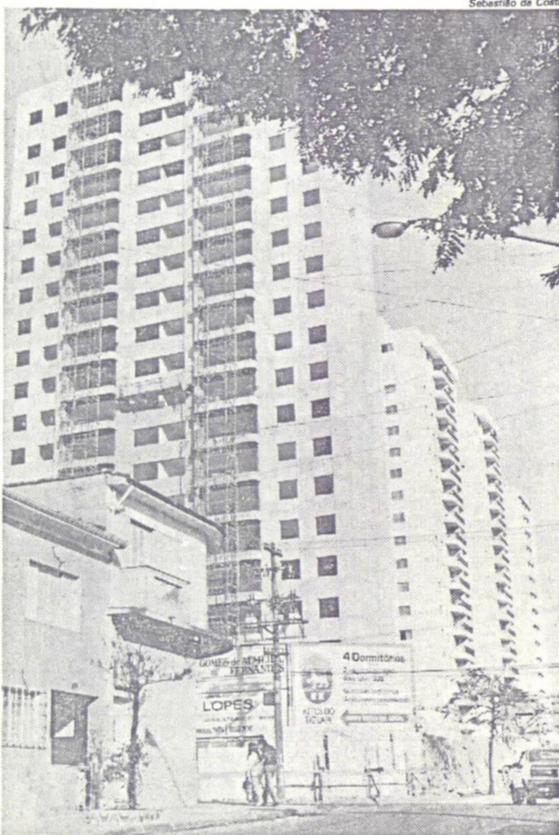
Lançamentos ainda são menores

De acordo com levantamento mensal feito pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), desde setembro do ano passado o número de lançamentos imobiliários vem apresentando queda. Em novembro, por exemplo, 72 empreendimentos foram lançados, mas no mês seguinte uma redução de 54,2% levou esse número para 33. Na primeira quinzena deste mês, conforme dados estimados, a tendência de queda vem-se mantendo, com 22 lançamentos no período.

O número de unidades, ou apartamentos, por consequência, também está apresentando queda. De 3.387 unidades lançadas através dos empreendimentos de novembro, nova queda - de 61,9% agora - reduziu o resultado para 1.288 no mês seguinte. O recorde no número de lançamentos imobiliários, conforme a Embraesp, ocorreu no mês de setembro, com 87 empreendimentos, enquanto o maior número de apartamentos se deu em agosto, com 4.038 unidades.

Durante todo o ano passado, o número de prédios de apartamentos lançados em São Paulo foi de 677, correspondentes a 32.246 novas unidades habitacionais.

As quedas sucessivas que estão sendo observadas nos últimos meses, entretanto, ainda representam números superiores aos aferidos no ano passado. Em janeiro de 1986, por exemplo, apenas 14 lançamentos foram feitos, ao passo que o número estimado deste mês, somente relativo à primeira quinzena, já está em 22. (Eleno Mendonça).



Com a paralisação do SFH, em 86 predominaram construções de luxo

IMÓVEIS. UM RETORNO (SEMPRE) RÁPIDO.

Quanto ao fato de alguns compradores de imóveis a preço de custo não estarem conseguindo vender suas cotas antes da conclusão das obras, Mauad acredita que apenas o fato de serem lançados na época de euforia, que compararam em pontos e projetos inadequados. "Quando não é este o caso, o retorno do imóvel é rápido, desde que seja ultrapassada sua fase de maturação." Ele compara o negócio imobiliário ao mercado de ações: "Quando se tem um bom papel e a hora certa, o lucro é líquido e certo."

Sua empresa, a Construar, há 27 anos no mercado, atua quase que exclusivamente pelo sistema de preço de custo. O "boom" no mercado para os empreendimentos de luxo no ano passado, segundo Mauad, foi encarado com cautela e, antes mesmo do final do ano, já se perfilavam para a classe média. "Destacada forma - salientou -, já estávamos preparados, e a empresa já tem em andamento estudos para lançamento de prédios de apartamentos com dois e três quartos. Apesar dessa posição, acreditamos que o mercado de luxo não está estagnado, ainda existe muito campo."



Mauad aposta na regularização



Almeida teme as indefinições

Agora mutuários de baixa renda

Ativar o mercado imobiliário na base, concedendo financiamentos diretos aos compradores de baixa renda no limite de Cz\$ 500 mil, foi a proposta apresentada por Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), em entrevista a este jornal.

Na sua opinião, o mercado de imóveis se assemelha ao de automóveis, onde as pessoas vão mudando de carro até conseguir adquirir um zero quilômetro. Para ele, é importante, com a perspectiva de abertura de financiamentos, que o governo defina o volume e os juros a serem destinados a cada categoria de crédito, observando, contudo, que para cada imóvel usado vendido, cinco ou seis outros negócios são realizados em cadeia.

Em 87, disse o dirigente, tudo dependerá fundamentalmente do apoio que o governo der ao setor habitacional, já que qualquer tipo de investimento por parte da iniciativa privada está descartado com a volta da ciranda financeira. "Em locação, por exemplo, com a atual política, raramente encontraremos compradores com a intenção de adquirir um imóvel para alugar." De acordo com Capuano, as imobiliárias estão abarrotaadas de imóveis para vender, o que pode ser comprovado pelo grande volume de anúncios que são publicados nos jornais.

VENDAS MENORES. PREÇOS MAIORES.

De agosto a dezembro do ano passado, segundo apurou o Creci, os negócios com vendas de imóveis usados caíram em 50%, enquanto os preços ao longo do ano subiram 300%. Capuano acredita que essa queda se deve ao fim dos recursos de cadernetas de poupança, que foram retirados após o Cruzado para aplicação no mercado imobiliário.

Segundo disse, caso seja destinado maior volume de recursos aos financiamentos de imóveis com valor superior a 10 mil OTN, mais uma vez se estaria esgotando da população de baixa renda, pois a renda familiar a ser exigida seria superior a Cz\$ 50 mil, com prestação mensais de Cz\$ 17 mil. "Inviável a pelo menos 85% da população", afirmou.

"Há 20 anos, não era vergonhoso morar numa casa pequena de periferia, o importante era a aquisição do primeiro imóvel. Era uma sistemática normal."

São elevados os estoques de áreas

Ao que tudo indica, o comportamento do mercado imobiliário neste ano irá exigir dos empresários muito cautela. Pelo menos é o que mostra recente pesquisa de opinião coordenada pelo Secovi junto a 20 grandes empresas do setor. Embora 60% dos empresários consultados concordem que a rentabilidade tenha aumentado em 86, comparativamente a 85, a maioria se mostrou apreensiva com relação à lucratividade neste ano, da mesma forma que encaram como incôgnita o volume de faturamento.

Cleto Yagi, chefe do Departamento Econômico do Secovi, que coordenou os trabalhos, disse que os resultados são apenas estimativos, já que as empresas consultadas ainda não tiveram seus balanços fechados. Apesar disso, ele acredita que o resultado reflete como foi o ano passado para o setor - que para 87 espera substituir a injeção de recursos próprios por recursos de terceiros, por conta da liberação de financiamentos que vem sendo anunciada.

Orienta por cento dos empresários declararam que se valerem de recursos próprios no ano passado, mas, para este ano, 60% esperam utilizar os recursos junto aos agentes financeiros. Desta forma, o endividamento dessas empresas, segundo 70% dos consultados, diminuiu. Quanto aos investimentos, 30% declararam que investiriam em obras, enquanto 60% preferiram aplicar o capital na aquisição de terrenos, o que presunção que existe estoque de áreas no ramo imobiliário.

AUMENTO NOS CUSTOS

O consenso da pesquisa ficou por conta das dificuldades, tanto de mão-de-obra quanto de materiais para construção. Pela ordem, todos concordaram que os problemas foram escassez, água, demora no fornecimento e condições de pagamento. De acordo com Yagi, o custo geral da construção aumentou 86,5% de fevereiro a dezembro do ano passado, com a mão-de-obra representando 114,3%.

Após a recessão na construção, informo, iniciada em 1983, muitos trabalhadores e deslocaram para outros setores produtivos, como a indústria e o comércio. Quando o mercado voltou a produzir no ano passado, eles não retornaram ao mercado de trabalho de origem. Além disso, acrescentou, muitas reformas habitacionais foram feitas durante o ano, e não apenas lançamentos de novos empreendimentos, com o que muitos imaginam, o que elevou a procura por pedreiros, carpinteiros, serventes etc.

Atualmente, de acordo com o Departamento Econômico do Secovi, o déficit habitacional em São Paulo está estimado em 600 mil moradias, segundo dados oficiais da conta de que 3,5 milhões de pessoas moram em cortiços e mais 1 milhão em favelas. Com base nesses dados, no próximo dia 16 de fevereiro o Sindicato estará propondo, no Maktoud Plaza, o 2.º Simpósio Secovi - Locação de Imóveis, que tratará, entre outros assuntos, da Lei do Inquilinato e da livre negociação entre locadores e locatários.



Para Capuano, empresas estão abarrotaadas de imóveis para vender

CRÉDITO DIRETO AOS COMPRADORES

Na semana passada, informou, o Creci promoveu reunião com 100 empresas associadas, de todos os portes, e, de acordo com o presidente da entidade, todos foram unânimes em acreditar que o mercado só se normalizará pela base, com concessão de financiamentos diretos aos proprietários. Agora, adiantou Capuano, será ouvida a opinião pública: "Nesta semana, o Creci estará iniciando pesquisa com os clientes de suas associações e, tão logo tenhamos uma resposta, tentaremos encaminhar às autoridades, para que possam saber dos anseios do próprio povo."

O objetivo dessa enquete, garantiu, será mostrar para o governo que o povo quer participar e que é preciso mudar a prática de legislar sem ouvir a opinião dos governados. Nos meses de outubro a dezembro, o Creci deixou de divulgar a pesquisa que faz mensalmente para apurar o volume de negócios com imóveis usados em São Paulo. Segundo explicação de Capuano, caso a pesquisa fosse divulgada, não provocaria alteração alguma no mercado, pois os preços já foram reajustados, uma vez que nesses meses não houve número suficiente de transações para cruzamento de dados, principalmente na região classificada pelo Conselho como "E", representada pelos bairros mais distantes da periferia.

O presidente do Creci é contrário ao fato de somente os imóveis novos estarem sendo liberados para financiamento, já que, na sua opinião, os usados representam 100% do mercado, ao passo que a construção nova ainda está na prateleira.

Ele lamentou com tristeza o número aproximado de financiamentos retirados durante o período de existência do BNH, ou seja, 4,8 milhões, dos quais apenas 150 mil em imóveis usados, em operações difíceis e que, normalmente, dependiam de muito conhecimento e influência junto ao agente financeiro.

Volta ao profissionalismo

A volta do mercado imobiliário ao seu ciclo verdadeiro, com acentuada dose de profissionalismo, coisa que faltou no ano passado, graças à entrada de muita gente no circuito. Esta é a perspectiva do presidente do Secovi (Sindicato da Habitação), Romeu Chap Chap, para o ano de 1987, principalmente pelo fato de o governo já estar estruturando o retorno do financiamento imobiliário. De acordo com ele, o Secovi tem mantido reuniões com o Banco Central, todas as segundas-feiras, a fim de acertar a redação de um decreto que, de acordo com suas previsões, poderá sair nos próximos 10 dias.

Chap Chap disse que o fato de as empresas terem se voltado em 1986 ao mercado de luxo, se deveu exclusivamente à falta de financiamentos, mas, neste ano, com recursos do SFH, as baterias estarão voltadas à construção de moradias às populações de média e baixa rendas. "Será a volta à normalidade. O retorno dos financiamentos fará que o grande mercado comece a retomar uma realidade de antes de 1984, com maior quantidade de obras sendo tocadas."

De total dos recursos a serem liberados, Chap Chap afirmou que, de concreto, já foram definidos os percentuais para a construção residencial, ou seja, 60% (50% com juros tabelados e 10% a serem negociados com os próprios banqueiros). No primeiro caso, o valor máximo do imóvel não deverá ser superior a 10 mil OTN. No entanto, em ambos os casos, apenas 70% do valor do imóvel poderá ser financiado. Dos restantes 40%, serão liberados 20% para obras de todos os tipos, como hotéis, hospitais etc.; e outros 20% serão conservados como depósito compulsório no Banco Central.

NO COMEÇO, SÓ PARA OS IMÓVEIS NOVOS

Ao que tudo indica, as negociações para a liberação já estão bastante adiantadas, pois Chap Chap acredita que nos próximos 30 ou 40 dias já estejam sendo feitas as primeiras operações para a liberação de créditos à produção. A opinião de que esses créditos sejam destinados diretamente aos interessados na compra de imóveis, novos ou usados, que vem sendo defendida pelo presidente do Creci, Roberto Capuano, não é a mais viável neste primeiro momento, segundo Chap Chap, já que os recursos disponíveis não serão tão volumosos. No entanto, ele acredita que o ideal seria a concessão simultânea desses financiamentos, já que para comprar um imóvel novo, muitas

vezes o proprietário tem de vender o que atualmente ocupa.

"A princípio, serão financiados apenas imóveis novos. O objetivo será avançar nos primeiros meses lançamentos às faixas de renda média e baixa. Entretanto, na medida em que aumentará a captação dos depósitos de cadernetas de poupança, o que poderá acontecer em pouco tempo, os imóveis usados também passarão a ser financiados", esclareceu o presidente do Secovi. Nas suas palavras, em seis meses, por exemplo, muitos prédios de três andares podem ser construídos em bairros da periferia, o que considera um tempo bastante razoável.

CORREÇÕES, MAS COM PRAZOS MENORES

Um dos pontos que ainda precisa ser esclarecido, disse Chap Chap, é o prazo para correção de prestações das moradias a serem vendidas pelo SFH. "O governo precisa reconhecer que o prazo de um ano, que vem sendo cogitado, é impraticável numa inflação nos patamares atuais. Acreditar que se podia zerar esse índice inflacionário não passou de um sonho de uma noite de verão." Para ele, assim como o governo terminou com o Plano Cruzado, precisa reconhecer que o reajuste deverá ser feito com uma correção monetária de prazo menor.

Quanto às obras que estão sendo tocadas, cujos lançamentos foram feitos ainda no ano passado, Chap Chap acredita que "vivemos um momento de turbulência, e só daqui a 30 dias seria possível fazer uma análise mais acurada". Ele disse, todavia, que é provável que os prazos sejam dilatados para a entrega de obras a preço de custo, uma vez que os custos dessas obras tiveram elevações que não eram esperadas pelos incorporadores nem compradores. Ele disse isso baseado no baixo índice que vem observando de compradores interessados em vender ou desistir de seus contratos.

Apartamentos, oferta menor			
NÚMERO DE LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SÃO PAULO DURANTE O ANO PASSADO			
mês	n.º de lançamentos	n.º de apartamentos	
janeiro	14	716	
fevereiro	15	491	
março	35	1.881	
abril	36	1.314	
maio	81	3.303	
junho	78	3.749	
julho	57	3.463	
agosto	86	4.038	
setembro	87	3.339	
outubro	86	5.277	
novembro	72	3.387	
dezembro	30	1.288	
Total	677	32.246	

Fonte: Embraesp

Propostas para os aluguéis

Reduzir de cinco para dois anos o prazo para a revisão de aluguéis defasados, cujos contratos estejam em vigor; isentar do Imposto de Renda os valores provenientes de imóveis alugados de até 100m²; e, da mesma forma, isentar do referido imposto, atualmente em 25%, o lucro obtido com a construção e venda de moradias para locação, também limitadas a 100m². Essas três propostas estarão sendo encaminhadas nesta semana ao governo pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, conforme informou seu presidente, na sexta-feira, Joaquim Antônio Mendonça Ribeiro.

O objetivo, informou Ribeiro, é procurar reduzir o déficit habitacional existente no País. No momento, informou, o panorama no setor de locações é de insegurança, principalmente com a aproximação do prazo estipulado pelo governo para os re-

justes dos aluguéis, ou seja, 28 de fevereiro.

Outro segmento que também não anda dos melhores, disse Ribeiro, é o de vendas. A partir de novembro do ano passado, segundo informou, a procura diminuiu bastante e, somente a partir da segunda quinzena deste mês, negócios isolados começaram a ser registrados. Essa queda, para ele, acontece todos os anos em que ocorrem eleições, e acabam se estendendo em dezembro, devido às festas do período. No entanto, Ribeiro acredita que o desempenho deste ano está atrelado à política econômica: "A fase de pânico dos negócios está sendo dificultada pela volta da ciranda financeira, pois está-se deixando de investir em imóveis."

(Eleno Mendonça)