

Imóveis: mercado já não está tão aquecido.

Fotos: Arquivo

Após o Plano Cruzado, passou por profundas modificações, por conta do crescimento da demanda. Em agosto, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), foi atingido o recorde de 90 lançamentos imobiliários. Para Samuel Kon, vice-presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi), trata-se de lançamentos que já haviam sido planejados, pois o mercado já não está tão aquecido como se observou em maio/junho; contudo, os preços não deverão cair.

O que tem determinado o valor de um imóvel em São Paulo, diz o vice-presidente do Secovi, é o preço que se paga pelo terreno, pois, devido à escassez, está sendo vendido por até três vezes o que era cobrado no ano passado. Desta forma, ele não acredita que os preços dos imóveis caiam, pois está embutido no preço final todos os custos. "No ano passado, o terreno correspondia entre 20 e 25% do preço total do empreendimento. Atualmente, esses índices foram elevados para até 65%. A mão-de-obra e materiais também tiveram aumento, em função da demanda, de pelo menos 15%. Tudo isso elevou o preço do imóvel em 100% em relação ao ano passado", esclarece. Para ele, os donos de terrenos retêm seus lotes na certeza de valorização em função da procura, principalmente se estiver localizado em regiões consideradas nobres.

"CADEIA DA FELICIDADE"

O que estamos vivenciando no setor imobiliário, segundo o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Roberto Capuano, é um período de transição. De um lado proprietários querendo negociar a curto prazo, de outro muitos interessados em comprar, porém, sem o capital necessário, que já teria sido absorvido nos primeiros meses depois do Plano Cruzado. O executivo defende o retorno da Tabela Price. Segundo ele, a partir de uma entrada e pagamentos prefixados, num processo de compra e revenda, poderá possibilitar que um comprador em apenas três anos adquira uma casa superior à sua condição inicial. Para Capuano, essa "cadeia da felicidade", em que um imóvel é repassado para outro comprador depois de quitado, foi interrompida tendo em vista a alta inflação, pois ninguém mais queria vender imóveis com preços preestabelecidos.

Com esse sistema, afirma o presidente do Creci, o Sistema Financeiro da Habitação poderia destinar maior volume para a construção de casas populares, pois ninguém com alguma condição financeira deixaria



Capuano, do Creci:
"O que está havendo é um período de transição."



Gebara, da Fenadi:
"A anestesia está perdendo o efeito."

a possibilidade de pagar seu imóvel em três anos para entrar num financiamento longo, de 15 anos. A fase de construções de alto luxo já está passando, assegura, e já estão sendo construídos empreendimentos voltados para a classe média - apartamentos de 2 e 3 dormitórios. Porém, conforme Capuano, mesmo pelo sistema de preço de custo, esse novo mercado não durará mais que um ano e meio, quando as empresas voltarão suas baterias ao grosso da população, na construção de unidades populares.

Para Capuano, essas medidas não regularizariam em definitivo o setor, classificando de "muito tímidas" as medidas até então adotadas pelo governo como forma de coibir os abusos que estão sendo cometidos e que prejudicam o andamento do Plano Cruzado. "Na locação, por exemplo, precisaria ser modificada a Lei do Inquilinato, de forma a garantir a devolução do imóvel depois de terminado o prazo do contrato, sob pena de que novos investimentos estejam sendo adiados", adverte Capuano.

O FIM DA ANESTESIA

Já para Hubert Gebara, presidente da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi), o Plano Cruzado representou uma cirurgia "e estamos sentindo que a anestesia está perdendo seu efeito". Para ele, desde o início de março o setor já sentia que a locação precisava de revisão, a fim de regularizar as divergências que já vinham ocorren-

do entre locadores e inquilinos. Hoje, depois de sentir todas as consequências pelas quais passou o setor imobiliário, Gebara afirma que o sistema habitacional continua precisando de inspeção, através de uma política econômica elaborada pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, que poderia ser iniciada com a reformulação da Lei de Zoneamento, passar pelo Código de Edificações e terminar na legislação do condomínio e inquilinato.

O dirigente da Fenadi também é da opinião que se deve destinar linhas de crédito ao financiamento de casas populares, assim como estimular a indústria da construção civil. Com a finalidade de solucionar os problemas relativos à falta de imóveis para locação, Gebara sugere, ainda, que o governo diminua a tributação incidente sobre os proprietários e também reduza o valor do Imposto de Renda sobre as transações imobiliárias. "A imagem de especulador deve ser afastada do proprietário, e isso só ocorrerá através da definição de regras jurídicas mais equilibradas", adverte. As notícias, embora já desmentidas pelo governo, de que haveria intervenção no setor e até mesmo cobrança do Imposto Compulsório sobre os imóveis, também são, no entender do presidente da Fenadi, pontos que causam conturbação e prejudicam a realização de novos investimentos.

O número de imóveis ofertados para locação em São Paulo até abril girava em torno de 100 por mês e, atualmente, já atinge 200 unidades. Esse resultado, conforme Gebara, se

refere, em sua maioria, a apartamentos de 3 e 4 dormitórios, enquanto nas categorias de 1 e 2 dormitórios existe profunda escassez, que é agravada, a cada dia, pelo crescimento demográfico. Conforme o dirigente, para que o setor se normalize seria necessária a duplicação do número de ofertas e a manutenção de um crescimento anual em torno de 5 e 10%, no que concorda o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo, Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro.

O Plano Cruzado, para os corretores, marcou uma excelente fase de vendas, garantiu Mendonça Ribeiro, até mesmo no Interior, onde muitos prédios foram lançados. "Atualmente - continua -, apesar de as vendas permanecerem com bons níveis, a tendência é de queda, o que já era esperado." Sem mencionar nomes, o dirigente sindical disse que existem grupos querendo desestabilizar o Plano Cruzado e que o governo precisa rever a política de congelamento, no sentido de fazer voltar ao povo os muitos produtos que estão faltando. "Nos aluguéis, Por exemplo, o congelamento fixou valores que já estavam defasados há quatro anos. Desta forma, grande número de locadores, que muitas vezes dependem dessa importância para completar a renda, estão recebendo aluguéis com um prejuízo acumulado de 40%", acrescenta. O Sindicato dos Corretores, segundo seu presidente, já enviou projeto ao governo, no sentido de retirar o Imposto de Renda de aluguéis cujo imóvel possua até 100m² de área construída.