

# Imóveis: apesar de tudo, um bom negócio.

Os problemas do mercado imobiliário, são imensos. Mas os especialistas concordam: a longo prazo, o imóvel é sempre um investimento seguro e rentável.

Apesar do elevado déficit habitacional do País, o mercado imobiliário está praticamente parado desde o início do ano. E existem diversas razões para isso: faltam financiamentos; os custos da construção crescem a cada dia; os preços, tanto de imóveis novos como de usados, estabilizaram-se em um patamar muito alto; as interferências do governo no setor de alugueis desestimularam a construção e aquisição de imóveis para locação; e as aplicações financeiras, com alta liquidez e rentabilidade superior à inflação, enxugaram boa parte dos recursos que poderiam estar sendo aplicados em imóveis.

No entanto, mesmo com todos esses problemas, os imóveis ainda são considerados um dos investimentos mais seguros e rentáveis a longo prazo. Um levantamento feito por Sérgio Mauad, presidente do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis) constatou que, nos últimos sete anos, os imóveis tiveram uma rentabilidade anual (sem contar os eventuais ganhos com o aluguel) entre 13% e 47% superior à do dólar ou do ouro.

Como explicou, o mercado de imóveis tem grandes saltos de valorização a cada dois ou três anos e quem vende o imóvel para aplicar no mercado financeiro certamente não consegue repor o imóvel com os ganhos que obteve. Isso, para qualquer imóvel de qualidade, não importando o padrão ou a localização.

## Bom de raiz

O presidente do Sciesp (Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo), Joaquim Antônio Mendonça Ribeiro, garante que qualquer pessoa que comprar um imóvel há um ou dois anos, o venderia hoje com uma rentabilidade de mais de 200%, bem superior à inflação no período. E exemplifica: "Quem comprou um imóvel em setembro de 83, pagando Cr\$ 3,5 milhões, não o venderia atualmente por menos de Cr\$ 1 milhão, enquanto o valor corrigido seria de apenas Cr\$ 134 mil". Para Joaquim Ribeiro, sem dúvida alguma o imóvel é o investimento mais sólido e rentável que existe. "É um bem de raiz, concreto. O resto é abstração, papel apenas."

Quando à estabilização dos preços verificada desde o início do ano, que acabou provocando uma queda, em termos reais, de mais de 30% nos preços de imóveis, o presidente do Sciesp argumentou que no ano passado, acompanhando a euforia do Plano Cruzado, foram fixados valores exorbitantes, tanto para a venda como para a locação de imóveis, e agora o mercado está chegando a um ponto de equilíbrio, pelo menos no setor de compra e venda.

Roberto Capuano, presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), não acredita que essa estabilização de preços se mantenha. Segundo disse, 90% dos vendedores de imóveis são pessoas que pretendem adquirir um imóvel melhor, com a corrente terminando sempre em um novo. Como os custos de construção sobem vertiginosamente provocando uma alta constante nos preços dos novos, as pessoas que querem trocar de imóvel têm de reajustar seus preços proporcionalmente. Caso contrário a diferença aumenta muito, inviabilizando a troca.

## Quanto Valoriza

O preço por m<sup>2</sup> do imóvel novo, segundo dados do Secovi e do Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo) passou de Cr\$ 6.839 em setembro de 86 para Cr\$ 8.502 em dezembro e Cr\$ 13.172 em março deste ano. A variação do preço do m<sup>2</sup> do imóvel usado (padrão médio) foi de Cr\$ 6.958 em setembro de 86 para Cr\$ 10.614 em janeiro e Cr\$ 11 mil em abril passado.

Já o presidente da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio), Luis Antônio Pompéia, acha que os preços dos imóveis de luxo ainda vão cair um pouco e que dos imóveis destinados à classe média ainda "nem começaram a cair", pois tudo o que parece custando menos de Cr\$ 1 milhão é vendido em seguida.

No entanto, Pompéia também acredita que não existe nenhum investimento melhor do que imóvel, em um horizonte de mais de dez anos, principalmente as casas, que têm a valorização adeternum do terreno. Ao longo do tempo, disse, um edifício vai ficando velho, antiquado, ao passo que as casas têm um vetor permanente de valo-



MORAR: SÉRIE ESPECIAL

rização, que é o terreno. Basta verificar, como exemplo, a situação das velhas casas da avenida Paulista, que como construção não têm valor financeiro, mas ocupa, alguns dos terrenos mais caros do País. Sem esquecer que os donos de apartamentos não têm a propriedade de 100% do terreno, mas apenas da fração ideal.

Um levantamento feito pela Embraesp constatou que o preço médio anual, por m<sup>2</sup> de área total, medido em ORTN/OTN, variou de 29,13 em 74 para 25,17 em 79; 40,34 em 82; 32,28 em 84; 59,27 em 86; e 46,56 em abril deste ano.

Um fator que também pode ter grande influência sobre a valorização dos imóveis, segundo Roberto Capuano, é a sua localização, sua proximidade com regiões mais valorizadas, o status do bairro e a raridade do terreno. É o caso de Perdizes, uma região valorizada: está absorvendo a vizinha Pompéia, que ainda tem muitos terrenos desocupados e deverá passar por uma grande valorização nos próximos anos.

## Puxando os preços

Foi o fator que aconteceu com a Vila Nova Conceição, que seguiu à valorização de Moema e deverá puxar o preço dos bairros mais próximos. O preço do metro construído, na Vila Nova Conceição, está hoje entre os mais caros de São Paulo, variando entre Cr\$ 20 e Cr\$ 30 mil, o que representa uma valorização de, aproximadamente, 300% de 81 a 87.

Quanto aos imóveis comerciais, Capuano explicou que a valorização tende a seguir os corredores de trânsito, que inicialmente provocam uma grande desvalorização dos imóveis residenciais — é o caso das avenidas Estados Unidos, Sumaré e Pacembú — ou, então, a proximidade com centros comerciais, como os Shoppings.

Em termos de casas, os lotes maiores, com boa frente, sempre garantem uma valorização maior, enquanto zonas mistas, com muito comércio, prejudicam, "a menos que os serviços sejam instalados depois de o status do bairro já estar definido".

Para o consultor Paulo José Possas, da P. J. Possas Gestão de Patrimônio, a rentabilidade do imóvel depende, em grande parte, da época em que foi feita a compra, do

momento certo tanto para o mercado imobiliário como para a região onde se situa.

Quem comprou o imóvel no início do ano passado, lembrou Possas, ganhou muito com a valorização que se seguiu ao Plano Cruzado. Mas agora, acredita, não é o momento certo para comprar imóveis, pois os preços deverão cair bastante, levando cerca de um ano para digerir os excessos do Plano Cruzado. Além disso, na sua opinião, o mercado sempre anda atrasado em relação à economia e só deverá mostrar sinais de recuperação depois de superada a atual fase recessiva.

Para ele, hoje, apenas cinco, entre 100 imóveis, estão com os preços realmente baixos, dando ao comprador condições de fazer um bom negócio. Como média, comentou, "não vale a pena".

Quanto à localização dos imóveis, Paulo Possas entende que cada região tem seu momento específico em que, pelas mais diversas razões, passa por uma excepcional valorização. Foi o que pôde constatar quem comprou um imóvel na av. Paulista há 25 anos, na Faria Lima há 20, na Vila Nova Conceição há 15, no Real Parque Morumbi há 10, nas redondezas das Luís Carlos Berrini há cinco anos e no Litoral Norte há um ano e meio.

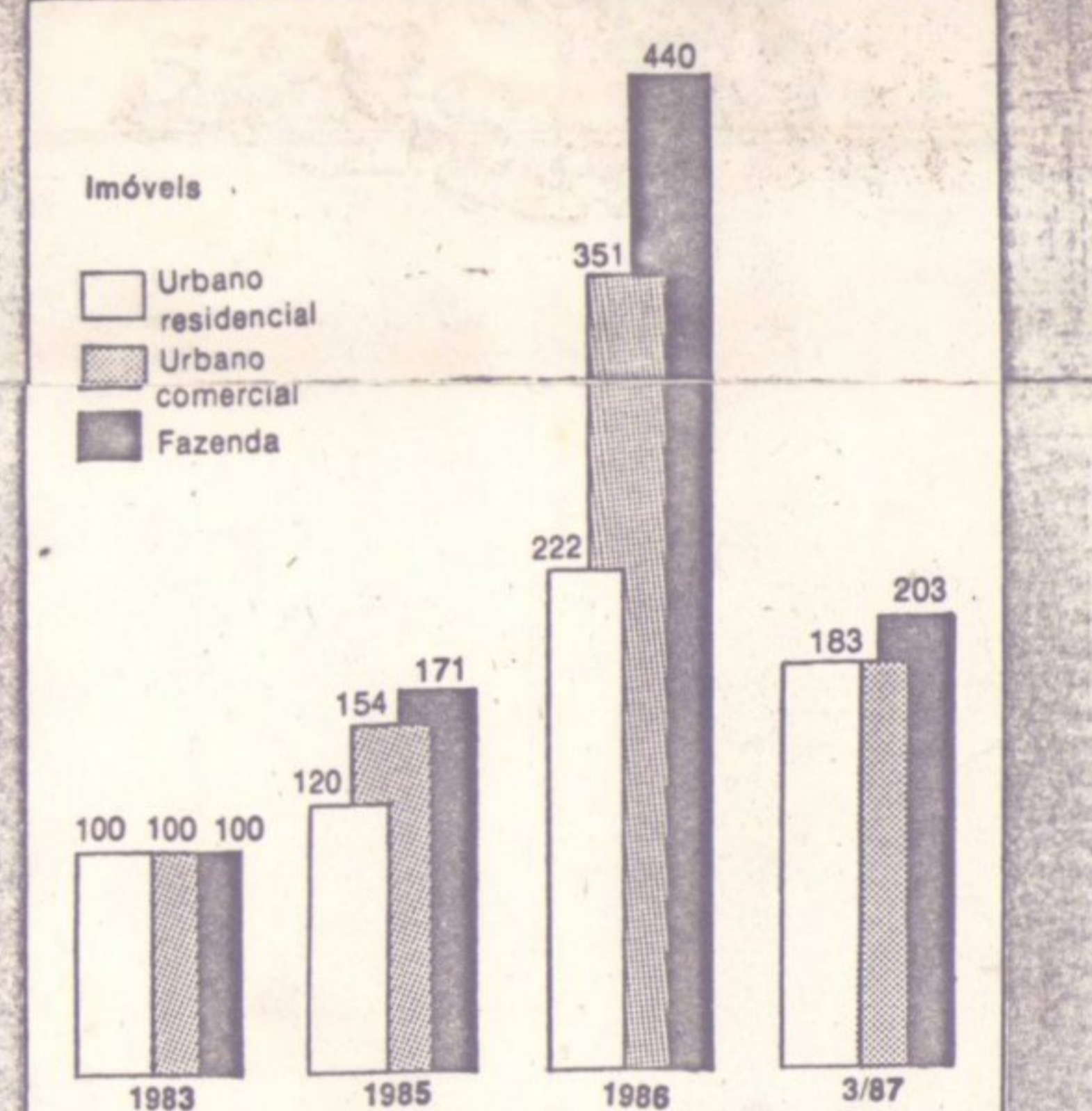
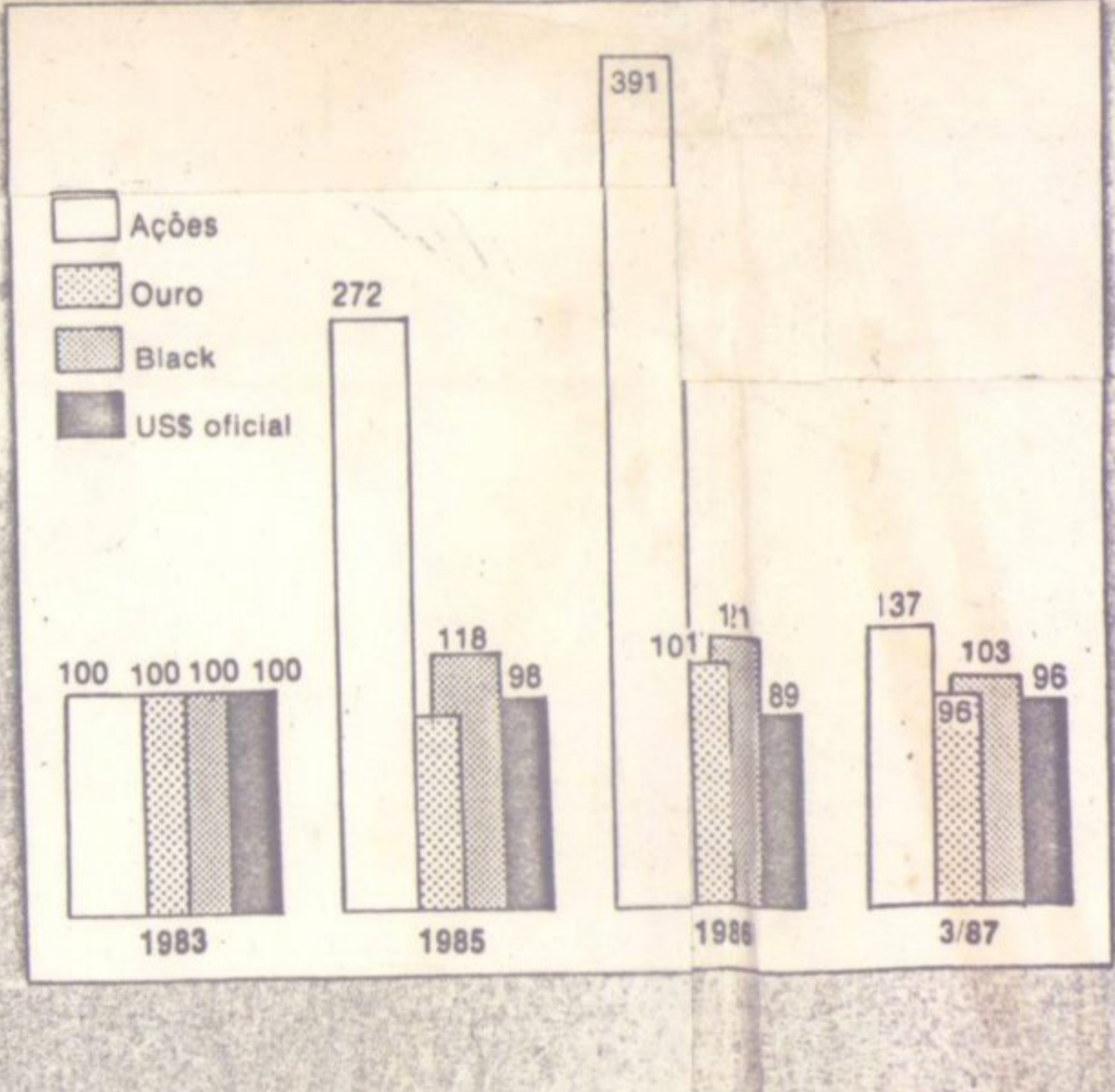
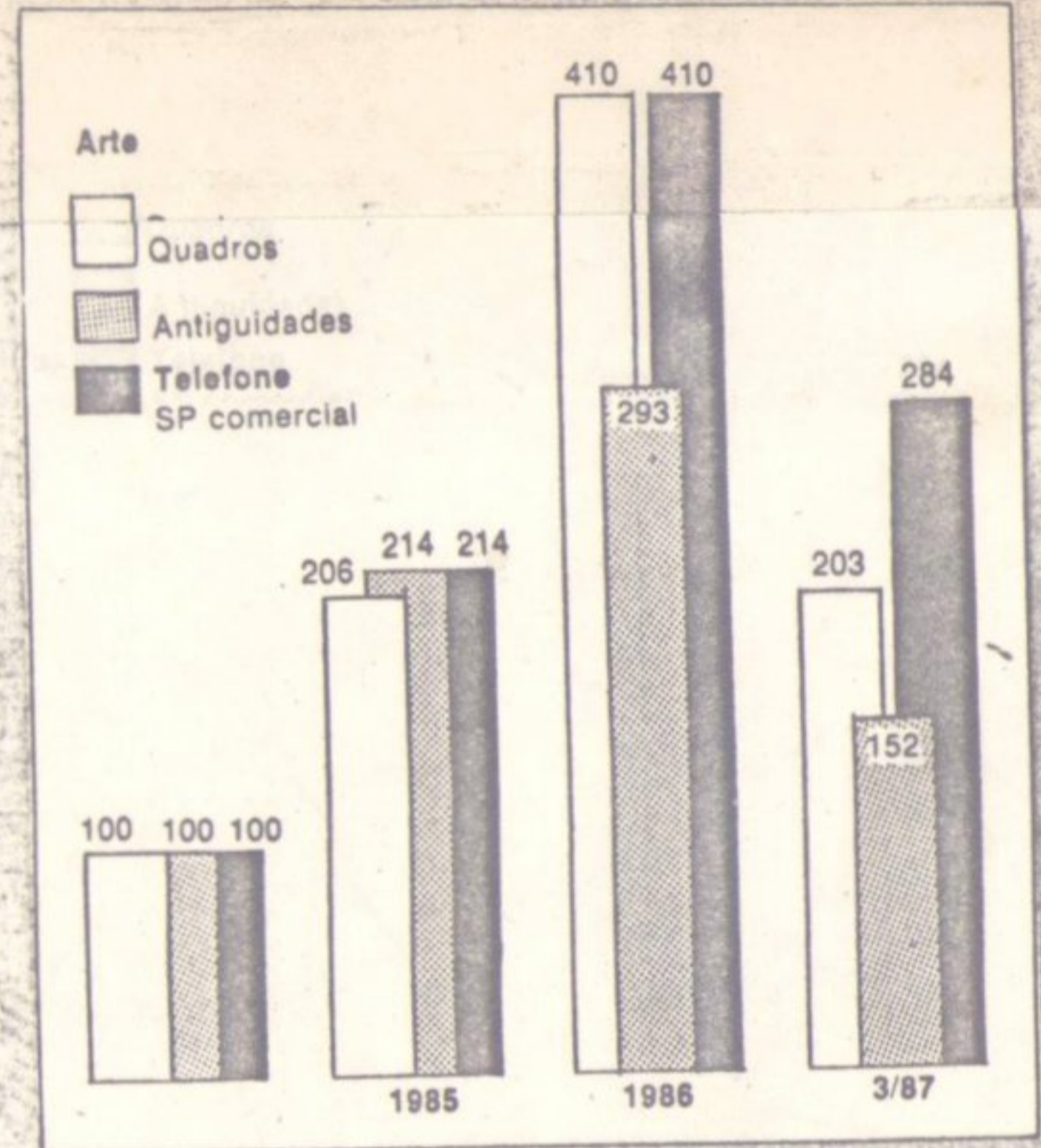
## Interior

Na atual situação da economia, ele confessa ser muito difícil fazer qualquer previsão, mas confia no potencial de valorização de alguns bairros das grandes cidades do Interior, que ainda não passaram pelo ciclo.

Para que o aplicador possa aproveitar melhor as oportunidades cíclicas da economia, Possas fez uma comparação do comportamento de diversos ativos desde o último trimestre de 83 — última fase da recessão — até março deste ano, incluindo dezembro de 85, que mostra a situação anterior ao Plano Cruzado, e agosto de 86, pico do aquecimento do cruzado. A partir desse estudo, Possas estabeleceu o seguinte roteiro: durante os períodos de baixa atividade econômica deve-se investir em ações e obras-de-arte; depois de consolidada a recuperação, mudar para as aplicações em imóveis, e, mais tarde, voltar ao mercado financeiro.

Denise Campos de Toledo

## Os investimentos



Fonte: P. J. Possas, Gestão de Patrimônio. OBS: Cotações dos ativos no último trimestre de 83 — base 100. Outras cotações, deflacionadas pelo IGP, registradas em dezembro de 85; agosto de 86 e março de 87. Ações: Variação de fevereiro a março de 87. Obras-de-arte: cotações em leilões de obras de Volpi e Manoel Santiago (quadros) e de peças de arte novo do final do séc. XIX, em bronze e marfim (antiquidades). Ouro: mercado físico de Bolsa de Mercadorias de São Paulo. Imóveis: residenciais, em São Paulo — lançamento de 3 dormitórios; comerciais — escritórios de 200m<sup>2</sup> na av. Faria Lima; fazendas — áreas de cultura no Estado de São Paulo. Telefones: variação de preços das linhas comerciais nas áreas de Pinheiros e Jardins.

## Os financiamentos

Baseando-se nas novas regras do SFH, divulgadas na semana passada pelo Banco Central, José Dutra Vieira Sobrinho, professor de Matemática Financeira, fez as projeções dos novos contratos. Para os financiamentos com recursos do FGTS, destinados à baixa renda, foram considerados juros escalonados de 2% a 10%, variando de acordo com o valor do empréstimo (não necessariamente o valor total do imóvel), que vai de 300 a 2.500 OTNs, prazo máximo de 25 anos e comprometimento de renda entre 12% e 30%. Nos financiamentos com recursos da Caderneta de Poupança, até o limite de 5.000 OTNs e juros de 12% a.a., também foi considerado o prazo máximo de 25 anos, mas o comprometimento de renda vai até 35%.

EM OTN	EM Cx\$	T. ANUAL JUROS (%)	PRAZO MÁXIMO	Nº PRESTAÇÕES	VALOR DA PRESTAÇÃO		RENDA FAMILIAR	
					EM Cx\$	% COMPR.	EM Cx\$	% DE COMPR.
300	92.826,00	12%	25	300	1.183,02	2%	6.556,00	
600	185.652,00	12%	20	240	2.496,26	3%	9.955,00	
900	278.478,00	12%	20	240	3.756,27	5%	15.055,08	
1.350	417.717,00	12%	20	240	5.649,41	7%	18.831,37	
1.800	556.956,00	12%	20	240	7.559,48	9%	25.231,60	
2.500	773.550,00	12%	20	240	10.625,16	9%	35.417,20	
3.500	1.082.970,00	12%	15	180	16.284,56	9%	54.281,87	
5.000	1.547.100,00	12%	15	180	23.263,66	9%	66.467,60	

(\*) Taxa Efetiva

EM OTN	EM Cx\$	TAXA ANUAL DE JUROS	PRAZO MÁXIMO (EM ANOS)	Nº DE PRESTAÇÕES	VALOR DA PRESTAÇÃO		RENDA FAMILIAR	
					EM Cx\$	% DE COMPR.	EM Cx\$	% DE COMPR.
300	92.826,00	2%	25	300	331,98	12%	4.433,17	
600	185.652,00	3%	20	240	1.358,97	20%	6.724,55	
900	278.478,00	5%	20	240	2.416,93	25%	9.649,40	
1.350	417.717,00	7%	20	240	4.210,98	30%	16.415,00	
1.800	556.956,00	9%	20	240	6.493,86	30%	21.646,20	
2.500	773.550,00	10%	20	240	9.745,14	30%	32.483,80	

Obs. 1 — OTN estimada em Cr\$ 309,42 para junho 87.  
2 — O valor das prestações já inclui o valor dos prêmios de seguro, admitindo-se que o valor financiado corresponde a exatamente 90% do valor do imóvel (valor da renda ou de avaliação).

### As precauções para quem vai comprar a casa ou apartamento

As irregularidades que podem envolver a venda ou construção de um imóvel são muitas, mas, segundo a advogada Mara Eugénia Esteves, do Escritório Biasi Ruggiero Advogados, também existem precauções que os compradores podem tomar para fugir das armadilhas mais comuns.

Antes de adquirir o imóvel, o comprador deve solicitar a certidão de matrícula no Registro de Imóveis, para verificar se o vendedor é realmente o proprietário. Para saber se não existem execuções contra o vendedor, não dá para verificar se o vendedor, por não existir (o que tornaria nula a venda), devem ser pedidas as certidões pessoais na Justiça Federal, no cartório de protesto e no fórum.

No Registro de Imóveis também deve ser retirada uma certidão negativa de ônus reais e alienação; e, na Prefeitura, uma certidão negativa de ônus fiscais. No caso de prédios usados, o comprador ainda deve ter o cuidado de pedir ao síndico uma declaração de que o vendedor não está em débito com o condomínio.

Na compra de um apartamento em construção, antes de mais nada, o adquirente deve procurar saber se a incorporação está registrada no Registro de Imóveis. Se a construção for a preço de custo, deve verificar se o preço está compatível com os preços de mercado: muitas incorporadoras, para tornar mais atraente o lançamento, utilizam índices dos meses anteriores, que depois terão de ser ajustados uma vez, na hora em que começarem os pagamentos.

Nos contratos de incorporação devem vir especificadas as datas de início e término da construção, e as multas, para a incorporadora, por eventuais atrasos. Como explicou Mara Esteves, muitos contratos fixam os prazos de entrega a partir do término das fundações, que por sua vez não têm prazo, motivo pelo qual todo o prazo de construção também fica indefinido. Também deve constar do contrato o valor ideal da fração do terreno, destacado do valor da construção.

Outra precaução diz respeito às vagas na garagem, que devem ser determinadas para cada apartamento, pois muitas construções preveem apenas a capacidade, com manobrista.

Na aquisição de imóvel pronto, o comprador precisa solicitar o certificado de regularidade da obra na Prefeitura e o Habite-se da construção.

De qualquer forma, para evitar problemas tanto do ponto de vista legal como técnico, principalmente em imóveis construídos a preço de custo, os compradores devem ter a assessoria de um advogado especializado e de um engenheiro, que poderá analisar, inclusive, a qualidade e a quantidade dos materiais empregados na obra.

D.C.T.

### Fundode Garantia: rendendo no Banco Central.

O vice-presidente da Área Financeira da Caixa Econômica Federal, Mário Brand, disse ontem que boa parte dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) está depositada e ganhando remuneração no Banco Central. Quanto a novos empréstimos a Estados e municípios, Brand afirmou que mesmo serão feitos quando eles forem, progressivamente, negociando suas dívidas. Segundo ele, a Secretaria do Tesouro Nacional estuda a rolagem de dívida global dos Estados, não somente para com o FGTS mas também para o PIS/Pasep, o Finsocial e outros débitos. Brand disse que Estados e municípios tinham em janeiro uma dívida com o BNH de Cr\$ 8,284 bilhão e de Cr\$ 4,728 bilhão FGTS.

AMAIHÁ  
Os agentes financeiros estão ignorando as regras do SFH. E o governo fazista grossa.

### O deputado quer acabar com este "presente" às empresas que desviaram dinheiro do SFH

O decreto que extinguiu o BNH precisa ser expurgado "de tudo o que for inconveniente aos verdadeiros interesses nacionais" foi o que declarou ontem o deputado Hélio Duque (PMDB-PR) ao anunciar em Curitiba que ainda esta semana começa em Brasília uma série de contatos para a formação de uma frente parlamentar sensível à ideia dos expurgos. Até o término do próprio governo não são poucos os técnicos que consideram o decreto 2.291, de novembro de 86 — que extinguiu o BNH e escolheu a Caixa Econômica Federal como sua sucessora — "um grande presente" aos proprietários das 23 empresas sob liquidação extrajudicial por terem desviado recursos do sistema financeiro habitacional.

O deputado Hélio Duque mostrou que o Congresso Nacional tem condições de promover uma ampla limpeza do decreto. Mais que isto: introduzir, nele, um mecanismo que defina, de uma vez por todas, a obrigação de as empresas aplicarem juros e correção monetária sobre os seus passivos: "O fato passa a ser grave — diz o deputado — quando ao falar sobre o assunto o próprio consultor-geral da República, Saulo Ramos, destaca a inexistência de qualquer estrutura legal que obrigue as empresas liquidadas a aplicarem juros e correção monetária sobre os seus passivos. Ora, se persistir alguma dúvida a respeito, deve caber ao Congresso Nacional e ao próprio governo ad-

quarem um dispositivo legal que determine a correção monetária ao Passivo desses grupos. E só uma questão de vontade política e de efetivo compromisso com o patrimônio nacional. Como parlamentar, estarei empenhado nessa luta e espero que a maioria do Congresso, independente de legendas partidárias, venha a assim agir, sob pena de, pela omissão, estarmos protegendo o ilícito".

Hélio Duque insistiu ainda em dizer que, embora não se possa admitir como uma posição correta e séria a não aplicação da correção monetária e outros encargos sobre o passivo das empresas liquidadas, no decreto de extinção do BNH "há uma notória burocracia que serve para obfuscated as dívidas daqueles que, como eu, estudem que há um jogo deliberado de cartas marcadas desfavorável aos verdadeiros interesses nacionais".

O deputado, por último, mostra que "existe um forte lobby dentro do próprio governo" contra as mudanças que se tornam necessárias no campo das liquidações extrajudiciais. E concluiu o governo a ajudar o Congresso na busca de uma estrutura jurídica que sirva para punir "os aventureiros e corruptos" e proteger os recursos públicos nos casos das liquidações. "A omissão é uma maneira clara de proteger os fraudadores. E o governo que protege fraudes é governo fraudulento", disse o parlamentar.