

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Folha de São Paulo	11 Abr. 87
assunto		
J.J. Debates com Autoridades		

Imóveis

Para empresário, locação só será reativada com recursos da Caixa

Da Redação do **Folha**
Na noite da última segunda-feira, dia 6, foi realizado, no Centro de Convenções Rebouças (zona oeste de São Paulo), o I Ciclo de Conferências e Debates sobre Locação Imobiliária, com a participação de advogados especialistas em Direito Imobiliário, empresários e representantes de entidades do setor.

Na ocasião, o empresário Roberto Capuano, 42, presidente do Creci-SP — Conselho Regional dos Corretores de Imóveis —, manifestou-se contrário ao atual conceito de financiamento existente no país, que prioriza a classe média. "O financiamento deve ser usado para a população de baixa renda, para ativar o mercado" disse.

Segundo ele, a Caixa deveria destinar os 60% da arrecadação em poupança que detém para financiamento ao consumidor de baixa renda. Esta medida aumentaria o fluxo consumidor e traria novas bases para o mercado imobiliário.

Ao levantar esse tipo de proposta, Capuano atribuiu aos últimos vinte anos a responsabilidade pelo carência de imóveis para as camadas de baixa renda. Para o presidente do Creci, como a maior parcela da população não consegue residir em imóvel próprio, cresce o número de inquilinos, o que ocasiona, conseqüentemente, um aumento acelerado na procura de imóveis para locação.

Recursos do governo

Capuano, embora defenda a não intervenção do governo nos rumos do mercado imobiliário, acha que ela é necessária na geração de recursos. Ele diz que o governo deve dar condições para que a população compre o seu primeiro imóvel, intervindo para que haja uma desilização do mercado.

O presidente do Creci considera a Caixa Econômica Federal um importante agente financeiro atualmente mas, na sua opinião, ela mantém uma postura errônea que é a de dar crédito ao produtor, quando deveria dar ao consumidor.

Além de Capuano, foram convocados mais três palestristas e quatro debatedores. O grande acusado da noite foi mesmo o Plano Cruzado. O advogado Ives Gandra da Silva Martins, 52, que falou sobre aspectos tributários e econômicos da Lei do Inquilinato, afirmou que o congelamento imposto pelo governo no ano passado foi artificial ao tentar "quebrar as leis naturais da economia" e beneficiou apenas os inquilinos que já tinham moradia, provocando dificuldades para os novos locatários.

Tributação

Para Gandra, as soluções para as distorções do mercado estão unicamente no campo tributário. Assim, de acordo com sua proposta, o governo deveria permitir que os valores das locações das pessoas de baixa renda pudessem estar isentos de imposto. Ao mesmo tempo, o locatário poderia deduzir completamente o valor pago pela locação de seu imposto de renda.

Segundo Gandra, estas medidas tributárias aumentariam o interesse do proprietário em locar o seu imóvel pois o inquilino acabaria se dispondo a pagar mais pelo aluguel, já que poderia deduzi-lo. O governo perderia na arrecadação mas, com o tempo, Gandra prevê que isso poderia ser revisto. "O governo que gerou o impasse é que deve pagar", concluiu.

O especialista em Direito Imobiliário João Nascimento Franco, foi outro conferencista que não poupou críticas ao Plano Cruzado e

às suas conseqüências. O advogado lamentou que depois de quarenta anos de intervenção governamental no setor de locações, a situação seja essa, de alta descontrolada dos aluguéis gerada por locadores inseguros.

Imóveis não residenciais

Sobre a situação dos imóveis comerciais e não-residenciais, Franco esclarece que os primeiros, com contratos feitos por tempo indeterminado, estão fora de qualquer restrição do que ele considera "desastrado Plano Cruzado". Quanto aos não-residenciais, previstos pelo último decreto nº 2.322, disse apenas que "infelizmente" devem se submeter aos reajustes permitidos.

Os debatedores convidados tiveram tempo mais reduzido para suas colocações. Maria Elisa Jardim Barboza, 42, presidenta do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, alertou para a necessidade de uma política habitacional definida, concordando com as propostas do presidente do Creci.

Ao mesmo tempo, a presidenta considerou que a situação econômica do país está mudando e que o investidor precisa aceitar as mudanças e se conscientizar de suas responsabilidades sociais. Caso contrário, Maria Elisa alertou para o caos social. "Não teremos mais ações de despejo pois as pessoas estarão estregando as casas, sem condições de pagar por elas".

O assessor jurídico do Movimento dos Sem Casa, o advogado Vicente Roig, 42, concordou com essa antecipação pessimista e acrescentou: "Se o governo não tomar nenhuma atitude, o locador não mais poderá pagar por nenhuma locação." Para Roig, todo o problema da locação está ligado a um outro muito maior, o da concentração de renda.

Locadores

No debate, os locadores tiveram dois representantes oficiais: Sebastião Cezar Pereira, 44, presidente da Associação dos Proprietários e Locadores de Imóveis, e João Marcos Monteiro Flaquer, 43, presidente da Associação dos Locadores do Brasil.

Enquanto o discurso de Pereira caracterizou-se por tentar tirar das costas dos proprietários a fama de "vilões" atribuída, segundo ele, pela sociedade, Flaquer reclamou da ausência de políticos que falem pelos locadores. Além disso, Flaquer clamou por participação e pela necessidade de organização por parte dos proprietários. "Os locadores têm sido prejudicados e não se organizam, não participam."

Flaquer disse que a Lei do Inquilinato deve garantir aos proprietários de imóveis locados o direito de entrar com ação de despejo contra todos os maus locatários, ao término do contrato.

Uma outra proposta defendida pelo presidente da associação dos locadores é a da revisão do prazo que o locatário tem para deixar o imóvel quando solicitado. Flaquer acha que dois meses por ano de contrato acabam prolongando demais a permanência do inquilino no local e que isso desincentiva o investimento no mercado.

Segundo os organizadores do evento, Flávio Lucas de Menezes Silva, 24, e Waldir Arruda Miranda Carneiro, 22, atualmente se vive uma situação injusta, entre inquilinos e proprietários de imóveis, pois a lei protege apenas os inquilinos.

Para eles, esta proteção ao inquilino desorganiza o mercado, fazendo com que haja poucos imóveis em oferta para suprir a grande demanda.

Caixa Econômica Federal opera com duas linhas de financiamento para habitação

Da Redação do **Folha**

A Caixa Econômica Federal está operando com dois tipos de financiamento para a casa própria: um destinado às empresas construtoras, "financiamento para construção civil" e outro para construção "isolada", que se destina à pessoa física. Os dois sistemas, no entanto, são apenas parciais e atingem um valor abaixo da maioria dos imóveis novos à venda.

A taxa atual para financiamento é de, no máximo, Cz\$ 532 mil. O restante da quantia a ser paga pela compra do imóvel ou pela construção particular fica por conta do interessado.

A Caixa, além de fornecer os recursos para a construção do empreendimento, pode financiar a compra do imóvel diretamente ao consumidor.

Este tipo de financiamento já existia antes mesmo do Plano Cruzado mas foi interrompido no período de março a maio de 86. Em

junho, voltou a vigorar com os mesmos critérios.

O comprador fica sabendo a qual agência da Caixa deve se dirigir no próprio plantão de vendas do imóvel em questão. Na agência, a pessoa é instruída sobre o procedimento e as exigências necessárias para a aprovação do pedido.

O segundo tipo de financiamento para habitação previsto atualmente pela Caixa Econômica Federal destina-se à construção "isolada". Ele foi criado em junho do ano passado para as pessoas que possuem terreno e desejam construir nele. Para conseguir esse crédito, no entanto, é necessário que o terreno esteja quitado.

A quantia máxima financiada é a mesma estabelecida no caso anterior. Esse proprietário interessado em construir deve se dirigir à agência da Caixa no mesmo município em que se encontra o terreno para obter as informações necessárias.

Novo shopping center será lançado este mês na cidade de Araçatuba

Da Redação do **Folha**

No dia 22 de abril será lançado, pela Raça Empreendimentos Imobiliários, um complexo de serviços administrativos na cidade de Araçatuba (545 quilômetros de São Paulo). O projeto prevê a instalação de um shopping center, um edifício de escritórios e um flat service, administrado pela empresa Novotel. Numa área de treze mil metros quadrados e com cerca de seiscentos mil metros de área construída, o empreendimento será construído pela Construtora Otávio Pires e as vendas serão realizadas pela Cohabita.

Com investimentos calculados em US\$ 6

milhões, que incluem também a construção de um edifício residencial na mesma área, o complexo de serviços será erguido na avenida Brasília, no bairro de Nova Iorque, que possui agências bancárias, restaurantes e via de ligação com a Rodovia Marechal Rondon.

Segundo o arquiteto Walter Silva, da Otávio Pires, o pavimento térreo do shopping será reservado para exposições, leilões, cinema e pista de patinação. O edifício de escritórios terá quadras de squash, tênis e piscina.

Divulgação

