

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	DCI	12 mar 87
assunto		
14- Grande Destaque		

## Imóveis: vendas em queda. E preços, agora, estáveis.

■ Eleno Mendonça

Desde dezembro o volume de vendas de imóveis usados em São Paulo caiu em torno de 50%. A estimativa foi feita ontem por Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), para quem a explicação está no retorno da especulação financeira, assim como na falta de moradias para as classes de baixa renda, já que 80% dos clientes que procuram uma imobiliária estão interessados na compra do primeiro imóvel.

Apesar desse quadro, Capuano afirmou que, por conta da desconfiança instalada há alguns dias sobre o mercado financeiro, muitos investidores já começam a ensaiar, agora em março, o retorno ao mercado imobiliário. "A fila dos inquilinos aumenta por exclusiva falta de linhas de financiamento a moradias populares, enquanto o sr. Marcos Freire (presidente da Caixa Econômica Federal) insiste em afirmar que os financiamentos serão liberados só para imóveis novos, sob o argumento de que só esse segmento geraria empregos. Na verdade, empregos são gerados com o pleno mercado e não se pode vender o primeiro imóvel com um mercado travado."

### QUEDA DO ÁGIO

Capuano disse, também, que o preço teve queda, ao afirmar que o ágio foi retirado, trazendo os imóveis para um patamar real, longe daqueles que eram "chutados" por conta de uma demanda acentuada. Esse preço, entretanto, em sua opinião, deverá ser mantido, podendo até subir, porque, mesmo para os imóveis antigos, os valores variam de acordo com o custo da construção, e os materiais todos os dias sofrem aumentos.

O retorno desses investidores, na visão de Roberto Capuano, ao mercado imobiliário deverá acontecer pelo menos a nível de não se colocar todos os ovos numa única cesta, pois "o mercado de capitais é pura futurologia". Assim sendo, o imóvel, para o presidente do Creci, é no momento uma das maneiras mais seguras de proteger o capital, pois tem valorização real, acompanha a inflação pelo custo da construção e pode até gerar renda mensal, desde que alugado.

Com esse cenário otimista sobre o futuro, o dirigente não hesitou em declarar que a parte crítica já passou, do mesmo modo como aconteceu em 1985. Ao que tudo indica, no entanto, essa opinião não é consenso no setor. Samuel Kon, por exemplo, vice-presidente do Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi), vê o mercado imobiliário atual como um retrato do Brasil, ou seja, parado, à espera do que vai acontecer.

### REDUÇÃO REAL

Nas palavras de Kon, não há lançamentos, as vendas estão paralisadas e os estoques a zero, já que ninguém se dispõe a aplicações de longo prazo, preferindo a liquidez de papéis no mercado financeiro. Apesar disso, salientou, os preços foram mantidos, mas o valor real tem-se reduzido, à medida que avança a inflação.

Segundo Kon, a moratória foi um dos fatos responsáveis por esse clima de instabilidade. Contudo, o mais grave é a precedência que têm os assuntos políticos sobre os econômicos. "Antes - afirmou -, sabíamos o que ia acontecer em seguida, o que tornava possível um planejamento mesmo em períodos de inflação elevada. Hoje, no entanto, uma simples atitude do governo pode mudar tudo."

A causa da fuga de investidores no setor imobiliário, conforme o vice-presidente do Secovi, tem sido mesmo a volta da grande financeira. Para ele, muitos preferem investir a curto prazo, como no "over", para manter o dinheiro corrigido e, no futuro, carrear-lo para um segmento que ofereça margem de segurança maior, a partir de alterações introduzidas pelo governo.

### PREÇOS INVIÁVEIS

Luiz Antônio Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos Sobre o Patrimônio - Embraesp, por sua vez, acha que os preços estão "caóticos", uma vez que não pode precisar se baixaram ou se aumentaram, porque muitos lançamentos feitos ainda no ano passado indexados com base em OTN. Com a correção desse índice, afirmou, o proprietário exige também a correção do valor do imóvel, mas o corretor pondera, argumentando que 70% de aumento inviabiliza a venda.

De qualquer forma, frisou Pompéia, discutimos hoje a posição de venda de imóveis lançados ainda em novembro do ano passado, pois o prazo para a concretização dessas operações é, em média, de 120 dias. Assim sendo, ele afirmou que só se conhecerá a situação dos atuais lançamentos no próximo mês de maio.

Embora Pompéia considere elevado o número de lançamentos no mês passado (21), por tomar como base comparativa o mesmo período do ano anterior, os dados da Embraesp mostram que houve queda nesses lançamentos nos últimos seis meses, o que pode ser observado no gráfico.

#### MAIS LANÇAMENTOS EM SÃO PAULO • (AGOSTO DE 1985 A FEVEREIRO DE 1987) •

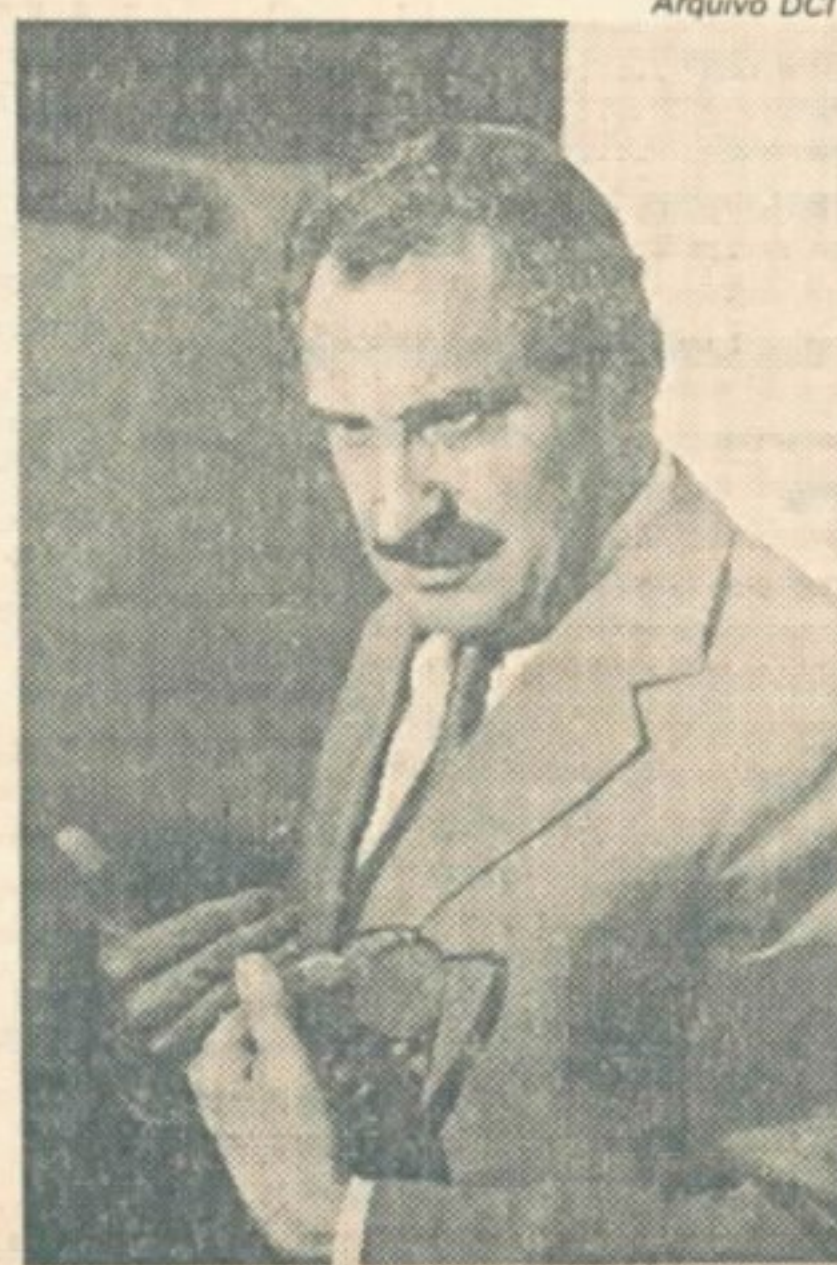
Meses	1985	1986	1987
AGO	32	86	—
SET	46	87	—
OUT	40	86	—
NOV	40	72	—
DEZ	32	30	—
JAN	—	14	25
FEV	—	15	21

Fonte: Embraesp.



Capuano: o fim do ágio.

## "Não há crise." Diz Chap Chap.



Chap Chap: mas faltam regras.

Não há crise no mercado imobiliário, o que falta é recurso para a construção de moradias para a população de baixa renda na mão das construtoras, uma vez que ele existe, não havendo, contudo, definição das regras de como ele será repassado pelos agentes financeiros. A opinião é do presidente do Secovi, Romeu Chap Chap, ao afirmar que só no mês passado os agentes financeiros privados (cadernetas de poupança) depositaram no Banco Central a importância de Cz\$ 20 bilhões, como excedente de caixa.

Uma das regras que estão faltando para definir a questão do financiamento da casa própria, segundo Chap Chap, é a quem caberá a administração do Fundo de Compensação da Variação Salarial, que funciona como dispositivo de garantia para cobrir possíveis resíduos no final dos contratos. "Essa definição é muito importante - acentuou -, pois desde 84 as mensalidades vêm sendo corrigidas de forma defasada, e não se pode exigir que o agente financeiro assuma esse risco, principalmente se levarmos em conta que o prazo médio para financiamento é de 15 anos."

Por conta desse fundo, que era administrado pelo extinto BNH, Chap Chap disse existir um "rombo" entre Cz\$ 200 e 400 bilhões, por isso a preocupação dos agentes financeiros. Além da poupança, segundo o presidente do Secovi, "o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) também tem dinheiro sobrando, de modo que todo o mercado imobiliário está numa fase de apatia, à espera de definições de como funcionará o SFH".

(Eleno Mendonça)