

## IMÓVEIS

# De mãos atadas

*Com as regras indefinidas, o mercado paralisa*

Quase três meses depois de anunciadas pelo governo como "a mais revolucionária e profunda reforma do sistema financeiro da habitação" já feita no país, as mudanças de regra dos financiamentos da casa própria continuam onde sempre estiveram — no papel e sem nenhuma definição de quando entrarão em vigor. Pior ainda: fez-se um anúncio na ocasião que não se confirmou, nem poderia, uma vez que não passava de uma confusão armada pelos novos responsáveis pelo setor financeiro da habitação, após a extinção do BNH — os técnicos do Banco Central. Assim, a notícia apresentada junto com o pacote de 21 de novembro segundo a qual o limite máximo do financiamento seria elevado de 5 000 para 10 000 Obrigações do Tesouro Nacional, as OTN — ou 1,064 milhão de cruzados —, nunca passou de um equívoco das autoridades do setor.

Na verdade, só terão direito a financiamentos do SFH os imóveis cujo preço de venda não exceda a 10 000 OTN. O novo valor do financiamento, em vez das 10 000 OTN anteriormente anunciadas, deverá ser, segundo proposta já aprovada pela diretoria do BC, de 7 000 OTN — 745 000 cruzados. Hoje, ele é de 3 500 OTN, 372 000 cruzados, nas operações normais e de 5 000 OTN na chamada faixa especial dos agentes financeiros — que não representa mais que 10% do total dos contratos de financiamentos. A decisão, contudo, ainda depende de um posicionamento do ministro da Fazenda, Dilson Funaro, que, segundo fontes do setor, trancou na gaveta o encaminhamento das mudanças à aprovação do Conselho Monetário Nacional. "Não posso entender como um setor tão fundamental como esse possa ficar quase um ano sem normas para operar", protesta Anésio Abdalla, presidente da Abe-cip, a entidade que congrega as empresas de poupança e as caixas econômicas do país.

Além de paralisado, o SFH está enrascado num rol de confusões. À medida que se aproxima o fim do congelamento estipulado em 28 de fevereiro, o governo permanece sem saber que critérios adotar para corrigir as prestações da casa própria, de acordo com o sistema da equivalência salarial. O dilema do governo reside em como fixar um reajuste que englobe todos os inuituários, sem penalizar aqueles que, desde a decreta-



Prédio em Curitiba: preços em alta

ção do Plano Cruzado, foram contemplados com índices menores de aumento salarial — ou nenhum aumento. A iminência do descongelamento tornou-se também um pesadelo para os brasileiros que pagam aluguel.

**MEXA-SE** — O drama que se esboça para milhares de inquilinos já fez até agora inúmeras vítimas. A última delas foi justamente o presidente da Federação das Associações de Moradores do Rio de Janeiro, Francisco Alencar. Na última terça-feira, Alencar recebeu uma carta do proprietário do apartamento de três quartos onde mora solicitando o imóvel. "Tentei negociar, propondo um aumento de aluguel", conta ele. "O proprietário não concordou e se limitou a me dar um conselho: mexa-se."

Há, contudo, um cenário novo se delineando. Nele, o que se vê — sobretudo no eixo Rio-São Paulo — é uma pausa na escalada de preços, temperada até com algumas quedas reais no valor dos imóveis.



Abdalla: "Não entendo a inexistência de regras"



Imóvel em SP: há três meses em queda

"O mercado está paralisado", admite Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, o Creci. "Os negócios concentram-se apenas na faixa de alto luxo e faltam compradores para os demais imóveis."

Um apartamento de três dormitórios em São Paulo, na Alameda Casa Branca, no elegante bairro dos Jardins, por exemplo, encontrava-se à venda na semana passada por 6 milhões de cruzados, o mesmo preço pelo qual fora anunciado em outubro. Ainda em São Paulo, um apartamento de dois dormitórios, na Rua Fradique Coutinho, em Pinheiros, bairro de classe média, foi anunciado por 1,8 milhão de cruzados em novembro e, até agora, não recebeu ofertas. O proprietário baixou seu preço para 1,6 milhão e, ainda assim, não encontrou interessados no imóvel.

Nem todas as praças têm o mesmo perfil, contudo. Em Curitiba, por exemplo, os preços devem manter a tendência altista. "Existe um déficit de 45 000 imóveis em Curitiba", explica Nelson Galvão, presidente do Secovi do Paraná. "Enquanto o mercado não se regularizar, os preços vão subir."

No Rio e em São Paulo, em contrapartida, não se prevê escassez de apartamentos — pelo menos de alto luxo: em julho começam a chegar ao mercado 300 dessas unidades por mês", lembra Luiz Antonio Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, a Embraesp. "Essa superoferta deve pressionar os preços para baixo", aposta Pompéia.