

cidade	journal	data veiculação
S. Paulo	Folha de S. Paulo	28. junho. 87
a s s u n t o		
02 - Crédito Direto ao Comprador de Imóvel		

Para empresários, novo choque não alterou rumos do mercado

Da Redação da Folha

O novo choque ainda não alterou os rumos do mercado imobiliário de maneira significativa. Os empresários do setor, nessas primeiras semanas de plano Bresser, aguardam o comportamento deste congelamento e a definição de uma política habitacional, com cautela.

"Por enquanto, não dá para ser otimista", lamenta Antonio Munhoz Bonilha Filho, 28, diretor da Adiplan. "No final de julho será possível dizer alguma coisa com mais certeza", diz. Enquanto isso, Bonilha acha que o comprador de imóveis deverá permanecer inseguro durante os noventa dias de congelamento.

O medo, segundo ele, se dá em função do inevitável descongelamento que no início deste ano foi traumático para o consumidor. Por outro lado, de acordo com sua análise, ainda não é certo que o mercado financeiro torne-se totalmente sem atrativos a ponto de o investidor voltar-se para o mercado imobiliário em peso, como ocorreu em 86.

Segundo Bonilha, grandes incorporações lançadas nesse período, ao contrário do que possa parecer, poderão fracassar com a possibilidade de não ter compradores. "A época é outra", diz o empresário. "Pelo menos por enquanto, as pessoas não estão muito crentes nesse congelamento".

Sem incorporações

Desmotivada por esse clima de insegurança, a Adiplan suspendeu todas as suas incorporações para os próximos dois meses para estudar o comportamento do mercado. Para julho, a empresa prevê apenas dois lançamentos de loteamentos, sem incorporação, o que, segundo seu diretor, são negócios mais seguros em época de crise.

"Negócios a preço de custo nem pensar", adverte Roberto Capuano, 43, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis —Creci. Capuano acha que o sistema afasta o comprador pois o congelamento está previsto para apenas noventa dias, enquanto que o prazo de uma construção costuma ser de 24 meses. "Tudo está atrelado à expectativa de crédito ao consumidor", diz Capuano.

Defensor do financiamento para imóveis usados como única forma de ativar o mercado — abrindo mais oportunidades para a aquisição da casa própria e aliviando a procura por locações—, Capuano acha que o plano Bresser em nada mudará o poder de compra. "Somente 1,5% das pessoas que

precisam adquirir um imóvel tem condições de fazê-lo com recursos próprios", afirma Capuano. "Com essas medidas apenas, os negócios continuarão entre os mesmos", completa.

"Sou contra congelamentos mas, do jeito que vinha a economia, até que ele era necessário", admite Ricardo Yazbec, 34, diretor da Concyb Engenharia e Empreendimentos Imobiliário. "Não podemos desperdiçar essa chance de dar certo", acrescenta. Yazbec afirma que está tendo muita procura de compradores interessados nos plantões de vendas e acha que o plano Bresser é o "empurrãozinho" que os indecisos estavam esperando.

Para Yazbec, esse é o momento de comprar pois os preços, em termos reais, estão muito baixos. "A situação ainda está indefinida mas tende a melhorar", afirma Yazbec. "Isso sem a euforia do ano passado, o que é muito saudável para o mercado".

Adolpho Lindenberg, 63, proprietário da construtora de mesmo nome, acha que a situação deve ser vista por dois pontos. Um deles é que se a inflação realmente baixar, será benéfico para o setor da construção pois, segundo ele, uma das grandes dificuldades encontradas pelos empresários na hora de vender imóveis é o pavor dos compradores diante da falta de controle de preços.

O outro ponto é a baixa dos juros para que o investidor volte-se ao mercado imobiliário. "Não almejamos aquela corrida que aconteceu no ano passado, mesmo porque a situação do país não permite", diz Lindenberg. "Queremos que, pelo menos, volte o interesse pelo mercado imobiliário", diz.

Locações

Os empresários parecem concordar inteiramente em um ponto: essas medidas trarão de volta os mesmos problemas que o setor de locações vem enfrentando. De acordo com o diretor da Adiplan, com o congelamento dos aluguéis e com a suspensão dos despejos, o investidor estará cada vez mais desestimulado por esse mercado.

O grande temor é o de que, assim como ocorreu no ano passado, haja uma diminuição no número de ofertas para locação. Muitos proprietários podem preferir deixar seus imóveis fechados, não colocando-os disponíveis para alugar. Os preços dos aluguéis em oferta, conseqüentemente, poderão alcançar patamares mais elevados.

Taxa de condomínio pode aumentar mesmo com os preços congelados

Da Redação da Folha

As taxas de condomínio não sofrerão reajustes de acordo com a tablita. Cabe ao inquilino descontente com aumentos que julga excessivos, pleitear a prestação de contas do proprietário do imóvel e, se julgar necessário, pedir procuração a este proprietário para participar das assembleias, onde se estipula o orçamento do condomínio.

O congelamento das taxas depende, em última instância, do desejo dos condôminos de fazer uma revisão nas previsões orçamentárias que tinham a inflação embutida, para reajustar os orçamentos de acordo com a nova situação. A aplicação da tablita não cabe para as taxas pela própria natureza do condomínio — uma co-propriedade regida por leis próprias.

Superávit

Os proprietários podem também optar por manter as mesmas previsões, para produzir um superávit em caixa. Nada impede que aproveitem a oportunidade do congelamento para manter os cálculos acima da previsão

de inflação e, desta forma, aumentar a receita e aplicar em melhorias nos edifícios. A situação dos inquilinos continua a mesma: as taxas sobem ou descem de acordo com a vontade dos proprietários.

Segundo Hubert Gebara, 51, presidente da Federação Nacional das Empresas Administradoras de Imóveis e Condomínios, a possibilidade de um superávit calculado é mínima. As taxas têm sido revistas em períodos bem curtos, de dois a três meses, e o planejamento pode ser alterado a qualquer momento. Gebara considera que as taxas não crescerão, se os custos realmente mantiverem-se congelados, pois não há nada que atraia os proprietários a manter o dinheiro empatado, num fundo de caixa maior que o necessário.

Segundo Gebara, o crescimento das taxas não interessa às administradoras, que mantêm as taxas fixas de 10% sobre as despesas ordinárias e têm hoje, como principal problema, a inadimplência dos condôminos, que cresceu muito nos últimos meses, atingindo 15% da receita, em média.