



João Pitrro

## O quebra-cabeça do imóvel

**O investidor pode ter chances com os apartamentos de dois dormitórios. Mas na hora da venda ele precisa resolver a equação do financiamento**

*Isabel Campos*

Com as recentes mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação, o investidor deve analisar com cautela os possíveis rumos que o mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo irá seguir em 88. A expectativa dos profissionais do setor é de que o mercado se volte, principalmente, para a construção de moradias para as classes média e média baixa. Se o investidor realmente acredita que isso possa ocorrer, talvez um momento bom para comprar esse tipo de habitação seja agora, enquanto o mercado ainda está-se ajustando às medidas. Mas os riscos são muitos. Paralelamente a essa decisão, não se deve deixar de pensar no que será feito com o imóvel, depois de comprado. Há duas alternativas: alugá-lo ou vendê-lo, quando tiver alcançado uma boa valorização.

A decisão de alugar não é a mais interessante, em vista da história recente do mercado de locação, que freqüentemente sofre interferências por parte do governo. Além disso, qualquer atitude nesse sentido só deve ser dada após a aprovação de

uma nova lei do inquilinato.

A opção por vender o imóvel depois de um certo período é um tiro no escuro. Supondo que o investidor comprou o imóvel sem financiamento (cada pessoa só tem direito a adquirir um imóvel com financiamento dentro de uma cidade), no momento em que for vendê-lo, o comprador terá de pagá-lo a vista ou conseguir um financiamento para imóvel usado. A classe média dificilmente tem condições para comprar sua casa a vista. Quanto ao financiamento, alguns pontos negativos pesam contra ele. Durante muito tempo, o crédito ao imóvel usado ficou fechado. Agora está aberto, mas as instituições financeiras não são obrigadas a concedê-lo e estão sujeitas a um teto máximo. É sempre mais fácil conseguir um imóvel novo com financiamento, pois a construtora ou imobiliária já se encarrega disso, do que um financiamento para usado. O interessado no financiamento de imóvel usado geralmente tem de apresentar uma vasta documentação e de preferên-

cia ser cliente do agente financeiro ao qual se dirigiu. Tudo isso demanda um certo tempo, nem sempre muito curto.

Além dessas limitações, devem ser pesados na balança a distância entre o que hoje efetivamente pode ser financiado (o valor máximo de financiamento é de cinco mil OTN) os preços dos imóveis, a renda da população e a durabilidade das atuais medidas. Se a inflação continuar a subir e os reajustes salariais ficarem aquém da ascensão do custo de vida, em breve as novas regras do Sistema Financeiro de Habitação podem estar obsoletas.

De acordo com Fábio Luiz Rossi, diretor de marketing da Itaplan Imóveis Ltda., o mercado imobiliário, que iniciou o ano de 1987 em franca desaceleração, passou a ter uma ligeira recuperação a partir do segundo semestre, com a reabertura do SFH, voltando-se, principalmente, para os imóveis de dois dormitórios, para a classe média. Essa tendência, na sua opinião, deverá ser consolidada neste ano, graças às recentes mudanças do SFH, facilitando a