

Crise provoca queda no preço dos imóveis

SUELI CAMPO

A produção de novas unidades habitacionais está muito abaixo da média. Construtoras e imobiliárias estão sendo forçadas a enxugar custos, reduzir o preço final dos imóveis e a aumentar o prazo de pagamento para vender.

Pesquisa da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp) mostra que nos seis primeiros meses deste ano foram lançados 4.123 imóveis, menos da metade do total de lançamentos feitos no ano passado, 12.780 unidades habitacionais.

Devido ao arrocho salarial provocado pela recessão e a conseqüente perda de poder aquisitivo da classe média, é possível fazer bons negócios de ocasião. Com 3.500 imóveis em carteira, a Capuano Imóveis realiza em média 80 negócios desse tipo por mês. "Até o ano passado, a média era de 20 negócios", diz o dono da imobiliária, Roberto Capuano.

Quem pretende adquirir um

imóvel usado consegue descontos de até 30% do valor de mercado, diz o diretor superintendente da imobiliária Coelho da Fonseca, Paulo Roberto Coelho da Fonseca.

O que define a compra de um imóvel atualmente, diz, é o preço. Para ser proprietário de um apartamento de dois dormitórios em Pinheiros, bairro de classe média de São Paulo, é preciso dispor de no mínimo US\$ 50 mil, o equivalente a Cr\$ 314 milhões.

Em algumas imobiliárias e construtoras os imóveis novos prontos também estão valendo 40% menos (em dólares) do que há nove meses. Segundo o diretor de vendas da construtora Roque Seabra, Walter Marques, um apartamento de três dormitórios no Jardim Marajoara, vendido no início do ano por US\$ 100 mil (Cr\$ 629 milhões), é comercializado hoje pela construtora por US\$ 60 mil, ou Cr\$ 377,4 milhões.

O desconto depende, em parte, do dia do mês em que a

pessoa fecha negócio. Walter Marques explica que, até o dia 10, o abatimento é maior porque é nessa época que os preços são reajustados. Já no final do mês, o desconto costuma ser menor.

Financiamento — Segundo pesquisa da Embraesp, dos 4.123 imóveis lançados no primeiro semestre deste ano, 80,40% foram vendidos com financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que inclui empréstimos pela Carteira Hipotecária. O diretor da Embraesp, Luiz Antônio Pompéia, ressalta que o aumento de financiamento não é um dado expressivo porque a produção imobiliária está relativamente baixa. Além disso, é preciso levar em conta que a maioria dos empréstimos é antiga — foi concedida há mais de dois anos —, lembra Coelho da Fonseca.

Os financiamentos existentes são indiretos. O banco empresta para a construtora

que, depois, repassa o financiamento para o comprador do imóvel. Entre os bancos que ainda operam dentro do SFH estão a Caixa Econômica Federal, Sudameris, Eurameris, América do Sul, Banespa e Caixa Econômica do Estado de São Paulo.

O Sudameris, por exemplo, financiou este ano a construção de 544 unidades habitacionais para a classe média, a maioria de dois dormitórios. O Banco Francês e Brasileiro (BFB), financiou 34 prédios no País, 20 dos quais pelo SFH. O Banespa espera financiar até o final do ano 10 mil.

Imóveis acima de 10 mil UPF (Cr\$ 380 milhões) são financiados pela Carteira Hipotecária, com juros de 18% ao ano e as prestações têm correção mensal pelo índice de remuneração da poupança. Imóveis até Cr\$ 380 milhões podem ser financiados pelo Plano de Equivalência Salarial, cujos juros são de 10,5% ao ano. O prazo de financiamento varia de 10 a 15 anos.