

## • Construção

SÃO PAULO

# Mercado imobiliário reage em todos os setores

por Raquel Balarin  
de São Paulo

O Plano Real, que consolidou a recuperação do mercado de novos imóveis, impulsionou também a venda de usados e já chega ao mercado de empreendimentos de lazer, como praia e campo. De acordo com o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, houve um incremento de 40% nos negócios com esses tipos de imóveis.

“Desde o início do ano, os negócios dobraram”, afirma Capuano. Segundo ele, o aumento das vendas de imóveis de lazer faz parte de um ciclo com efeito multiplicador. O proprietário de um imóvel usado vende-o para outro comprador e adquire um apartamento novo ou um usado de menor valor e um apartamento na praia. “Com uma inflação mais baixa, ficou mais fácil vender um imóvel usado. Além disso, alguns bancos começaram a oferecer financiamentos para pessoas físicas, incentivando novos negócios.” O Citibank é apontado por Capuano como um dos bancos que têm dado grande ênfase a esse segmento. Cerca de 30% dos recursos do Citi aplicados em finan-



Roberto Capuano

ciamentos habitacionais destinam-se a pessoas físicas.

A retomada dos negócios no mercado de usados teve início com imóveis na faixa de R\$ 30 mil a R\$ 70 mil e agora já atinge o segmento de imóveis até a faixa de R\$ 300 mil. O maior volume de negócios também já está provocando uma alta dos preços. Estima-se um aumento de 10% a 15% nos preços dos imóveis usados desde o Plano Real. “Muitos proprietários transformaram o valor de seus imóveis do dólar para o real com a paridade de um para um. Num primeiro momen-

to, isso paralisou os negócios, mas com o aumento da procura, o aumento já foi absorvido”, afirma Capuano.

O presidente do Creci prevê para o primeiro semestre do próximo ano um incremento de mais de 15% aos preços dos imóveis usados. “Com o aumento da procura, os preços dos terrenos sobem, elevando os custos de incorporação de novos empreendimentos. E a variação dos preços dos imóveis usados está atrelada à dos novos.” De acordo com Capuano, um outro fator deverá impulsionar os preços dos novos empreendimentos. As permutas que as construtoras realizavam com os proprietários dos terrenos estão diminuindo. Com isso, o incorporador está tendo que desembolsar antes do início da obra o valor do terreno, que antes era permutado por área construída.

O vice-presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo, Ely Wertheim, diz que há realmente corretores oferecendo terrenos para incorporação com pagamento integral em dinheiro. “Mas a permuta deve continuar a ser con-

## Documento propõe locação social

por Raquel Balarin  
de São Paulo

Um novo mecanismo para combater o déficit habitacional brasileiro, que, segundo alguns especialistas, chega a 10 milhões de unidades, foi apresentado na semana passada à equipe do presidente eleito Fernando Henrique Cardoso. O mecanismo chama-se locação social e tem na França um de seus maiores expoentes.

O projeto, elaborado pelo presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, e pela professora

Marina Heck, da Fundação Getúlio Vargas, prevê a saída do governo federal da posição de custeador do sistema de construção de habitações populares. O governo passaria a ser gerenciador de um sistema de locação social.

Pelo mecanismo proposto, os investimentos na construção dos imóveis populares seriam financiados por empresas, fundos de pensão, Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). O governo remuneraria o investidor com uma taxa de locação pactuada entre ambos e co-

braria um percentual do morador a título de aluguel — 25% da renda familiar, por exemplo. A diferença entre o que for arrecadado junto aos inquilinos e o valor pago aos investidores seria custeada pelo governo.

Capuano garante que cálculos realizados a partir do sistema atual de construção de habitações populares e o proposto indicam que o governo economizaria um bom dinheiro com a locação social. Além disso, afirma Capuano, a geração de impostos diretos com a locação pode cobrir a diferença paga pelo governo.

dição das construtoras para comprar os terrenos. Ou a permuta ou um prazo de pagamento de trinta a quarenta meses, porque a construtora não tem como pagar de uma só vez justamente o insumo mais caro”, afirma Wertheim. Segundo ele, na maioria dos empreendimentos o terreno responde por 15% a 22% dos investimentos totais.

### TERRENOS EM ALPHAVILLE

A maior procura por terre-

nos já está sendo verificada em Alphaville, um dos maiores condomínios residenciais de alto padrão de São Paulo. “Há escassez de oferta”, afirma Nelson Goerck, sócio-gerente da Nelson Goerck Imóveis. Segundo ele, cerca de 90% dos terrenos comercializados em Alphaville são comprados por construtores, que erguem as casas e as colocam à venda. “Os negócios com as casas aumentaram cerca de 50% desde o Plano Real e a pro-

cura por terrenos acompanha esse ritmo.”

Em Alphaville, a demanda maior tem levado a uma alta de preços superior à verificada no segmento de novos imóveis em São Paulo. O sócio-gerente da Nelson Goerck estima que os preços aumentaram de 30% a 40% desde a entrada do real, em julho deste ano. De acordo com estimativas de Ely Wertheim, a valorização acumulada dos imóveis novos neste ano é de 10% a 15%.