

Comprar imóvel já não é um bom negócio

G4

Apesar dos altos preços dos aluguéis, imóvel não é mais um bom investimento. Com isso, o mercado vem se retraindo, ocasionando uma mudança no comportamento dos locatários. E, a curto prazo, o problema de falta de imóveis para aluguel não vai ser resolvido, enquanto a procura continuar a crescer.

As razões para a retração do mercado imobiliário são muitas, a começar pela intranquilidade político-econômica e a ingerência do governo nas locações, afirma Hubert Gebara, presidente da Federação Nacional das Administradoras de Imóveis e Condomínios. Há dois tipos de investidores, explica ele: o que compra imóveis prontos para alugar e o que compra na planta, também visando a locação futura. Estes dois investidores estão saindo do mercado.

"Ninguém está comprando mais imóveis. Muitos estão até vendendo. Com a inflação nos atuais níveis, há outras aplicações a curto prazo com maior liquidez e que oferecem menos incertezas para os investidores", diz Gebara. E um fator importante para muitas dúvidas no investimento nos imóveis é a indefinição da lei do inquilinato. "Enquanto não forem definidas as regras básicas da lei do inquilinato, não se atrairão os grandes investidores para o mercado. Há sempre muitas oscilações e hoje ninguém quer se arriscar."

Preços altos

O ponto mais crítico no mercado imobiliário, segundo Cecília

Cavalheiro — diretora regional da Júlio Bogoricin Administradora —, não é unicamente a falta de imóveis: são os preços dos aluguéis, que estão acima do seu valor real. "E eles se tornam mais altos ainda, quando se considera que os reajustes são pela variação da OTN, enquanto os salários são reajustados pela URP. Isso vem gerando uma relativa encochida no mercado", afirmou.

Mais otimista, o gerente administrativo da Ação Imóveis, José Aparecido de Oliveira, considera que o mercado vem tendo uma boa reação desde o início de maio. Mas não nega que a procura tem sido muito maior do que a oferta. "Há falta de imóveis, especialmente os de faixa intermediária de preços ou os mais baratos — um e dois dormitórios. A procura supera em cerca de 50% a 60% a oferta e, por enquanto, não há como suprir esta falta", afirmou.

Com estas dificuldades no mercado — preços altos e falta de imóveis —, os locatários estão modificando seus hábitos. Muitos estão voltando a morar com os pais, na mesma casa ou em um quatinho nos fundos, ou dividindo aluguel com amigos, constata José Aparecido de Oliveira. "Está havendo, também, um deslocamento de faixas para baixo, ou seja, a classe média está revendo suas expectativas. Se morava em um bairro de classe B, muda para um C. O de um bairro C vai para um D e assim por diante, até que o da classe mais baixa vai para a favela. O que está acontecendo é um processo de empurra-empurra."

Denise Akstein



Assustados com a instabilidade da economia e com a indefinição da lei do inquilinato, os investidores estão saindo do mercado.

Desta vez, está surgindo a caderneta habitacional.

Os interessados em adquirir a casa própria com financiamento pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) poderão contar, em breve, com mais uma opção, além da boa vontade dos agentes financeiros. O presidente da Caixa Econômica Federal (CEF), Maurício Viotti, garantiu ao presidente do Crecl (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) que desta vez a caderneta habitacional finalmente vai sair.

Aprovada no ano passado, com um prazo de carência de 36 meses para resgate, a caderneta, em janeiro último, passou por uma mudança em sua regulamentação, quando o prazo baixou para 12 meses. O funcionamento será o seguinte: o interessado em comprar um imóvel abre uma conta através de depósitos mensais, por um mínimo de 12 meses, completa uma determinada quantia, que lhe assegurará direito a um financiamento no final do período.

Assim, quem pretende um financiamento de até 1.500 OTN terá de ter 10% desse valor em poupança; de 1.500 a 2.500 OTN, 15%; de 2.500 a 3.500 OTN, 20%; e de 3.500 a 5.000 OTN, 25%.

A grande vantagem da caderneta habitacional, segundo Roberto Capuano, é que todas as pessoas poderão ter acesso a um fi-

nciamento, principalmente as de renda mais baixa — atualmente com sérias dificuldades para obter financiamento até 2.500 OTN, faixa em que eventuais resíduos do saldo devedor são cobertos pelo sistema — e, com a carta de crédito em mãos, poderão comprar um imóvel novo ou usado, ou ainda optar pela autoconstrução. Dessa forma, salientou Capuano, nunca mais faltará recursos para o financiamento de imóveis usados, como está acontecendo agora com a própria CEF.

Outros fatores positivos, lembra ele, é que as pessoas poderão planejar com antecedência quando irão comprar o imóvel — o financiamento não precisa ser solicitado necessariamente 12 meses após a abertura da conta.

Um possível problema para os poupadores poderia ser a valorização dos imóveis acima dos índices de reajuste da OTN, o que costuma ocorrer habitualmente. Assim, no final do prazo, o valor em OTN acertado para o financiamento poderia não ser suficiente para a aquisição do imóvel no padrão previsto. Mas Capuano esclarece que a diferença só se torna significativa a longo prazo, e não em 12 ou 24 meses, por exemplo.

Denise Campos de Toledo

Ação entre amigos (e o SFH)

Um grupo de amigos se reúne, compra um terreno e pede para um arquiteto fazer a planta de um prédio de apartamentos ou de um conjunto de casas. Depois de aprovada a planta pela prefeitura, começam a construção. Pois saiba que, em vez de utilizarem recursos próprios, eles poderão levantar o imóvel com recursos do SFH, pela Cooperativa Habitacional.

Prazos para pagamento, taxas de juros, renda familiar e valor das prestações são os mesmos dos planos habituais de financiamento. Só o valor financiado é diferente: no máximo, 3.500 OTN por unidade.

Para conseguir um financiamento desse tipo, antes de mais nada é preciso ter um agente promotor, que pode ser um sindicato ou entidade de classe, por exemplo. Mas o grupo também pode formar uma empresa e, como pessoa jurídica, obter diretamente o financiamento. Em qualquer desses casos, é necessária a assessoria de um órgão técnico, como o Inocoop. Aliás, são vários órgãos autorizados, inclusive empresas particulares formadas especialmente para assessorar cooperativas habitacionais. A relação pode ser obtida na área de habitação da CEF.

A Caixa fornece os recursos em parcelas mensais, no decorrer

da obra, que é permanentemente acompanhada por seus técnicos. O pagamento do financiamento começa 30 dias depois de se receber a última parcela.

Outra opção pouco divulgada é o financiamento do terreno e da construção. Nesse caso, o limite vai até 5.000 OTN, e o terreno não pode ultrapassar 1.000 OTN. O dinheiro para a aquisição do terreno é liberado imediatamente, e o da construção, em até 20 parcelas. O pagamento também começa 30 dias depois da última. As condições e prazos são iguais aos de outros tipos de financiamento do SFH.

Se o valor financiado não for suficiente para a conclusão da construção, o mutuário pode pedir uma suplementação, desde que tenha renda suficiente para isso. Mas o total, incluindo terreno, financiamento e suplementação, não pode ultrapassar 5.000 OTN.

Existe até a possibilidade de se conseguir o financiamento para uma casa pré-fabricada, destinada a moradia. Mas nesse caso, a CEF teria de ter todas as garantias quanto à durabilidade da habitação. O financiamento é de longo prazo e não se pode correr o risco de o imóvel "acabar" antes do pagamento.

Denise Campos de Toledo