

# Casas só com inflação baixa

O setor da construção civil não aumentará a produção de casas e apartamentos enquanto o governo não controlar a inflação. O presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi), Miguel Sérgio Mauad, afirma que os construtores podem duplicar em três meses o número de obras destinadas às classes média e média baixa. Não fazem isso, porém, porque temem os riscos gerados pela alta da inflação.

"Acreditamos que enquanto não houver um corte de despesas do governo, uma redução do déficit, nós não vamos ter inflação contida. Se houver qualquer sinalização do governo de que ele está controlando a inflação, nós vamos ter o empresariado trabalhando. Hoje, não estamos sentindo no meio dos associados do Secovi esta disposição de trabalhar. Reconhecemos que tem havido empenho por parte do governo, mas entendemos que o que foi dito e o que está sendo feito é muito pequeno em relação ao que deve ser feito", declara Sérgio Mauad.

Portanto, se a postura do governo diante dos seus gastos permanecer inalterada o déficit habitacional — 10 milhões de unidades — continuará aumentando. Isto porque, apesar de o Secovi registrar aumento de 35% na procura de imóveis após o estabelecimento das novas regras habitacionais, uma grande parcela de famílias continua com o acesso à casa própria vedado.

Sem dispor de números concretos, Mauad diz que desde o início do ano aumenta o volume de imóveis negociados, proporcional à procura. Entretanto, a oferta vem caindo, o que se reflete num aumento de preços. Hoje, o Secovi acredita existirem 20 mil unidades para serem negociadas em São Paulo, 60% das quais com dois dormitórios.

Este reaquecimento do mercado acompanha o que aconteceu no quarto trimestre do ano passado. De acordo com a pesquisa "Comportamento do Mercado Imobiliário", divulgada ontem pelo Secovi, 25,5% dos imóveis habitacionais à venda na cidade de São Paulo foram negociados, o que foi considerado o melhor desempenho do ano. Do total de 1.650 unidades vendidas pelas 100 empresas pesquisadas, 81% foram com financiamentos do Sistema Financeiro Habitacional.

A boa performance deveu-se ao retorno da classe média ao mercado, que adquire imóveis com dois dormitórios principalmente, de valores inferiores a Cz\$ 3 milhões. As unidades de quatro dormitórios e os imóveis comercializados pelo sistema de Preço de Custo tiveram menor desempenho no trimestre.

Ainda assim, Sérgio Mauad diz que a classe média continua prejudicada, pois falta uma faixa adicional de financiamento que cubra o preço do imóvel em bairros com melhor infra-estrutura, como os de São Paulo.

Ele gostaria que o governo aumentasse o teto de financiamento para 7 mil OTNs, sem alteração na atual renda mínima exigida de Cz\$ 114 mil para o teto de 5 mil OTNs. Ou então, criar uma taxa de juros especialmente para atender financiamentos até 7,5 mil OTNs, com valor menor do que os 14% atualmente praticados, considerados altos pelo presidente do Secovi.

Sérgio Mauad entende que é o momento de o governo deixar disponível financiamentos para quem tenha Cz\$ 100 mil de renda, para comprar o imóvel que deseja. E acreditar que existirá uma "reação da economia para recuperarmos o poder de compra". Assim, sem esta ousadia do governo, o mercado habitacional para a classe média continuará crescendo numa velocidade muito menor do que a demanda.

Os preços dos imóveis são afetados por isso. Em 1987, a mudança do perfil do imóvel ofertado (de predominância das classes média alta e alta para os das classes média e média baixa) fez o valor médio do preço real cair entre 18% e 20%. E com o início das construções de imóveis com dois dormitórios, principalmente a partir deste início de ano, os preços têm subido. A correção dos valores pela OTN, refletindo o aumento da inflação, não deve ser levada em consideração no preço final do imóvel. Portanto, para Sérgio Mauad, não há registros de aumentos significativos. Segundo ele, não se deve esquecer que o preço final do imóvel é consequência do custo de produção. "Os materiais de construção têm aumentado, poucos por abuso, outros por adequação dos preços, defasados desde o Plano Cruzado."

## Locação

Segundo Sérgio Mauad, o mercado de locação continua parado. Os despejos aumentam. "Em 1979, um terço dos compradores de imóveis eram investidores do mercado de locação. Hoje, nem 2% fazem isso", diz. O projeto de lei do inquilinato elaborado pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, continua parado em Brasília. O presidente do Secovi entende que o projeto deve ser aprovado o mais rápido possível e com duas alterações: a ampliação da denúncia vazia para todos os imóveis locados e a extinção da faixa de aluguel de interesse social, que considera entraves ao crescimento da oferta no setor.

Cleinaldo Simões