

Em estado de choque

Preços altos, falta de financiamentos pelo SFH e incerteza de como os salários serão reajustados após o congelamento marcam a passagem do setor pelo Plano Verão.

O mercado imobiliário começa o mês de março com um pé atrás, aguardando o horizonte do Plano Verão clarear: o setor encontra-se em marcha lenta, em meio ao fogo cruzado que envolve a suspensão dos financiamentos pelo SFH, o ainda atraente mercado financeiro e a cautela no consumo. No final de fevereiro, um pequeno reaquecimento do mercado trouxe novas esperanças aos empresários. Alguns, mais otimistas, chegam até a prever um *boom* nas vendas e lançamentos assim que o congelamento terminar. Outros ainda pagam para ver.

A verdade é que, no momento, empresários e consumidores vivem um período de expectativa — e muitas dúvidas. Uma delas, a forma como seriam corrigidas as prestações dos empréstimos já aprovados, acaba de ser resolvida: Cláudio Adilson Gonçalves, coordenador do Plano Verão, e a Caixa Econômica Federal estabeleceram que os imóveis financiados serão corrigidos pelo IPC-Índice de Preços ao Consumidor.

A decisão resolveu parte do problema. Mas não se sabe ainda como os salários serão corrigidos após o congelamento. Enquanto não se tem uma definição, o trabalhador não saberá como

seu salário irá acompanhar o aumento das prestações e fica indeciso se compra ou não.

Além dessa indecisão, o comprador enfrenta outro problema: o choque verão congelou os salários, mas não os preços dos imóveis. Ocorre então a defasagem da renda familiar necessária para conseguir o financiamento para aquisição da casa própria. Essa dificuldade de concessão do crédito imobiliário está fazendo com que as instituições limitem a captação com cadernetas de poupança, segundo revela o presidente da Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança do Estado de São Paulo, Luiz Eduardo Pinto Lima.

O presidente da Acresp diz que o elevado rendimento das cadernetas tem atraído os especuladores, pois a poupança está rendendo o equivalente ao *over*. Para Pinto Lima há, portanto, um desequilíbrio entre as prestações congeladas pagas pelos mutuários e a manutenção de pagamento das cadernetas com rendimento do *over*. Na tentativa de solucionar o impasse, estabeleceu-se que enquanto houver a vigência do congelamento não serão reajustadas as prestações relativas aos contratos de financiamentos concedidos por entida-

des integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

O percentual de reajuste que deixar de ser aplicado será incorporado às prestações em três parcelas mensais, iguais e sucessivas, a partir do mês seguinte ao do término do congelamento de preços. Na prática, a solução não se tem mostrado eficiente: "Os estandes das corretoras estão abertos, mas não estão promovendo as vendas", constata Sérgio Mauad, presidente do Secovi-SP.

Outro empecilho a inibir o desejo de se comprar imóveis é o fato de o Plano Verão ter provocado uma elevação adicional nos preços, que já vinham subindo desde o segundo semestre de 1988 devido à grande procura provocada pelo interesse dos investidores em adquirir imóveis para enfrentar a inflação galopante, entre outras coisas. Segundo a Embraesp-Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, chegou-se a aplicar até 50% sobre os preços dos imóveis após 15 de janeiro.

Além disso, os preços dos terrenos dispararam no mercado. Para se ter uma idéia da elevação rápida, Paulo Boghosian, presidente da Construtora Boghosian, lembrou que os terrenos, cujo metro quadrado custava no início



Pompéia: mercado fica aquecido depois do congelamento



Mauad: corretoras não estão promovendo as vendas

arquivo