

Venda a preço de custo diminuiu no mercado

ROSELI LOPES

A compra de um imóvel na planta pelo preço de custo, onde o pagamento é feito na medida em que a construtora contratada dá andamento à obra, deixou de ser uma alternativa mais barata de aquisição. A falta de compradores com condições de bancar o aumento de preços dos materiais de construção, quase sempre em percentuais acima dos salários, e a queda do valor dos imóveis no mercado tornaram mais vantajosa a compra de um imóvel construído do que a aquisição pelo preço de custo, afirma Luís Antônio Pompéia, da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp). No mesmo período, o valor médio da cota do terreno (fração ideal) aumentou em cerca de 96%, o que encareceu ainda mais essa alternativa de compra da casa própria.

Nos últimos 12 meses, a variação acumulada do material de construção em geral encostou na variação acumulada do Índice Geral de Preços (IGP) medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) (ver abaixo). Há duas semanas um apartamento novo de dois quartos, na região sul da cidade, era comercializado ao preço de uma peruca Quantum: US\$ 35 milhões.

Riscos — A vantagem do imóvel pronto sobre o de preço de custo, atualmente, é ainda maior se o objetivo da compra for moradia e não investimento. Isso porque, além do fator preço, os imóveis prontos não apresentam os riscos dos adquiridos na planta. Segundo Pompéia, o negócio deve ser feito com construtoras de confiança

no mercado, que já tenham entregado outros edifícios.

Além da idoneidade da construtora, a fiscalização das obras terá de ser rigorosa por parte dos condôminos. Como a construtora recebe dos contratantes um percentual de cerca de 20% sobre tudo o que for gasto, a título de taxa de administração da obra, incluindo aqui o custo da mão-de-obra, qualquer despesa extra por desperdício de material ou desvio vai acabar saindo do bolso do condômino.

Para evitar abusos desse tipo, a Lei nº 4.591, que regula as incorporações, determina que seja constituído um Conselho de Representantes entre os condôminos, eleito em assembleia, para fiscalização das obras. As assembleias podem ser convocadas pelos condôminos ou pela construtora, mas terá de contar sempre com a participação de pelo menos metade dos compradores. A prestação de contas dos gastos e do andamento da obra também devem ser apresentadas pela construtora aos condôminos da forma mais clara e transparente.

Depois de representar mais da metade do número total de apartamentos lançados no município de São Paulo em 1986, quando o preço dos materiais de construção foram congelados pelo Plano Cruzado, o sistema de vendas pelo preço de custo praticamente desapareceu do mercado.

De 1986 até 1989, os empreendimentos colocados no mercado a preço de custo diminuíram em 74% até chegarem, em 1991, a um total 91% inferior aos lançamentos feitos durante o congelamento de preços no governo Sarney.