

Pacote da Habitação não pode discriminar

imóvel usado nem ignorar renda informal,

diz o presidente do Creci de São Paulo

"Não vai adiantar liberar R\$ 1,6 bilhão para a habitação se não se resolverem as questões da distribuição desses recursos, da compatibilidade entre reajustes de prestações e de salários e da comprovação formal de renda das famílias que desejam comprar sua casa própria."

A opinião é de José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci), ao comentar o pacote de medidas que o governo divulga hoje para estimular a indústria habitacional. Ele espera que, desta vez, as autoridades responsáveis não se preocupem apenas com os resultados financeiros e as garantias dos empréstimos dos agentes financeiros.

"Os bancos têm de ter garantia efetiva de que receberão pelos empréstimos, e eu defendo que se crie até um foro especial para julgar esses casos, mas é necessário que o governo crie algum mecanismo que ajude o comprador/mutuário a superar um momento de desemprego ou de dificuldade financeira", salienta o presidente do Creci

"A Habitação exige mais do que racionalidade financeira", afirma Viana Neto. "Nenhuma pessoa que consegue obter um financiamento quer se tornar inadimplente por vontade própria, ficar sob risco de perder o que pagou e perder o imóvel, como prevê o instituto da alienação fiduciária." Ele destaca que os mutuários se tornam inadimplentes porque perdem o emprego ou a capacidade de pagar a prestação "já que os reajustes não acompanham a correção dos salários".

O presidente do Creci diz que de nada adiantará haver construção de novos imóveis se não houver quem possa comprá-los, "e ninguém vai querer comprar o que sabe de antemão que não poderá pagar e que corre o risco de perder por fatores que não dependem de sua vontade."

Financiamento de 100% para usados

Ele prevê um crescimento vigoroso do setor imobiliário apenas se os imóveis usados não forem discriminados na distribuição dos recursos, ficando estes concentrados apenas nos imóveis novos. "Se vier o financiamento de 100% do imóvel usado nós vamos ter uma grande expansão de toda a indústria imobiliária, e a razão é simples: quem vender seu imóvel usado vai poder comprar um novo e assim movimentaremos desde a construção propriamente dita até as atividades interligadas, da decoração à fabricação de persianas", explica o presidente do Creci.

"É como a indústria automobilística, que oferece crédito tanto para os veículos usados quanto para os novos, que ficariam nos pátios das concessionárias se não houvesse um mercado ativo de usados", ressalta Viana Neto. E mercado ativo de usados é o que não há neste momento - as vendas caíram pelo quarto mês consecutivo no Estado de São Paulo (ver pesquisa abaixo).

"As pessoas não têm poupança, porque a renda encolheu (*queda de 1,5% no PIB per capita de 2003*), e mais da metade da população não tem emprego formal, o que torna impossível a compra de qualquer tipo de imóvel se não houver financiamento de 100% do valor do imóvel e regra flexível de comprovação de renda", resume o presidente do Creci.

4 milhões de imóveis à espera de comprador

Havendo financiamento de 100% e facilidade para obtê-lo, a redução do déficit habitacional de 6,6 milhões pode começar imediatamente pois estima-se que há disponíveis para venda, em todo o País, cerca de 4 milhões de imóveis de todos os tipos.

Viana Neto conta que um levantamento feito pelo Creci constatou que apenas na microrregião da Praça da República, no centro da Capital, existem cerca de 2.800 imóveis sendo ofertados para venda.

Comprador precisa ser protegido

O presidente do Creci lista as providências necessárias para que as famílias possam ter acesso aos novos recursos que o governo promete liberar, independentemente dos esclarecimentos que o governo precisa fazer a respeito de quando, como, de que forma e quanto será de fato liberado:

- 1 - Tornar o reajuste da prestação compatível com o do salário, flexibilizando o mecanismo de correção para preservar a capacidade de pagamento do futuro mutuário;
- 2 - Ampliar o financiamento para as pessoas físicas (autoconstrução) construírem, como prometido no programa Construcard, porque esta é uma forma de evitar que os recursos fiquem concentrados em grupos específicos de interesse e pulverizar o crédito e seus efeitos benéficos;
- 3 - Simplificar a burocracia e facilitar a comprovação de rendimento dos candidatos a mutuários que trabalham de maneira informal, sem carteira assinada;
- 4 - Assegurar financiamento de 100% ao menos para os imóveis de valor até R\$ 80 mil, que representam em média 50% das propriedades vendidas no Estado de São Paulo.

Pesquisa Creci

Janeiro de 2004

Imóveis usados/Aluguel residencial - Estado de São Paulo

Vendas de imóveis usados caem pelo

4º mês consecutivo no Estado de SP

As vendas de imóveis usados caíram 0,53% em janeiro no Estado de São Paulo. Foi a quarta queda consecutiva comprovada pela pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) em 37 cidades do Interior, incluindo a Capital. O índice de vendas de imóveis baixou de 0,4768 em dezembro para 0,4743 em janeiro. Foram consultadas 1.244 imobiliárias.

Em outubro do ano passado havia sido registrada uma redução de 10,98% no volume de imóveis vendidos comparativamente a setembro. A queda foi menor em novembro, de 4,14%, mas voltou a crescer em dezembro, com 7,75% de redução nos negócios fechados pelos escritórios pesquisados.

Nas quatro regiões em que se divide a pesquisa, o pior desempenho em janeiro foi o do ABCD+Guarulhos e Osasco, com queda de 7,97% na comparação com o mês anterior. No Litoral registrou-se a maior alta de vendas, 6,73%, conforme os dados colhidos pelos pesquisadores do Creci nas imobiliárias credenciadas.

A pesquisa Creci apurou que os imóveis de valor até R\$ 80 mil foram os mais vendidos na Capital (53,66% do total), no Interior (67,37%), no Litoral (54,22%) e no ABCD+Guarulhos e Osasco (57,95%). As vendas à vista responderam por 71,54% dos negócios na Capital, 63,27% no ABCD+Guarulhos e Osasco, 69,47% no Interior e 69,83% no Litoral.

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	4,88%	4,88%
de 41 a 60	17,07%	21,95%
de 61 a 80	20,33%	42,28%
de 81 a 100	11,38%	53,66%
de 101 a 120	13,82%	67,48%
de 121 a 140	8,13%	75,61%
de 141 a 160	6,50%	82,11%
de 161 a 180	4,88%	86,99%
de 181 a 200	1,63%	88,62%
mais de 201	11,38%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	18,42%	18,42%
de 41 a 60	27,89%	46,32%
de 61 a 80	21,05%	67,37%
de 81 a 100	9,47%	76,84%
de 101 a 120	5,26%	82,11%
de 121 a 140	5,26%	87,37%
de 141 a 160	3,68%	91,05%
de 161 a 180	2,11%	93,16%
de 181 a 200	0,53%	93,68%
mais de 201	6,32%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	10,23%	10,23%
de 41 a 60	26,14%	36,36%
de 61 a 80	21,59%	57,95%
de 81 a 100	12,50%	70,45%
de 101 a 120	6,82%	77,27%
de 121 a 140	4,55%	81,82%
de 141 a 160	4,55%	86,36%
de 161 a 180	2,27%	88,64%
de 181 a 200	2,27%	90,91%
mais de 201	9,09%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	17,47%	17,47%
de 41 a 60	21,69%	39,16%
de 61 a 80	15,06%	54,22%
de 81 a 100	10,84%	65,06%
de 101 a 120	10,24%	75,30%
de 121 a 140	4,82%	80,12%
de 141 a 160	3,61%	83,73%
de 161 a 180	1,81%	85,54%
de 181 a 200	3,01%	88,55%
mais de 201	11,45%	100,00%

Locações crescem 17,39%

Quem não pode comprar, aluga. O número de contratos de aluguel assinados em janeiro foi 17,39% superior ao de dezembro no Estado de São Paulo segundo apurou a pesquisa Creci em 1.244 imobiliárias de 37 cidades, incluindo a Capital. O índice de locação avançou de 1,6523 em dezembro para 1,9397 em janeiro.

Os imóveis mais alugados na Capital foram os da faixa entre R\$ 201,00 e R\$ 400,00 (33,93% do total), mesma situação verificada no Interior (53,59%), Litoral (46,83%) e na região do ABCD+Guarulhos e Osasco (62%).

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	7,81%	7,81%
201 a 400	33,93%	41,74%
401 a 600	25,48%	67,22%
601 a 800	13,19%	80,41%
801 a 1000	6,15%	86,56%
1001 a 1200	5,25%	91,81%
1201 a 1400	2,05%	93,85%
1401 a 1600	1,41%	95,26%
1601 a 1800	1,15%	96,41%
1801 a 2000	0,64%	97,06%
mais de 2000	2,94%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	8,67%	8,67%
201 a 400	53,59%	62,26%
401 a 600	21,46%	83,72%
601 a 800	6,03%	89,75%
801 a 1000	2,64%	92,39%
1001 a 1200	2,01%	94,40%
1201 a 1400	1,27%	95,67%
1401 a 1600	0,95%	96,62%
1601 a 1800	0,74%	97,36%
1801 a 2000	0,42%	97,78%
mais de 2000	2,22%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	11,74%	11,74%
201 a 400	62,10%	73,84%
401 a 600	20,05%	93,89%
601 a 800	3,18%	97,07%
801 a 1000	1,71%	98,78%
mais de 1000	1,22%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	11,11%	11,11%
201 a 400	46,83%	57,94%
401 a 600	32,54%	90,48%
601 a 800	6,35%	96,83%
801 a 1000	0,79%	97,62%
mais de 1000	2,38%	100,00%

As cidades pesquisadas pelo Creci são: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiaí, Marília, Osasco, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Carlos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, São Paulo, Sorocaba, Taubaté, Caraguatatuba, Ilha Bela, São Sebastião, Ubatuba, Bertioga, Guarujá, Santos, São Vicente, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Praia Grande.