

• Orçamento

Medidas não deverão afetar vendas de imóveis nem aumentar a inadimplência

por Amarilis Bertachini
de São Paulo

Os empresários e executivos da indústria imobiliária de São Paulo acreditam que o aumento de 5% na alíquota de impostos federais não deverá afetar as vendas de novos imóveis nem aumentar o número de inadimplentes nos contratos em andamento.

A classe média, que deverá sentir mais os efeitos dessas medidas, tende a cortar outros tipos de gastos de forma a não afetar a compra da casa própria. "O imóvel é a coisa mais importante para quem está comprando. A pessoa corta gastos supérfluos, deixa de ir a restaurantes, suspende viagens e lazer mas não acredito que deixe de pagar as prestações", afirmou o diretor-superintendente da Rossi Residencial Ltda., José Paim de Andrade Junior. A Rossi foi uma das primeiras incorporadoras a lançar edifícios residenciais autofinanciados, com pagamento em até cem parcelas, visando como público principal a classe média. Neste ano a empresa lançou 2 mil apartamentos e no ano passado quinhentos.

Segundo Andrade Junior, a empresa já passou por outros pacotes e conseguiu manter a maioria de seus clientes, renegociando caso a caso.

Para Gonçalo Fernandez, diretor da Imobiliária Sol — empresa do grupo Fernandez Mera, voltada exclusivamente para a classe média —, a diferença estipulada para a alíquota do Imposto de Renda é muito pequena para afetar o mercado imobiliário.

Fernandez acredita que as vantagens concedidas

atualmente pelas incorporadoras como prazos de pagamento mais dilatados, são suficientes para continuar atraindo os compradores. Além disso, havia uma demanda represada desde o Plano Collor que está agora utilizando recursos da poupança para comprar imóveis. "Atualmente os níveis de inadimplência estão baixos e as pessoas deverão cortar outros tipos de despesa", acredita ele. A Imobiliária Sol vendeu neste ano uma média de 250 imóveis por mês, entre terrenos e apartamentos, para uma classe com renda entre US\$ 700 e US\$ 3 mil por mês.

"Para o tipo de produto que o mercado vem oferecendo em 1993 e que deve continuar em 1994, essas medidas não deverão afetar em nada. Pelo contrário, o volume de vendas que vinha crescendo deverá aumentar ainda mais", afirmou José Antônio de Azevedo, diretor-presidente da SG2i-Sociedade de Gestão de Investimentos Imobiliários, empresa que comercializa com exclusividade os apartamentos lançados pela Sispar e Omnia, com pagamento parcelado em 108 vezes. Ele acredita que os investidores que já vinham diversificando seu portfólio com imóveis deverão aumentar ainda mais a participação das aplicações imobiliárias.

Quanto ao aumento do custo de produção em razão de impostos como IPI, por exemplo, Azevedo diz que as incorporadoras e construtoras terão de assimilar esse aumento e que com isso passou a ser um bom negócio comprar apartamentos a preço fechado.