

CASA PRÓPRIA. Sincovi diz que Maceió tem mais de 15 mil imóveis disponíveis para venda imediata

Distrato preocupa setor da construção civil em Alagoas

Volume de ofertas faz consumidor desistir do imóvel comprado na planta

SHADE ANDREA
ESPECIAL PARA A GAZETA

Comprar um imóvel sempre foi tido como um investimento certo. Comprar na planta então era um meio garantido de conseguir um preço mais em conta e a certeza de que o imóvel valeria ainda mais num futuro próximo. Era, não é mais.

Devido à crise financeira do setor, especialistas se dividem em recomendar ou não o investimento. Os preços caíram, a ofer-

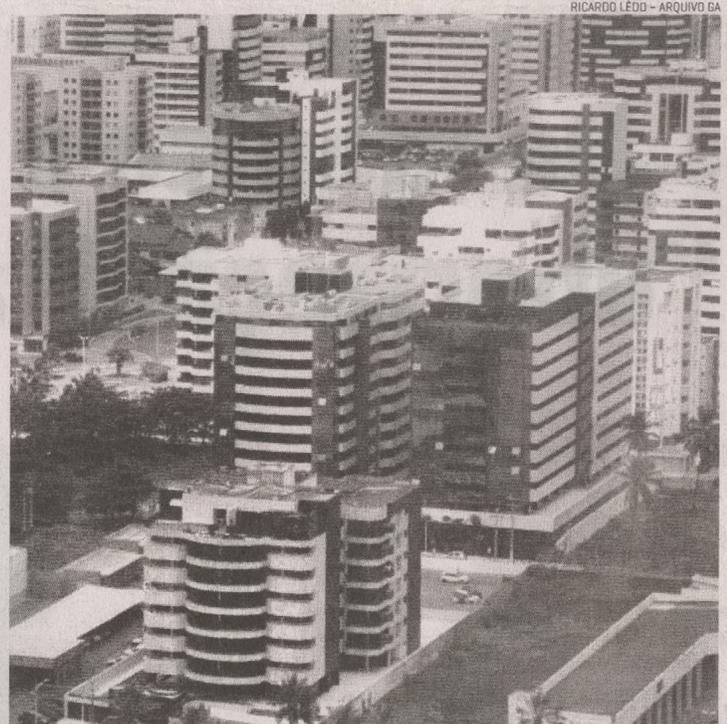
ta aumentou e o número de pessoas desistindo de compras que já foram realizadas é assustador para o mercado imobiliário e da construção civil.

Os distratos – termo utilizado para configurar uma situação em que o comprador desiste do imóvel – sempre existiram, mas eram exceção. Porém, o levantamento mais recente da agência de classificação de riscos Fitch, feito com base nas nove maiores companhias do setor, mostra que em 2015, de cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos.

Em Alagoas, o Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) não tem números precisos de quantos distratos já fo-

ram solicitados. Entretanto, o presidente do Sindicato da Habitação em Alagoas (Sincovi/AL), Nilo Zampieri, revela que o Estado não está em situação diferente da do resto do país. “Na prática, o que tem acontecido é que muitos compradores, que pagaram cerca de 30% do imóvel durante a fase de construção, descobrem, na entrega das chaves, que o que resta para quitar o imóvel excede o valor de unidades idênticas, prontas, que estão com desconto”, revela.

Isto acontece porque, devido ao excesso de estoque, muitas construtoras e incorporadoras têm vendido empreendimentos prontos com descontos



RICARDO LÉDO - ARQUIVO GA

Número de ofertas de imóveis em Maceió beneficia comprador, que encontra oferta com até 40% de desconto

de até 40% do valor pedido anteriormente. “Soma-se a isto, também, o fato de que a inadimplência cresceu em todo o País. Muita gente não consegue a aprovação do financiamento ou vê que a obra não está andando e prefere pedir o dinheiro de volta”, explica Nilo Zampieri.

Se 2015 foi marcado pela queda na venda dos imóveis, este ano apresenta fortes indícios de que

a crise econômica deve se manter e que o mercado imobiliário deve ter outro ano de baixa atividade.

MOMENTO

Para Nilo Zampieri, o momento está mais favorável para quem quer comprar do que para quem quer vender. “Só na Grande Maceió cerca de 15 mil imóveis, de variados tipos e finalidades, estão à venda. Seja para comércio ou

residencial, na planta, em construção ou já usado”, revela.

Segundo ele, apenas no bairro da Ponta Verde, na orla da capital, existem 1888 apartamentos à venda. “Então, quem quer comprar tem muita oferta à disposição. Quem quiser vender, vai ter que oferecer um bom produto e preços atraentes”, ressalta o presidente do Sincovi em Alagoas.

Não é momento de comprar para investir

O economista Francisco Rosário, professor da Universidade Federal de Alagoas (Ufal), concorda com Nilo Zampieri, mas ressalta que a época é boa, mas não para todos. “A compra de um imóvel neste momento é ideal para quem está estável no emprego ou para quem tem dinheiro guardado e pode dar uma boa entrada, principalmente se isso significar sair do aluguel. Para quem está pensando em comprar para investir, não é um bom momento”, exemplifica.

Por trás da queda de preços existe um mercado imobiliário que está se desestruturando. As empresas estão buscando reduzir estoques e níveis de produção e o mercado de crédito está esvaziado, ou seja, está mais difícil para o

consumidor conseguir empréstimos e financiamentos.

Mas se o preço está baixo e as ofertas são muitas, o que tem segurando as pessoas de comprar é a insegurança política. “Independente de como a questão política venha a ser resolvida, a recuperação econômica vai levar pelo menos 3 anos. Desta forma, pode ser arriscado se dispor em um financiamento longo, sem saber o que esperar”, diz Rosário.

A queda no consumo das famílias, a inflação muito superior ao teto da meta e os níveis de desemprego crescentes são os principais motivos para não realizar o investimento.

“Mesmo ciente de que quando a economia se recuperar, a oferta de imó-

veis pode não ser suficiente para atender à demanda reprimida, quem pensa em comprar como forma de lucrar mais adiante tem que ficar atento ao fato de que, atualmente, existem outros investimentos que são mais rentáveis, como aplicações, por exemplo”, explica o economista.

ENTRADA

Para quem pode dar uma entrada mas não quer passar muito tempo financiando ou para quem tem um bom valor em mãos, uma boa opção é adquirir imóveis já construídos há algum tempo, usados ou não, já que sobre eles também há uma queda real de valor, explica o corretor João Lima.

“Os preços dos imóveis usados acompanham os preços das unidades no-

vas, que são vendidos pelas construtoras. É uma forma de parâmetro. E como os novos estão caindo de preço, os usados também não devem se manter em alta. Aqui em Maceió, os valores estão pelo menos 20% menores que há dois anos, e caindo”, diz.

Zampieri também acredita que para o consumidor que está interessado em sair do aluguel e que não tem um perfil de compra alto, a indicação é comprar agora mesmo.

Ele explica que a instabilidade política pode significar a não continuação de programas como o Minha Casa, Minha Vida, voltado para quem não tem um poder aquisitivo alto. “No cenário econômico, a falta de dinheiro do País pode fazer o programa ser suspenso. SA



A oferta de imóveis em Maceió tem sido maior do que a procura