

# Economia.

Aeroportômetro

7 2 3

dias para a conclusão da obra

EDITORA:  
JOYCE MERIGUETTI  
jmeriguetti@redgazeta.com.br  
Tel.: 3321.8327

## EFEITOS DA CRISE

# MERCADO IMOBILIÁRIO TOMA NOVOS RUMOS

## Imóvel com acabamento requintado é aposta das empresas

PAKRIK CAMPOREZ  
pmacao@redgazeta.com.br

Após um longo período em alta, principalmente devido à fartura de recursos e à dilatação dos prazos de financiamento para compra dos imóveis, o mercado imobiliário dá sinais de desaceleração em todo o Brasil, e o Espírito Santo não fica de fora. Juros em alta, baixa liquidez e falta de confiança na economia (tanto da parte do construtor como da do comprador) são os grandes inimigos.

O último Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), divulgado em abril, ilustra bem a realidade: 1.147 imóveis – residenciais e comerciais – foram lançados no primeiro trimestre deste ano. Para termos uma ideia do declínio, em novembro de 2010, auge do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, 8.727 imóveis estavam sendo lançados na Grande Vitória.

Com mais obras terminando do que começando, a quantidade de unidades em construção (27.697) voltou aos patamares de 2008 (26.757). Já no Censo de dezembro de 2012, eram 36.461 imóveis sendo construídos, um recorde. A torcida é para que a situação da economia volte a melhorar, o que impediria uma desmobilização ainda maior do segmento, que é intensivo em mão de obra.

O diretor da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Sandro Udson Carlesso, destaca que o que mais prejudica o mercado de imóveis são as incertezas quanto ao futuro

### UNIDADES EM CONSTRUÇÃO



Região de Itaparica está no foco das construtoras pela proximidade com o mar

# 8.764

unidades

É a queda na quantidade de imóveis em construção, de dezembro de 2011 para dezembro de 2014

(DADOS DE ABRIL DE 2015/SINDUSCON)

INFOGRÁFICO: EDSON DE MELO

econômico do país. “A desconfiança do cliente em relação à economia deixa-o inseguro para fazer a compra. Ele tem medo de perder o emprego e do custo de vida aumentar. Por isso, aguarda o cenário dar uma clareada para tomar um posicionamento”, avalia.

Com a redução da procura, os preços estão caindo: segundo o índice FipeZap, o valor anunciado, descontada a inflação, teve queda de 4,94% nos 12 meses até julho. O problema é que, enquanto o preço do imóvel cai, devido à baixa procura, as taxas de

juros sobem devido às medidas adotadas pelo governo.

E em meio a tantas incertezas, os bancos colocam cada dia mais entraves na vida do comprador. A explicação é simples: com o desemprego aumentando e a economia enfrentando recessão, os bancos aumentam a burocracia para evitar que o comprador de hoje seja o inadimplente de amanhã.

No âmbito das restrições ao crédito, houve também redução do limite de financiamento para imóveis usados e elevação das taxas de juros dos fi-

nanciamentos. Como reflexo desse contexto de dificuldades, as empresas começam a mudar as suas estratégias de atuação e ficam mais seletivas em relação à escolha do terreno e demais características do empreendimento.

Os imóveis populares, enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida, que foram a grande aposta dos construtores entre 2009 até 2013, saem de cena. Os projetos voltam a focar agora os imóveis para a classe média, com poder de compra maior - o produto continuando a ser mais qu-

tos compacto, mas com acabamento mais sofisticado e boa localização, principalmente em áreas mais próximas do mar. Assim, ganha destaque a região de Itaparica, em Vila Velha.

Outra aposta são os empreendimentos de luxo, para atrair um público que não sente tão intensamente os efeitos da crise.

A esperança, na visão do presidente do Sinduscon-ES, Aristóteles Passos, é que o governo consiga contornar a situação e o setor comece a ganhar fôlego a partir do segundo semestre de 2016.

### ESTOQUE

#### CARIACICA

À venda 325 15%

Vendidas 5.078 85%

#### SERRA

À venda 1.333 25%

Vendidas 4.112 75%

#### VILA VELHA

À venda 2.795 24%

Vendidas 8.619 76%

#### VITÓRIA

À venda 927 32%

Vendidas 1.930 68%

#### GUARAPARI

À venda 550 30%

Vendidas 1.291 70%

### RECUPERAÇÃO



“Se a economia interna não cresce, nosso setor também não cresce. Mas não tenho dúvida de que o cenário vai melhorar quando a economia começar a se recuperar”

**ARISTÓTELES PASSOS**  
PRESIDENTE DO  
SINDUSCON

## EFEITOS DA CRISE

## MAIOR OFERTA

# Em meio às incertezas, boas oportunidades

**Construtoras facilitam a compra de imóveis, e consumidores ganham poder de negociação**

▄ PATRIK CAMPOREZ  
pmacao@redgazeta.com.br

Com a redução da demanda por imóveis e a ampliação das ofertas, o momento pode ser de oportunidades para quem pretende realizar o sonho de comprar a casa própria. Em meio a um cenário incerto e desafiador, as construtoras passaram a lançar promoções para estimular as vendas, anunciando descontos ou condições especiais de negócio.

Os especialistas explicam que essa é uma boa hora para brigar por melhores preços. Leva vantagem quem está com o dinheiro nas mãos e pode pagar à vista. Além dos descontos, algumas construtoras têm oferecido alguns atrativos, como brindes e até montagem gratuita da cozinha, exemplifica o diretor da Ademi-ES, Sandro Udson Carlesso.

“As empresas estão dando descontos e fazendo promoções, pois é pior ficar com o imóvel em esto-

que, gerando despesas. Para aumentar a liquidez, é preferível vender e finalizar o empreendimento”, argumenta Udson.

Especialista em Direito Imobiliário e membro da Comissão de Direito Imobiliário do Conselho Federal da OAB, o advogado Valdenir Rodrigues orienta que, para comprar em época de incertezas, o investidor precisa ter um reserva financeira de, no mínimo, 30% do valor bem.

“Além disso, tem que pesquisar bastante para encontrar um imóvel que se encaixe dentro do orçamento. Oriente os mais jovens a comprarem um imóvel pequeno, que não

## FACILIDADES

*“As empresas estão dando descontos e fazendo promoções, pois é pior ficar com o imóvel em estoque, gerando despesas. A ideia é aumentar a liquidez”*

**SANDRO UDSON**  
DIRETOR DA ADEMI

necessite de um financiamento tão grande. No futuro, é só fazer a troca por outro maior.”

O advogado faz um alerta para as pessoas não se envolverem emocionalmente com o imóvel pretendido, pois isso pode atrapalhar a negociação. Um dos primeiros passos deve ser procurar um profissional da área para auxiliar na compra. “As pessoas, muitas vezes, são movidas pela empolgação. Antes de fechar o contrato, é preciso checar todos os detalhes e ir ao banco verificar se tem condições de financiar. A compra tem que ser feita com cautela”.

Outra dica é que, na hora de escolher, o comprador deve priorizar imóveis prontos. “Como o mercado deu uma diminuída nas vendas, esses imóveis encalhados estão em promoção. Assim, é mais fácil fazer um bom negócio. Não acho interessante comprar na planta, a não ser que a pessoa seja um investidor. Com o imóvel pronto, a pessoa está vendendo o que está comprando, além de não ter o risco da obra atrasar”.

ARQUIVO PESSOAL



## “Priorize imóvel pronto”

Especialista em Direito Imobiliário, Valdenir Rodrigues afirma que o momento está favorável à compra de imóveis prontos. “Como o mercado deu uma diminuída nas vendas, esses imóveis encalhados estão em promoção. É mais fácil fazer um bom negócio”.



MARCELO PREST

**Negociação que leva em conta a sustentabilidade**  
Casal de Vila Velha procura há quatro meses um imóvel em Vitória. Eles estão em negociação com a empresa Dacaza e querem dar preferência a um empreendimento sustentável.

“Encontramos um prédio sustentável, e isso deve reduzir o custo de condomínio. Sabemos que o momento econômico é difícil, por isso estamos tentando, ao máximo, negociar”

**FLÁVIA MELO E RODRIGO REIS** EMPRESÁRIA E MÉDICO, que querem comprar apartamento na Mata da Praia, Vitória

## O QUE AVALIAR

### É hora de comprar?

#### ▼ Vantagem

É vantagem comprar uma unidade agora, desde que se tenha condições de dar uma entrada de, no mínimo, 30% do valor do imóvel. O momento favorece a negociação de melhores preços e condições no ato da compra, principalmente para aqueles que estão com o dinheiro em mãos e podem pagar à vista. Vale lembrar que, quanto maior a parcela de entrada, melhor será o poder de barganha.

#### ▼ Desvantagem

A família deve pensar duas vezes antes de assumir o compromisso de longo prazo. Deve analisar o risco de desemprego ou até mesmo de redução da renda. Além disso, tem a questão das mudanças no financiamento por parte dos bancos. A Caixa Econômica, por exemplo, mudou a regra, exigindo um valor maior na entrada do imóvel usado. Também vivemos uma tendência de alta nas taxas de juros.

### Pronto para morar

#### ▼ Aposto

Durante muito tempo, a compra na planta foi considerada melhor, por permitir muitas vezes alterações na fase de obras e ter um custo menor. Mas hoje, sabe-se que um bom negócio envolve vários fatores, que vão desde preço à qualidade de materiais. No caso dos imóveis prontos para morar, o cliente pode avaliar bem as características do imóvel, além de não correr o risco da obra atrasar. Há, por outro lado, desvantagens, como não conseguir exatamente o andar desejado no edifício.

### Documentação

#### ▼ Desconfie

A compra de uma unidade jamais deve ser feita se resta alguma dúvida sobre qualidade, procedência e documentação (do imóvel, da empresa ou proprietário). Se você não tem desentolura para realizar uma boa negociação ou tem dificuldade de escolher

as melhores opções, é melhor procurar um especialista.

### Aluguel

#### ▼ Mau ou bom negócio?

O aluguel pode ser um ótimo negócio se comparado com a compra por meio de financiamento, já que as taxas de juros estão nas alturas e encarecem, e muito, o custo final do imóvel financiado. Mas os especialistas orientam que as pessoas devem ter disciplina para juntar um valor significativo para dar de entrada no imóvel, enquanto moram de aluguel.

### Compra como investimento

#### ▼ Demanda

Estamos em um período de aperto fiscal, o crédito fica mais caro e, com isso, a demanda diminui. Ter um imóvel em mãos em um período em que as pessoas estão com maior dificuldade de acesso ao crédito significa um grande risco do imóvel permanecer vazio, gerando despesas.