

PMS / FMEF	
BIBLIOTECA	
Data: 10/06/06	
Volume: 18	Página: 18
Seção:	
Assunto:	



Esta é a maior crise do mercado imobiliário da capital baiana, mas há sinais de que a situação vai melhorar

O mercado imobiliário em Salvador

O mercado imobiliário em Salvador chegou ao fundo do poço no 1º trimestre de 2016, mas há fatores indicando que a retomada pode estar próxima. Entre janeiro e abril deste ano, as construtoras lançaram apenas 60 imóveis em Salvador, sem contabilizar os lançamentos vinculados ao Minha Casa Minha Vida, cerca de 240 unidades. Desses lançamentos, quase 80% foram de unidades habitacionais de 2 quartos e, nos quatro primeiros meses do ano, o número de lançamentos de imóveis de 3 e 4 quartos foi zero. Cerca de 800 unidades foram vendidas, 30% menos do que no mesmo período do ano anterior. Os dados são da pesquisa Ademi-BA.

As razões para um desempenho tão pífio são conhecidas e podem ser creditadas à crise econômica, ao aumento dos juros, à elevação do número de desempregados e, principalmente, à desconfiança geral para com o futuro que inibe o desejo de comprar mesmo para quem tem recursos. A crise no setor deve continuar ainda por algum tempo, até porque, além dos fatores que estão inibindo a demanda, há uma certa inércia por parte dos construtores que também estão na defensiva, investindo pouco, anunciando pouco, na postura de se fingir de morto

para ver como vai ficar. Mas, apesar da crise, alguns indicadores mostram que o mercado imobiliário em Salvador sofreu um forte ajuste e, quando a situação econômica melhorar, o setor vai bombar. O primeiro indicador é o estoque de imóveis à disposição dos compradores, o mais baixo dos últimos anos. Entre 2012 e 2015, foram vendidos em Salvador cerca de 17 mil unidades habitacionais, enquanto os lançamentos foram da ordem de 7.500 unidades, ou seja, o estoque de habitações se reduziu em cerca de 10 mil imóveis. Com isso, o mercado imobiliário em Salvador fechou o 1º trimestre de 2016 com uma oferta de 4.300 unidades habitacionais, sem contar a oferta do Minha Casa Minha Vida de cerca de 600 unidades. Desse total ofertado, apenas 327 imóveis estão "na planta", cerca de 1,9 mil estão prontos, o restante está em obras e apenas 25% são imóveis com valor acima de R\$ 400 mil.

Assim, o nível de estoques de imóveis em Salvador em relação à sua população voltou a ficar abaixo das principais cidades do país, o que significa que há espaço para novos lançamentos e quem ampliar os investimentos vai sair na frente quando a crise amainar. Outro aspecto favorá-

vel a retomada dos negócios no mercado imobiliário é o preço do metro quadrado em Salvador, um dos mais baixos entre as grandes cidades do país, mesmo nos bairros de classe alta. Se o leitor desejar, por exemplo, comprar um apartamento de alto luxo com 200 m² nos bairros mais caros do Rio de Janeiro, como o Leblon, vai pagar cerca de R\$ 5 milhões nas áreas menos valorizadas, pagará cerca R\$ 3 milhões em São Paulo, em Vila Nova Conceição, por exemplo, enquanto que em Salvador encontrará um apartamento semelhante pelo preço de R\$ 1,5 milhão.

No que se refere aos imóveis, Salvador é uma das cidades mais baratas do país e enquanto o m² atinge nos seus bairros mais valorizados, como Vitória e Horto Florestal, um valor entre R\$ 7,5 mil e R\$ 8,5 mil, em São Paulo o m² é o dobro e, no Rio de Janeiro, o triplo. Isso não significa que o construtor ou o proprietário deve aumentar o preço do seu imóvel, mantendo as vendas em queda. Pelo contrário, precisa destacar esse fato para vender mais, mostrando aos compradores daqui e de fora que comprar imóvel em Salvador é investimento cujo retorno pode ser muito maior que em outras praças.

E a isso agregue-se que muitos locais da cidade estão recebendo obras de infraestrutura de grande porte, com capacidade de ampliar o coeficiente de valorização. Esse quadro desenha boas perspectivas, no médio prazo, que serão reforçadas com a aprovação do PDDU e da Louos. O fato é que o mercado imobiliário em Salvador enfrenta a maior crise de sua história recente, mas aquela máxima chinesa está aí para lembrar que crise também é sinônimo de oportunidade e, por mais grave que ela seja, não vai durar para sempre.

PPI da prefeitura vai continuar

A Secretaria Municipal da Fazenda está empenhada em evitar que aqueles contribuintes que aderiram ao PPI – Programa de Parcelamento Incentivado da prefeitura de Salvador voltem a ficar inadimplentes, perdendo os benefícios do programa. Para isso, a Sefaz está enviando mensagem aos contribuintes que fizeram parcelamento cinco dias antes do vencimento das prestações. Em conversa com este colunista, o secretário da Fazenda, Paulo Souto, disse que o objetivo é alertar o contribuinte para que

ele não perca os benefícios do programa, que deu descontos de até 100% nos juros e multas e permitiu o parcelamento das dívidas em até 60 meses, pois o atraso de qualquer parcela por 90 dias leva ao rompimento do PPI, a perda dos benefícios concedidos e à retomada da execução fiscal para os contribuintes que já possuíam dívidas ajuizadas. O PPI é bom para o contribuinte, que regulariza sua situação fiscal, e bom para a prefeitura, que já arrecadou cerca de R\$ 50 milhões este ano com o programa.

A revisão dos incentivos

O projeto de lei que muda a forma de concessão de incentivos e estabelece um depósito de 10% para o Fundo Estadual de Combate à Pobreza, encaminhado pelo governador Rui Costa para a Assembleia Legislativa da Bahia, é baseado em uma decisão unânime do Confaz – Conselho Nacional de Secretários da Fazenda, que estabeleceu um percentual mínimo de 10% sobre os incentivos para ser depositado em um fundo de equilíbrio fiscal. A Bahia optou por não criar esse fundo e direcionar o depósito para o Fundo de Combate à Pobreza, para que ele seja usado integralmente nessa área. Com isso, o governo amplia as ações e aumenta a receita líquida do estado, com efeitos positivos nos limites constitucionais.

Os empresários estão reclamando, afinal, eles terão que incluir, de repente, um novo item em suas planilhas de custo, num momento de forte queda nas vendas. Mas o governo do estado, que já reduziu em cerca de R\$ 250 milhões as despesas em 2015 e está a fazer o mesmo em 2016, precisa dos recursos. É a crise econômica, colocando de um lado o governo do estado, que luta para manter o equilíbrio fiscal e não atrasar salários dos servidores, e do outro os empresários, que estão com a corda no pescoço lutando para não quebrar nem demitir funcionários. Em tempo: há quem diga que o depósito criado é inconstitucional, pois não é imposto, nem contribuição e que provavelmente vai haver disputa jurídica.

Camões há 436 anos

Agora é tarde, a Inês é morta. Inês de Castro, a criada da princesa, caiu-se de amores pelo futuro rei D. Pedro I, não o nosso Pedro, mas o de Portugal, filho do rei D. Afonso IV. Pedro que ainda não era rei, também se tomou de amores pela bela Inês. O romance incomodava o reino, então Pedro é enviado à guerra e Inês chamada à Corte, onde é assassinada por ordem do rei. D. Afonso morre e Dom Pedro torna-se rei; sem Inês, sem amor, só com o desejo de vingança. Executa aqueles que a mandaram assassinar, extraindo-lhes o coração, e traz ao palácio os restos mortais de sua

amada. Coloca seu corpo no trono, a coroa em sua cabeça, e obriga todos os nobres a beijar a mão do cadáver... Mas, agora é tarde, Inês é morta. Há 436 anos, num 10 de junho como esse, nascia em Lisboa o maior poeta da língua portuguesa: Luís de Camões. A história de Inês de Castro está no Canto III de Os Lusíadas, tão bela e tão triste como o canto dos grandes poetas. "Estavas, linda Inês, posta em sossego, / De teus anos colhendo doce fruto, / Naquele engano da alma, ledo e cego, / Que a fortuna não deixa durar muito".