

**VALOR ECONÔMICO - 29/04/2015** *Por Chiara Quintão* O primeiro trimestre de 2015 marcou o início de ciclo de queda de preços de imóveis no Brasil, segundo o Boletim FipeZap, publicado ontem pela Fundação Instituto de Pesquisas (Fipe) em parceria com o portal Zap Imóveis. Na estimativa do presidente do Zap, Eduardo Schaeffer, os preços de imóveis usados podem ter queda nominal de até 5% em 2015. "Até o fim deste ano, os preços ficarão estáveis ou terão redução de até 5% ", diz Schaeffer.

A redução do percentual do valor do imóvel usado a ser financiado pela Caixa Econômica Federal, a partir de 4 de maio, vai contribuir para a queda dos preços das unidades, na avaliação do presidente do Zap. A diminuição do percentual a ser financiado pela Caixa foi antecipada pelo Valor PRO, serviço de informação em tempo real do Valor, na tarde de sexta-feira e publicada na edição de segunda-feira.

A cota máxima para imóveis residenciais e comerciais enquadrados no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) passa a ser de até 50% no Sistema de Amortização Constante (SAC) e de até 40% na Tabela Price. Para imóveis que se encaixam no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), a parcela a ser financiada não poderá ultrapassar 40% nas modalidades SAC e Price.

"As mudanças tomam a compra de imóveis inviável para uma parcela razoável da população. É provável que quem tenha de se desfazer do imóvel seja mais suscetível a propostas", afirma o presidente do Zap. Schaeffer ressalta que "quem manda no jogo" da negociação mudou. "Agora, quem dita o jogo é quem compra ", diz o executivo do Zap.

Para o mês de abril, é esperada nova queda real de preços, ou seja, ajuste abaixo da inflação.

No primeiro trimestre, os preços de imóveis tiveram queda real de 3%, considerando-se a alta de 0,7% do valor de venda do metro quadrado anunciado na média das 20 cidades que compõem o Índice FipeZap e a inflação de 4% do período. Houve reduções nominais de preços em Recife, Brasília, Curitiba e Niterói. Nos cálculos do Índice FipeZap, são incluídos, além de imóveis usados, unidades novas prontas anunciados no portal.

Segundo o coordenador do Índice FipeZap, Eduardo Zylberstajn, até agora, o maior ajuste no mercado de imóveis tem ocorrido na queda da quantidade de negócios e não nos preços. "É difícil prever quanto vai durar o ciclo de ajuste", diz Zylberstajn.

O coordenador do Índice FipeZap ressalta que o mercado imobiliário tem como fundamentos renda e taxa de juros, "fatores, claramente", em deterioração". Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em março, a taxa de desemprego aumentou e o rendimento médio real teve queda. O crédito imobiliário está mais restrito, e os juros subiram.

Para o vice-presidente de incorporação do Secovi-SP, o Sindicato da Habitação, na capital paulista e na Região Metropolitana de São Paulo, Emilio Kallas, os preços de imóveis novos e usados vão, no máximo, acompanhar a inflação em 2015\_ "No horizonte de três anos, os preços não só vão acompanhar a inflação, como ultrapassá-la, devido à pressão da formação de custos", diz Kallas. Segundo ele, na capital, os custos serão pressionados pelo novo Plano Diretor, além das contrapartidas exigidas pela prefeitura.

