MERCADO IMOBILIÁRIO — MERCADO CALMO

Não foram ainda removidos os obstáculos a uma atividade mais intensa de construção civil, originados de diversos preceitos das leis de incorporação, inquilinato e de impôsto de renda atualmente em vigor, embora se espere para breve uma modificação de tais dispositivos. Isto foi suficiente para que certo número de eventuais inversores em bens de raiz continuassem a aguardar oportunidade mais favorável para empregar capital em propriedades imobiliárias. Com a sanção da lei de mercado de capitais, previa-se reanimação da bôlsa de valôres no que se refere a compra e venda de ações. Nessas condições, o interêsse pela aquisição de bens de raiz permaneceu fraco em julho. Assim, as promessas de compra e venda só se referem a 332 unidades, no valor de Cr$ 773 milhões, contra 391 transações, totalizando Cr$ 1 066 milhões, no mês anterior.

Nos primeiros 7 meses do ano, negociaram-se 2 300 imóveis, no valor declarado de Cr$ 4 562 milhões, contra 2 098 perfazendo Cr$ 4 306 milhões em igual época de 1964. O excesso quantitativo continua a ser ocasionado pelas crescentes vendas de terrenos. O número de prédios e apartamentos adquiridos em 1965 ainda não alcançou os totais apurados até julho de 1964.

PESSOAS FÍSICAS FORMAM PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

De acôrdo com o movimento de bens de raiz dos últimos meses no Rio de Janeiro, as pessoas físicas efetuaram crescentes compras e ao mesmo tempo venderam menor número de propriedades. As aquisições por pessoas

I — COMPRAS E VENDAS DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO POR PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS JANEIRO A JULHO DE 1965

(Milhões de Cr$)

PESSOAS	COMPRAS				VENDAS			
	1965		1964		1965		1964	
	N.º	Valor	N.º	Valor	N.º	Valor	N.º	Valor
Físicas ...	2 217	4 155	2 051	3 969	1 757	3 989	1 838	3 805
Jurídicas ..	83	407	47	337	543	573	260	500
TOTAL ..	2 300	4 562	2 098	4 306	2 300	4 562	2 098	4 306

FONTE: Cartórios.

físicas aumentaram de 2 051 para 2 217 unidades desde 1964 (7 meses), ao passo que as vendas diminuíram de 1 838 para 1 757 imóveis (ver QUADRO I). Nestas condições, a ampliação do patrimônio imobiliário de pessoas físicas se eleva no corrente ano a cas se eleva no corrente ano a 2,1% das compras, contra 1,6% em 1964.

A atividade de pessoas jurídicas no mercado imobiliário cresceu apreciàvelmente nos últimos tempos. O valor das compras, todavia, só apresenta por enquanto superavit moderado, visto que grande parte corresponde a terrenos de reduzido valor unitário.

A quantia média empregada por uma pessoa física na aquisição de um imóvel (Cr$ 1,9 milhão) não sofreu alteração desde o ano passado, se bem que os preços de bens de raiz acusem certa alta. A importância, também média, obtida na venda de uma propriedade por particular, subiu, porém, no mesmo intervalo de 2,1 para 2,3 milhões de cruzeiros.

As diferentes entidades restringiram os recursos aplicados na imobilização em bens de raiz e se contentaram, ao mesmo tempo, em realizar imóveis de restrito valor por unidade. Suas inversões médias importaram em Cr$ 4,9 milhões por propriedade (Cr$ 7,2 milhões em 1964) e seus desinvestimentos em Cr$ 1,1 milhão (Cr$ 1,9 milhão em 1964).

MENOR O NÚMERO DE HIPOTECAS

O levantamento completo dos novos empréstimos hipotecários até maio último, cujos resultados definitivos já foram apurados, permite avaliar os efeitos iniciais da nova política estabelecida com referência ao financiamento imobiliário. Conforme se recorda, o atual govêrno, em seu esfôrço em prol de uma moeda estável, recomendou que os estabelecimentos oficiais de crédito, mormente as Caixas Econômicas, se abstivessem de conceder hipotecas amortizáveis em prazos muito longos ou a juros baixos e aplicassem a correção aos saldos a liquidar.

Estas determinações colocam um ponto final às vantagens obtidas pelos devedores durante os anos de intensa inflação, quando foi restituído aos credores um valor nominal igual à importância emprestada, mas de inferior poder aquisitivo, sem compensar esta diferença por meio de uma indenização adequada em forma de juros ou por outro meio qualquer.

Não mais interessando tanto quanto antes aos devedores obter empréstimos com garantia de bens de raiz e também devido ao fraco movimento de compras imobiliárias, o número de transações hipotecárias diminuiu de 2 822 nos 5 meses iniciais de

II — NOVAS HIPOTECAS NO ESTADO DA GUANABARA (LEVANTAMENTO COMPLETO) SEGUNDO OS CREDORES

Janeiro a maio de 1965
(Milhões de Cr$)

CREDORES	1965		1964	
	N.º	Valor	N.º	Valor
Caixa Econômica ...	1 345	3 588	1 957	4 053
Bancos	81	2 000	42	277
Previdência Social	351	979	384	723
Particulares	161	474	170	342
Cias. de Seguros e Capitalização	31	154	62	175
Outros	110	326	207	270
TOTAL .	2 080	7 521	2 822	5 845

FONTE: Cartórios

III — NOVAS HIPOTECAS NO ESTADO DA GUANABARA (LEVANTAMENTO COMPLETO) SEGUNDO OS PRAZOS CONTRATUAIS
JANEIRO A MAIO DE 1965
(Milhões de Cr$)

(anos) PRAZO	1965		1964	
	N.º	Valor	N.º	Valor
Até 1	630	1 193	114	257
Mais de 1 a 3	109	320	478	852
Mais de 3 a 5	171	560	110	275
Mais de 5 a 10	444	2 191	479	824
Mais de 10 a 15	380	1 551	309	638
Mais de 15 .	346	1 706	1 332	2 999
TOTAL ..	2 080	7 521	2 822	5 845

FONTE: Cartórios

1964 para 2 080 em igual período do ano em curso (−26%). Em virtude da alta de preços em geral, inclusive de alguns tipos de imóveis, a quantia média de um dêstes empréstimos aumentou, porém, de 2,1 milhões para 3,6 milhões de cruzeiros. Explica-se assim o fato de ter o valor global dos novos financiamentos crescido de Cr$ 5,8 bilhões para Cr$ 7,5 bilhões, apesar da diminuição do número de operações. Um exame dos resultados constantes do QUADRO II mostra ainda que a Caixa Econômica e os demais inversores, salvo os bancos, restringiram a sua atividade neste setor, concedendo menor número (−781) de financiamentos e reduzindo os recursos empregados (−Cr$ 47 milhões). Ao mesmo tempo, as novas hipotecas efetuadas por bancos como credores dobraram em quantidade e aumentaram 7 vêzes em valor.

A distribuição de crédito imobiliário segundo o prazo de amortização sofreu realmente profunda modificação desde igual período do ano passado, conforme se verifica no QUADRO III. As hipótecas com + de 15 anos acusaram uma queda quantitativa de

IV — PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO
JULHO DE 1965

Áreas em mil m² — Valôres em milhões de Cr$

ZONA E PERÍODO	PRÉDIOS			TERRENOS			APARTAMENTOS	
	N.º	Área	Valor	N.º	Área	Valor	N.º	Valor
Subúrbios	47	18	81	87	213	114	34	68
Norte	17	2	47	2	1	2	24	42
Centro	—	—	—	—	—	—	9	27
Sul	—	—	—	2	2	4	103	362
Ilhas	2	1	13	3	1	8	2	5
TOTAL	66	21	140	94	217	127	172	505
Janeiro a julho de 1965	535	169	1 005	558	1 301	412	1 207	3 145
Janeiro a julho de 1964	580	270	1 084	125	55	54	1 393	3 168
Junho a dezembro de 1964	483	202	861	92	57	45	1 184	2 605

FONTE: Cartórios.

V — NOVAS HIPOTECAS NO RIO DE JANEIRO (AMOSTRA) JULHO DE 1965

PRAZO (anos)	N.º	VALOR (Cr$ milhões)	JUROS MÉDIOS %
Até 5	46	240	11,9
6 a 15	15	89	11,1
16 ou mais	1	13	12,0
TOTAL	62	343	11,7
Janeiro a julho de 1965	363	1 524	11,1
Janeiro a julho de 1964	530	1 517	11,0
Junho a dezembro de 1964	381	1 245	10,5

Fonte: Cartórios.

1 332 para 346, tendo em conseqüência aumentado — embora moderadamente — a incidência nos prazos de 10 a 15 anos. Similar deslocamento, se bem que em proporções mais modestas, pode ser observado nos demais agrupamentos vizinhos. O único acréscimo apreciável ocorreu em relação aos financiamentos por um ano.

Finalmente, a importância de uma hipoteca no corrente ano foi, em média, mais elevada em se tratando de dívida a liquidar em prazo extenso e mais modesta para os débitos a amortizar em poucos anos. Assim, tivemos (valôres em milhões de Cr$):

Prazo	1965	1964
Até 1 ano	1,9	2,3
+ de 1 a 3	2,9	1,8
+ de 3 a 5	3,3	2,5
+ de 5	4,7	2,1

Um confronto dos valôres supra com os atuais preços de bens de raiz indica que no ano em curso os empréstimos tomados por prazo de até 3 anos se destinaram em sua maioria ao custeio de reformas de imóveis e à cobertura de outras transações, ao passo que nas hipotecas de duração superior predominaram as compras de imóveis. A diminuição, desde 1964, da quantia média obtida a título de empréstimo por 1 ano mostra que substanciais importâncias foram utilizadas em 1964 para o financiamento de negócios diversos (exclusive transações vinculadas a imóveis). Os juros mais altos e a cláusula de correção monetária estão agora afastando proponentes a crédito excessivamente barato. Os resultados acima revelam ainda que as dívidas assumidas foram tanto mais altas quanto maior tiver sido o prazo de amortização estipulado. Os financiamentos obtidos por mais de 1 ano cresceram, em média, desde 1964, em escala superior ao incremento dos preços de bens de raiz. Isto significa que os recursos próprios aplicados pelos compradores tendem atualmente a diminuir.

Os efeitos para o devedor, da diminuição dos prazos de restituição da quantia emprestada e da abolição de juros inferiores a 12% ao ano, são ilustrados pela seguinte comparação:

DÍVIDA ADMITIDA: 100

PRAZO (anos)	JUROS (%) ao ano	MENSALIDADE Pela Tabela Price	JUROS TOTAIS
20	10	0,97	132,8
15	10	1,07	92,6
10	10	1,32	58,4
10	12	1,43	71,6
5	12	2,22	33,2
3	12	3,32	19,5
2	12	4,70	12,8
1	12	8,88	6,56