

IMOBILIÁRIO

imobiliario@grupoatarde.com.br

INTERNET Leia mais sobre mercado imobiliário no Portal A TARDE



www.atarde.com.br/economia

Shirley Stolze / Ag. A TARDE / 4.10.2022

FÁBIO BITTENCOURT

Os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R\$ 11,9 bilhões em janeiro, apontando queda de 15,2% em relação a dezembro. Comparado com janeiro de 2022, o recuo foi de 18,4%.

Nos últimos 12 meses encerrados em janeiro de 2023, o volume financiado aferiu R\$ 176,5 bilhões, redução de 15% em relação ao mesmo período anterior. Ainda em janeiro de 2023 foram financiados em todo o país 41,3 mil imóveis, nas modalidades aquisição e construção.

Comparado a dezembro de 2022 houve retração de 16,3%. Já em relação a janeiro do ano passado, observou-se recuo de 31,6%. Nos últimos 12 meses até janeiro de 2023 foram financiados 694,1 mil imóveis com recursos da poupança, 20,4% menos que no período anterior.

Os dados são da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) e refletem um ambiente econômico de desaquecimento, afirma o diretor executivo da Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade (Anefac), Miguel José Ribeiro de Oliveira. Segundo ele, a redução ocorre não só na área do financiamento imobiliário, mas em todo o tipo de empréstimo, diz.

De acordo com Oliveira, o cenário já de baixo crescimento, desemprego e inflação elevados, e de alto endividamento da população foi agravado agora com, “por exemplo, com a questão da fraude nas Americanas, a recuperação judicial da Oi, da Lojas Marisa, entre outras”.

“E isso tudo fez com que os bancos provisionassem esse valor, porque na medida em que eles deixam de receber, eles são obrigados por regra (Acordo de Basileia) do Banco Central, de provisionar esse valores. Então de um lado, o banco deixa de ter mais recursos para emprestar (por conta da dotação) e, por outro, nesse ambiente de incertezas, ele fica muito mais seletivo e criterioso. Não é à toa que o volume de crédito reduziu”, explica

“Esse ambiente econômico faz isso, de um lado bancos emprestando menos, de outro taxas de juros muito altas, sempre lembrando que financiamento imobiliário depende muito de taxa de juros. Quando ela está alta, e por se tratar de financiamento de longo prazo, de alto valor, isso pesa muito no orçamento. E essas incertezas de baixo crescimento e endividamento faz com que as próprias pessoas, os consumidores se retraiam, adiando o sonho de adquirir a casa própria”.

‘Números satisfatórios’

Para o presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário na Bahia (Ademi), Claudio Cunha, apesar da redução (nos financiamentos imobiliários), “os números de contratação são satisfatórios”. “Tivemos uma eleição bastante polarizada em 2022, o que, naturalmente, faz com que as pessoas tenham mais cautela, esperem para saber as propostas do novo governo, expectativa que influenciou a decisão do consumidor. Tínhamos também em janeiro de 2022 uma taxa Selic de 10,75%, hoje está 13,75%, o que requer um novo planejamento para aqueles que estão contratando um financiamento”, diz Cunha.

A taxa média de juros do crédito imobiliário no país hoje gira em torno de 9,33%, 10% quando calculado o custo efetivo total. Na Caixa Econômica Federal, que possui a melhor taxa do mercado, o

financiamento de um imóvel em Salvador no valor de R\$ 350 mil para mutuário com renda de até R\$ 8 mil, através do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, e prazo de 420 meses, a taxa de juros fica em 7,66% ao ano, custo efetivo total de 7,93% (entrada de R\$ 92.052,84, e primeira parcela de R\$ 2.337,60).

Por meio da assessoria de imprensa, a Abecip informa que, “desde 2018, os financiamentos imobiliários vêm se recuperando da recessão de 2014/2016, ganhando dinamismo a partir de 2020, apoiado principalmente em juros baixos e conjuntura mais favorável”.

“Assim o crédito com recursos da poupança saltou de R\$ 43,1 bilhões em 2017 para R\$ 205,4 bilhões em 2021”, diz a nota.

Rafaela Araújo / Ag. A TARDE / 2.2.2023



“Tivemos uma eleição polarizada, o que faz com que as pessoas tenham mais cautela”

CLAUDIO CUNHA, da Ademi

SAIBA MAIS SOBRE O SBPE

FINANCIAMENTO
O financiamento SBPE é a linha de crédito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Ele permite financiar imóveis residenciais e comerciais, tanto novos quanto usados. Além disso, está disponível nos principais bancos brasileiros

PRAZO PARA PAGAR
Os recursos permitem cobrir até 80% do valor do imóvel e fazer a quitação da dívida em até 35 anos (420 meses). A lei que rege esse sistema prevê o atendimento especialmente às classes da população de menor renda

DUAS VERTENTES
O SBPE está dividido em duas vertentes: Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que enquadra imóveis com valor máximo de R\$ 1,5 milhão, com possibilidade de financiar até 80% do preço; e o Financiamento Imobiliário (SFI), quando o imóvel pode ultrapassar R\$ 1,5 milhão e ser 100% financiado

DIFERENÇAS
A diferença entre SBPE e SFH é o fato de o primeiro ser um sistema que destina recursos da caderneta de poupança para financiar as cartas de crédito (SFI e SFH) dos bancos; o segundo é uma modalidade de financiamento

Juro alto faz crédito imobiliário retrair

IMÓVEIS Em janeiro, os financiamentos tiveram queda de 18,4% em relação ao mesmo mês de 2022

Financiamentos somaram R\$ 11,9 bilhões em janeiro



ADEMI

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

Casa própria: o sonho do brasileiro ontem, hoje e sempre.

O desejo da casa própria sempre fez parte da vida de muitas pessoas. Prova disso é que 40% dos brasileiros querem comprar um imóvel em 2023, segundo pesquisa realizada pela plataforma de moradia "Quinto Andar". A porcentagem, que representa dois em cada cinco brasileiros, mostra o novo panorama para compra de imóveis no país.



O estudo constatou ainda que 52% das pessoas têm a intenção de ter uma nova propriedade e 12% buscam uma planta arquitetônica. A sociedade enxerga o lar como um bem seguro e rentável para investimentos, o que amplia a responsabilidade e compromisso das construtoras e incorporadoras em pensar e concretizar o lugar ideal para cada pessoa.



São diferentes as experiências proporcionadas ao adquirir um imóvel. Ter a casa própria é um sentimento de conquista, de realização de um sonho, de viver com aqueles que amam momentos marcantes. Para além disso, um imóvel é um bem valioso e durável que pode proporcionar estabilidade e segurança financeira, sendo também uma oportunidade para quem deseja investir.

Conectados com o desejo dessas pessoas, a ADEMI-BA vem trabalhando com os associados para oferecer diversas opções de empreendimentos, com conforto, sustentabilidade, segurança e tecnologia. Ao longo de 2023, estaremos por aqui, todos os sábados, apresentando a você iniciativas do mercado imobiliário baiano que ajudam a realizar o sonho da casa própria, contribuindo e ajudando a marcar a vida de muitas pessoas.



juntos construímos dias melhores.



Cláudio Cunha
PRESIDENTE DA ADEMI-BA

Rua Alceu Amoroso Lima, 470, Sala 901
Empresarial Niemeyer
Caminho das Árvores - Salvador - BA

3273-8130 | ademi@ademi-ba.com.br

GESTÃO Especialistas alertam que, entre outras ações, é necessário verificar a validade dos medidores e reguladores, além de avaliar a ventilação do espaço

Condomínios precisam fazer manutenções periódicas em sistemas de gás

Alternativa Gás / Divulgação



É necessário contratar profissionais especializados

**LEILANE SUZARTE*
E INARA ALMEIDA***

Todo o cuidado é pouco quando se tratam das chances de ocorrer vazamento de gás em condomínios. Por isso, adotar medidas de inspeção, manutenção e conservação desse sistema é de extrema importância para que não haja explosões, incêndios ou danos irreversíveis.

A contratação de empresas e profissionais qualificados para executar a instalação dos equipamentos de gás é o ponto de partida para evitar contratemplos. A partir da execução, é imprescindível a realização de manutenções a cada cinco anos, de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas (Abnt).

"É necessário que se verifique a validade dos medidores e reguladores e se estão operando com a pressão correta. Também é preciso analisar o ambiente que esses aparelhos estão instalados, se existe ventilação adequada e se está de acordo com as normas. Além disso, os próprios aparelhos que consomem gás precisam de manutenções", explica Fábio Fráguas, coordenador de ligação da Bahiagas.

Apesar da importância de supervisionar as tubulações de gás, muitos edifícios deixam a desejar em relação aos cuidados, como relata Isabel Paixão, síndica e fundadora da Paixão Síndicos e Associados. "Hoje, raríssimos são os condomínios que estão em dia com os medidores, teste de estanqueidade. Quando eu chego, levo em assembleia, explico para os moradores sobre a importância disso e, sendo aprovado, o trabalho é executado", conta.

Embora a recomendação da Norma ABNT seja de manutenção a cada cinco anos, caso seja detectado alguma

avaria, como corrosão ou cheiro de gás, a inspeção deve ser antecipada, a fim de garantir a integridade da rede. Em caso de vazamento, é importante acionar um profissional. "Se vazar, é preciso fechar o sistema e chamar alguém para a manutenção, para que a rede seja inabilitada. A questão é que, normalmente, as solicitações são mais corretivas do que preventivas", esclarece o gerente da empresa Progas, Cláudio Lima.

Prazo de validade

"Hoje, os condomínios que têm fornecimento de gás, seja gás natural ou GLP, é da responsabilidade da fornecedora até a central e, na parte interna, cabe ao condomínio fazer a supervisão do gás. Por recomendação do fabricante, o regulador de gás tem uma validade de 5 anos e o medidor tem validade de 10 anos", ressalta Lima.

O síndico Jorge Freitas relata como acontece o procedimento nos condomínios em que atua. "São eles (os prestadores de serviço de gás) que fazem a inspeção todos os meses, a cada 30 dias, para ver se está tudo correto. Uma vez escolhida a empresa, definindo as regras, é cumprido de acordo

com o contrato", disse.

Freitas informa que, quando ocorre algum tipo de anomalia ou algo de diferente do que está acostumado com a instalação de gás em uma determinada unidade do condomínio, ele repassa um informativo para todos os apartamentos do empreendimento, que a própria empresa fornecedora de gás manda para a administração e a unidade que teve o problema com as regras e cuidados.

É importante que os síndicos e moradores procurem ajuda especializada sempre que houver dúvidas quanto ao perfeito funcionamento da instalação de gás, como ressalta Isabel: "Nós sempre alertamos ao morador para caso sinta cheiro de gás, que ele avise a portaria e peça para ligar de imediato ao prestador de serviço que fornece o gás para o condomínio. Não adianta eu, como síndica, abrir uma casa de medidor de gás e verificar isso, porque eu não sou um especialista na área. Vale lembrar que é da responsabilidade do morador trocar os medidores e as válvulas de gás de sua unidade".

* SOB A SUPERVISÃO DA EDITORA CASSANDRA BARTELO

"A questão é que, normalmente, as solicitações são mais corretivas do que preventivas"

CLAÚDIO LIMA, gerente da Progas

Shirley Stolze / Ag. A TARDE / 21.9.2021



Jorge conta que os prestadores fazem a inspeção