

Imóveis

Como comprar, como vender

Mercado pede financiamento para usados

ROBERTO CAPUANO

Especial para a Folha

Ninguém se identifica tanto com o público em geral como o corretor de imóveis usados, seja qual for o segmento do mercado imobiliário. Ambos são vítimas de uma inexplicável distorção na distribuição dos recursos do SFH. O financiamento para imóveis usados sempre foi considerado um privilégio e não um direito, cobrando-se sempre taxas abusivas, "por dentro" e "por fora", para sua concessão, desde os tempos dos financiamentos "políticos", de triste memória.

Alegando que era necessário incentivar a construção civil, sem dúvida acreditando que cada vendedor de imóvel usado mudaria imediatamente do país ou iria morar em acampamentos tão logo vendesse seu imóvel, dando como inexistente a expansão demográfica, bem como o fato das pessoas casarem e terem filhos, procurou se criar uma absurda reserva de mercado, privilegiando ao máximo o financiamento de imóveis novos, complicando ao máximo, em contrapartida, o resto do mercado, com taxas, impostos, dificuldades de todos os tipos e maneiras.

Com o comprador não tendo alternativas a não ser adquirir um imóvel novo, pois ao usado só teria acesso

comprando a vista ou a curto prazo, o que afastou do mercado a grande maioria, o preço dos novos tornou-se irreal e abusivo, chegando a custar três vezes mais. O público não tinha outra saída e comprou, pagando muito mais do que valia, sempre no limite de sua renda, normalmente montada artificialmente e aceita pelos financiadores.

Claro está que, no primeiro arrocho salarial, muita gente ficou sem condições de pagar as prestações. E tentou devolver, mesmo perdendo tudo. Mesmo assim isto não foi aceito. E nem poderia. Sabia-se muito bem que estes imóveis tinham sido vendidos por um preço muito maior do que valiam, e a simples correção monetária de seus saldos devedores tornava seu valor nominal assustador. Ninguém jamais perdeu dinheiro comprando um imóvel, exceto aqueles que já pagavam muito caro, tendo embutido no preço os brindes, as taxas extras, a publicidade e um lucro brutal do vendedor em cima do terreno. Terreno, aliás, cujo preço subiu vertiginosamente, pois sempre encontrou comprador pelo preço pedido, e estes pagavam sempre, pois tinham certeza que o revenderiam com bom lucro.

Na realidade, os imóveis que foram

comprados fora de preço, com seu valor corrigido, continuam tão fora de preço que nem o SFH os aceita de volta, preferindo compelir o público a pagar a dívida contraída. E hoje temos a situação absurda de vermos milhares de unidades sem comprador e o público preferindo pagar o mesmo valor da prestação em um aluguel, mas fugindo do financiamento como o diabo da cruz. Consequentemente todo o mercado imobiliário acabou prejudicado.

E é realmente inadmissível que ainda hoje continue a se tratar o financiamento do imóvel usado como um privilégio. Enquanto um automóvel do mesmo valor tem seu financiamento concedido em 48 horas, o financiamento de um imóvel usado envolve acrobacias e burocracias tais que muito dificilmente o dinheiro é liberado antes de sessenta dias.

Porque não se conceder ao comprador um protocolo, uma garantia de crédito contra a simples prova de capacidade financeira, de tal forma que lhe permita transacionar livremente. É evidente que, se o imóvel não valer o preço ou não tiver a documentação em ordem, o primeiro a não se interessar pela compra será o adquirente, pois, com o crédito assegurado na mão, tem liberdade para escolher e negociar.

Isto traria de volta a velha lei da oferta e da procura, hoje amordaçada. Com livre competitividade, o usado não será tão barato, nem o novo tão caro, e isto trará benefícios para todos. Qualquer criança sabe que a reativação da economia interna passará inevitavelmente por dois setores: a construção e a lavoura, não só pela inexistência da necessidade de importação como pelo aproveitamento maciço de mão de obra, gerando empregos e fazendo circular o dinheiro, sem falar do profundo significado social destas duas áreas.

E para a reativação real do mercado imobiliário é necessário que não haja mais paternalismos, protecionismos ou espertezas. Que haja a liberdade de escolha, o direito de negociar sem empecilhos ou armadilhas, que se extinga de vez esta discricionária medida que na realidade continua sendo uma tentativa de se manter um monopólio.

Com isso, não só o corretor de imóveis voltará a ter acesso a esta grande fatia de mercado, que será revitalizada, como todos poderão negociar seus imóveis pelo preço justo. Temos certeza que o novo governo tratará do problema habitacional com justiça e seriedade. Não pedimos nada além disso.