

# Nova caderneta habitacional deve estimular o mercado

**ROBERTO CAPUANO**

Especial para a Folha

Solidamente alicerçada em pesquisas de opinião pública em 1987, que mostram um nível de aceitação de público de 48% a 49%, já foi anunciada

pela Caixa Econômica Federal a implantação da caderneta de poupança vinculada, a Caderneta Habitacional. Seu funcionamento é simples. O interessado determina o valor do empréstimo pretendido, que pode ir até 5.000 OTN, e se compromete a depositar em um prazo mínimo de 12 meses e máximo de 26 meses de 10% a 25% do valor do crédito.

Criada para privilegiar as faixas de menor renda, a caderneta tem depósitos proporcionais ao empréstimo: 10% até 1.500 OTN; 15% até 2.500 OTN; 20% até 3.500 OTN; e 25% até 5.000 OTN. O depósito pode ser feito de uma só vez ou mensalmente, porém, o período mínimo de carência é de 12 meses, findo o qual o depositante adquire o direito a uma carta de crédito no valor do empréstimo e, pela primeira vez desde a criação do SFH, terá o direito de utilizá-la como quiser. Poderá comprar um imóvel usado, um novo ou ainda optar pela construção de seu imóvel.

Pode parecer estranho, mas nosso país é um dos únicos no mundo onde o consumidor não tem o direito de escolha e, mais do que isso, nem sempre existem imóveis de acordo com seu limite de financiamento. Isso acontece porque até aqui jamais tivemos financiamentos para imóveis usados em quantidade suficiente ou por períodos maiores do que seis meses e, mesmo assim, cercados de dificuldades. Sob a distorcida alegação de que somente os imóveis novos geram empregos —o que é uma meia-verdade, porque na realidade o que gera empregos é um mercado imobiliário ativo, e ele só se ativa quando existe comercialização de usados que terminam inevitavelmente em um novo— os agentes financeiros jamais deram condições de competitividade ao imóvel usado. Ele sempre teve e tem de ser comercializado à vista, enquanto o novo é o único que dispõe de financiamento, o mesmo que serviu para construí-lo e é repassado ao consumidor.

Por outro lado, como, via de regra, as empresas construtoras dependem do financiamento para produzir, e o financiamento por unidade limita-se a 5.000 OTN, ficam todas elas operando no limite permitido, não produzindo unidades mais baratas. Esta torção da verdade e este desrespeito ao



mercado imobiliário custou caro. Sem consumidores, a produção imobiliária caiu, pois perdeu os pequenos construtores que produziam com capital próprio e não tinham compradores que não dispunham de financiamento. Estagnou o mercado de usados, hoje elitizado. As pesquisas do Creci mostram há dois anos a quase inexistência de negócios nas faixas de menor renda, normalmente o primeiro imóvel, em contraponto com um significativo número de negócios nas faixas mais altas. Não só mas também por isso a impossibilidade de comprar o primeiro imóvel aumentou o número de pretendentes a inquilino, que se chocam com a pouquíssima oferta que decresce à medida que os imóveis procurados são menores e mais baratos.

A implantação da caderneta traz benefícios para todos. As pesquisas mostram com clareza que seus usuários serão prioritariamente de baixa renda, e a única faixa sócio-econômica que a rejeita (apenas 6%) é a que tem renda familiar igual ou acima de 28 salários mínimos. Cinquenta por cento dos inquilinos têm interesse nela, não obstante apenas 1/3 pretender comprar o imóvel onde mora. Este perfil do usuário faz prever que a oferta hoje concentrada nos imóveis usados nas faixas de menor renda será absorvida, gerando uma reação em cadeia que beneficiará o mercado.

Os inimigos de caderneta alegam que isso inflacionará os preços. Inverídico. O que determina os preços dos imóveis usados é o custo dos novos, e como hoje só se vende para comprar outro, o proprietário do usado procura adequar o preço do seu a cada vez que o novo sobe, para poder comprá-lo. Aliás, a caderneta deve gerar uma redução de preços por dois fatores. Um deles é que ao quantificar e qualificar o consumidor, pois haverá conhecimento do número de consumidores que ingressarão no mercado a cada ano, os produtores poderão determinar a velocidade e a quantidade da produção, sabendo que haverá consumidores. Entretanto, não terão a certeza de que seu produto será comprado, pois o direito de escolha será do consumidor, o que os obrigará a não só produzir bem, mas a preços competitivos. E a produzir também em todas as faixas de financiamento, pois em todas elas existirão compradores. Mas os benefícios e consequências da caderneta não param aí. Há também reflexos na distribuições e no aumento dos recursos para o mercado imobiliário.