

CAPUANO

# Melhora parcial

*Novo pacote habitacional  
não atende à maioria*

**B**em intencionado, porém imperfeito. O novo pacote habitacional sem dúvida cria melhores condições de acesso à casa própria e atende a uma série de reivindicações feitas por nós corretores de imóveis. A redução da taxa de juros, do valor da prestação, a abertura do financiamento para imóveis usados, a criação da caderneta de poupança habitacional e até do Conselho Nacional de Habitação já foram objeto de comentários nesta revista e foram reivindicações levadas por nós ao ministro Prisco Vianna, ao lado da proposta de incentivos fiscais reais para a produção de imóveis para locação residencial até 60m<sup>2</sup>.

Até aí, tudo bem. Infelizmente, o pacote corre sérios riscos de não dar certo a médio e longo prazo. O financiamento de imóveis usados provavelmente terá vida curta e durará enquanto não começar uma furiosa produção de imóveis por volta de 5 mil OTNs, o limite máximo de financiamento, que os produtores de todas as maneiras tentam aumentar. Como o financiamento de imóveis usados foi regulamentado de forma equivocada, permitindo e não obrigando os agentes financeiros a concedê-lo, gradativamente seus recursos serão sugados e repassados para a produção de imóveis novos.

O outro instrumento que protegeria o crédito diretamente ao consumidor — única forma de ativar o mercado imobiliário, pois com dinheiro na mão o comprador poderia optar pela autoconstrução, pelo imóvel usado ou pelo novo —, que é a caderneta habitacional, onde o comprador escolhe o crédito pretendido, faz um depósito de poupança por 12 meses (anteriormente eram 36) e recebe, de forma irrevogável, uma carta de crédito, ou seja, dinheiro na mão, foi instituída com juros 50% menores que a poupança normal. Essa atitude é inexplicável quando se sabe que os recursos de poupança devem destinar-se prioritariamente à habitação.

Como agravante, ela foi instituída de forma opcional e não obrigatória, e a nenhuma divulgação que teve até hoje nos faz prever que não poderá decolar, pois

aos agentes financeiros não interessa comprometerem-se efetivamente em conceder o crédito ao comprador. Quem pretende comprar imóvel usados deve fazê-lo agora. Se esperar, corre o risco de não encontrar crédito dentro de poucos meses. ●

Roberto Capuano, é presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis — CRECI — São Paulo, 2ª região.