



Dois tiros

ROBERTO CAPUANO



As medidas do Plano Collor paralisaram instantaneamente o mercado imobiliário. Extremamente elitizado, este mercado era acessível a apenas 0,2% da população, já que os 99,8% restantes só podiam comprar por meio de financiamento, inexistente no caso de imóveis usados e, no caso dos novos, também utilizado para os de luxo apenas como complemento do preço.

Assim, todo o mercado consumidor se concentrava nas faixas de alta renda e as demais estavam, e continuam mais do que nunca, inativas.

Os reflexos imediatos são negativos, pois nem consumidores sem capital de giro, também bloqueado, todas as empresas que prestam serviços imobiliários ficaram sem condições de continuar operando. Prevê-se um nível de demissões, só em São Paulo, de pelo menos 50 mil funcionários. Isso sem se levar em conta mais 37 mil corretores autônomos, que não saberão do que viver. Se a isso somarmos o segmento da construção civil e periféricos, o número sobe a milhões. Poucos terão condições de aguardar a inevitável recuperação do mercado, que ocorrerá tão logo comecem os leilões de conversão.

A recuperação se dará em função do comportamento típico da classe média, que é extremamente vulnerável a modismos. Em 1970, na então eufórica Bolsa de Valores, não havia quem não estivesse envolvido com o mercado acionário, como, até o plano, ninguém dispensava uma aplicação em ativos financeiros. Na época do desastre da Bolsa, a classe média pagou a conta quase integralmente, como acontece agora.

Nunca mais investiu na Bolsa e dificilmente voltará a se apaixonar por aplicações financeiras.

Como também, em função de todos os compulsórios não pagos em governos anteriores, não aguardará 30 meses (ou 24, em prazo médio) para recuperar seu dinheiro, e acorrerá, em nível de lotar o Maracanã, aos primeiros leilões.

Mas, com o dinheiro na mão, onde investi-lo? A grande maioria restabelecerá os usos e costumes que duraram gerações de dar prioridade ao imóvel como proteção de capital — hábito parcialmente abandonado somente quando as taxas de aplicações se tornaram irresistíveis. E, tendo comprado o imóvel, o que vai fazer com ele? Que tipo de imóvel vai comprar? Certamente não serão os comerciais, com oferta suficiente e procura quase nula, num quadro econômico recessivo.

Está aí uma excepcional oportunidade para o novo governo resolver o grave problema da locação residencial, pois, para incentivar a compra de imóveis residenciais de aluguel, basta restabelecer o respeito ao prazo contratual das locações, hoje desmoralizado. Atualmente, é indiferente um contrato ser assinado com um prazo de seis meses ou um ano. Como é automaticamente renovável, se quiser, o inquilino fica nele 30 anos, o que instituiu um regime de meia propriedade para o dono e tira completamente a liquidez do imóvel.

Mesmo sem isso, já há sinais de crescimento de oferta, hoje motivada pela absoluta falta de cruzeiros no bolso. A oferta pode ser fantasticamente ampliada com esta simples modificação: contratos com começo, meio e fim. Ao contrário do Plano Collor, que tinha apenas um tiro para resolver o problema de mercado imobiliário e da população, o governo tem dois. O primeiro é o contrato. O segundo, com o poder de oxigenar o mercado, ativar a indústria imobiliária, fixar espontaneamente os depósitos de poupança, aumentar

o nível de emprego e atender prioritariamente às faixas de baixa renda, já existe, está regulamentado e é a Caderneta Habitacional.

O funcionamento é simples. O interessado em comprar um imóvel, novo ou usado, estabelece com o agente financeiro — no caso, apenas a CEF — o valor do financiamento pretendido, de acordo com sua renda. A partir daí, poupa até 36 meses, também conforme a sua renda. O de menor valor tem uma poupança de 10%, e à medida que o preço é maior, o percentual de poupança também aumenta, até chegar a 25%.

Ao terminar o prazo que estabeleceu, adquire automaticamente o direito a uma carta de crédito, dinheiro na mão, financiado em até 25 anos, com a liberdade, hoje inexistente, de escolher o imóvel que quiser, novo, usado ou, ainda, optar pela autoconstrução. Até agora, o crédito imobiliário foi sempre destinado às empresas construtoras, que escolhem o tipo de imóvel a ser produzido, utilizam o dinheiro das cadernetas de poupança para a obra — sem desembolso de recursos próprios — e transferem a dívida ao consumidor, com o nome de financiamento.

Como só existe financiamento para imóveis novos, os preços não sofrem a concorrência dos usados. Com a replantagem da caderneta, o comando do mercado passa para o consumidor. Ele, com o dinheiro na mão, atrairá a produção para a faixa de imóveis populares, pois este, comprovadamente, é o perfil do depositante na caderneta. E, ao lado de grandes empresas produzindo, teremos também o retorno de pequenos produtores, que voltarão ao mercado tão logo haja a certeza de haver consumidores sem a reserva de mercado que as grandes empresas hoje detêm. O mercado de usados seria ativado pela base, e, em cadeia, ativaria todas as faixas. É bom lembrar que cada pequeno financiamento de imóveis usados resulta na produção de um imóvel novo, após uma seqüência de negócios.

Como se vê, a custo zero, o governo tem a oportunidade de ouro de dar dois tiros mortais nos mais graves problemas do mercado: locação residencial e falta de atendimento às faixas de menor renda. Além disso, ativaria desde já o mercado, não só garantindo, mas aumentando as perspectivas de emprego de milhões de pessoas. Dificilmente o governo terá oportunidade igual a esta.

□ Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP).

