

Fundo imobiliário, proposta desvirtuada

ROBERTO CAPUANO

Os fundos de investimento imobiliário existem na maior parte dos países desenvolvidos e são um instrumento poderoso no desenvolvimento da indústria imobiliária, principalmente na área de produção de moradias para locação. Os corretores lançaram a idéia de sua instituição no Brasil, cooptada de imediato por outras entidades, que até se aprofundaram no assunto.



Finalmente, surgiu um projeto de lei propondo sua criação, enviado pelo Executivo ao Congresso no ano passado. Este projeto demonstra, mais uma vez, o lamentável estado de desinformação de nossas autoridades, o que as torna permeáveis a aceitar modificações que desvirtuam completamente os objetivos propostos. Atravessamos uma crise habitacional de dimensões gigantescas, agravada pelo fato de o Estado não dispor de recursos em volume suficiente para produzir habitações e pelo fato de a população estar empobrecida, sem recursos até para comprar o que vier a ser produzido.

Nesse quadro, torna-se mais do que evidente a necessidade de estímulos fortes à produção habitacional, priorizando-se a locação. Corre que o atual projeto oriundo dos fundos imobiliários não vai estimular essa área. Concebido inicialmente para compelir os grandes capitais com vocação de aplicação no longo prazo, como os fundos de pensão, a investir na área habitacional

os fundos imobiliários vão permitir a aplicação dos recursos captados em imóveis comerciais. Assim teremos, com esses recursos, a construção de imponentes edifícios de escritórios, suntuosos shoppings e talvez alguns flats. Mas habitação popular, que é bom, podem esquecer.

Os fundos imobiliários, nesse projeto, foram completamente desvirtuados, com a permissão de sua utilização em imóveis comerciais, o que deveria ser proibido expressamente por não haver, como não houve até agora, interesse dos grandes grupos em voltar-se para área habitacional. Não porque os imóveis residenciais não propiciem a realização do binômio valorização-renda, especialmente agora que o advento da Lei do Inquilinato restabeleceu sua liquidez e valor patrimonial.

Os grandes grupos preferem o imóvel comercial porque um shopping center é muito mais lucrativo em termos de renda do que uma residência. Um pré-

dio de escritórios, idem. Defender o fundo de investimento imobiliário argumentando, como fazem, que ele também contempla a habitação popular é usar um argumento que só pode ser aceito por quem não entende nada do mercado imobiliário.

Acreditar que a massa da população vá, no curto prazo, se interessar em comprar cotas de fundo imobiliário, sem um caro e longo processo de informação e venda desse tipo de investimento, beira o ridículo. A população não aceita facilmente a idéia de ter um pedaço, muito menos um pedacinho de alguma coisa. O mercado de ações, desde quando decepcionou a classe média em 1970, passou a ser território apenas de iniciados. Todas as tentativas no Brasil de venda de utilização de unidades por um período se constituíram em rotundo fracasso.

A classe média, a população em geral, não irá se interessar por esse produto. Os grandes capitais, sem dúvida. Desta

forma, os fundos imobiliários, que seriam uma extraordinária alternativa para a produção de moradias servirão à indústria imobiliária sem dúvida, que construirá shoppings, edifícios inteligentes, mas em nenhum momento servirá à população carente de moradia. Tentar transformá-los em solução habitacional é de magia.

Os fundos de investimentos imobiliários somente serão úteis à população se forem circunscritos apenas e tão somente à produção habitacional. De outra forma serão úteis apenas a alguns poucos empreendedores. É preciso que o Congresso, no momento de discutir o projeto, não se deixe docemente convencer de que estará sancionando algo que vai beneficiar a população e tenha o bom senso de converter os fundos em algo realmente útil à sociedade.

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

