

# O patinho feio

ROBERTO CAPUANO

Apesar de ser um autêntico sucesso de público (a pesquisa Gallup/Creci, mostra que 96% dos compradores gostariam de comprar seu primeiro imóvel usado), mesmo com portaria do Banco Central e tudo, não apareceu o financiamento para imóveis usados, que existe no mundo inteiro, menos no Brasil.

Para justificar, saiu do baú um velho e encardido discurso que ninguém mais leva a sério, pela sua fragilidade: "Só devem ser financiados imóveis novos, porque geram empregos".

Nossas autoridades, pelo jeito, acreditam nisso (elas e a velhinha de Taubaté, do Veríssimo), já que não há financiamento para imóvel usado desde 1979. Admite-se que o primeiro carro seja usado, mas o primeiro imóvel de um cidadão deve, obrigatoriamente, ser novo.

O problema é que o preço dos imóveis novos começa normalmente na faixa dos US\$ 50 mil para cima —exigindo uma renda fami-

liar de pelo menos US\$ 2.000. Assim, quem ganha abaixo disso não existe para o mercado imobiliário. Está condenado a ser inquilino. E como todo mundo depende de financiamento para comprar, todos estão se transformando em inquilinos ou pelo menos em candidatos. Com a oferta de locação estática, o resultado é claro: 68% de aumento nos aluguéis, nada indicando que os números decresçam nos próximos meses.

Nada comove os adversários do financiamento para imóvel usado. A grande maioria da população não pode adquirir um imóvel novo, seja pelo preço, seja pela impossibilidade de pagar ao mesmo tempo prestação e aluguel, mas poderia comprar um usado, entre os 150 mil disponíveis, com preços entre US\$ 20 mil e US\$ 40 mil, existentes na Grande São Paulo. Pequenos financiamentos permitiriam a muita gente chegar a seu primeiro imóvel, desencadeando uma série de operações de venda e compra que termina obviamente

em um imóvel novo.

Nada poderia ser melhor para o mercado imobiliário —e o patinho feio tem tudo para virar cisne.

---

*Admite-se que o primeiro carro seja usado, mas o primeiro imóvel deve, obrigatoriamente, ser novo*

---

Bom para o público, bom para a indústria imobiliária, porque não sai? Ademais, os próprios agentes financeiros —que até anunciaram no mês passado que fariam o financiamento para usados— são os primeiros a defendê-lo com entusiasmo e exaltam sua importância para o mercado. Mas o financiamento não apareceu. Nós, pelo menos, não percebemos sua existência.

O Creci fez uma pesquisa junto a 160 das principais empresas corretoras em toda a cidade. Detectou meia dúzia de cartas de crédito cujos portadores ou eram funcionários do banco ou clientes ultrapreferenciais. Meia dúzia mesmo. Contatamos os Creci's no resto do Brasil e a situação é a mesma.

Aqui, nossos pesquisadores não conseguiram sequer informações nas agências bancárias. Questionados, os agentes financeiros informam que o financiamento abriu, mas infelizmente já fechou, ou por problemas técnicos ou porque o dinheiro já acabou.

Sem jamais duvidar de sua sinceridade, temos que lamentar o fracasso das imobiliárias. Em menos de 30 dias, todo mundo (são milhares de financiamentos), procurou, achou, negociou e comprou sozinho sem procurar nenhum corretor. Que pena.

---

ROBERTO CAPUANO, 49, é presidente do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).