

Sacada



Roberto Capuano

Apenas 0,2 % da população pode comprar um imóvel sem financiamento. Por outro lado as constantes trapalhadas na área de locação residencial afastaram por ora qualquer interesse de investimento. Ninguém compra para alugar e ninguém pode comprar sem financiamento.

Sem crédito não dá

Na verdade no mundo todo, ninguém consegue comprar sem financiamento e isso é perfeitamente compreendido pelas autoridades. Tanto é verdade que é comum a aquisição, com um pequeno sinal e longos prazos de pagamento, de um financiamento liberado em poucos dias.

Qualquer pessoa a qualquer tempo comprova capacidade de pagamento e apresenta um imóvel dentro da avaliação e com a documentação em ordem tem direito a um financiamento.

Aqui, depois de uma longa luta iniciada em 1985, anuncia-se a Caderneta de Poupança Vinculada para a compra da casa própria. Nos novos moldes (ela existiu por 30 dias em 1988), dependendo do agente financeiro o interessado deverá poupar de 30 a 50% do valor de crédito pretendido para obter um financiamento que lhe dê liberdade de escolher o que

comprar. E será um sucesso, por ser a única alternativa de se comprar um imóvel livremente.

Dez anos de luta para adquirir um direito banal de qualquer cidadão em outros países. Foi preciso um novo governo, a queda dos depósitos de poupança, uma febre de consumo, e a crise do aluguel. De qualquer maneira, a fórmula será extraordinariamente útil, permitindo que muita gente compre o seu primeiro imóvel, fazendo com que os depósitos de poupança aumentem e ainda ajudando muito a indústria imobiliária.

Mas há outra alternativa que também pode ser importante: as companhias hipotecárias com financiamentos livres e desburocratizados. Elas podem ser um grande instrumento de apoio ao mercado imobiliário, financiando não só a produção, mas principalmente o consumidor. Nossas taxas de juros são extremamente atraentes para o capital externo, e com garantia imobiliária podem trazer para cá uma quantidade significativa de recursos.

Esta é uma alternativa que deve ser apoiada e agilizada com financiamentos à comercialização, produção e reforma de imóveis. Créditos hipotecários próprios e de terceiros e a administração de fundos de investimentos imobiliários devem ser a base para as operações destas carteiras. E o capital pode ser obtido no Brasil e no exterior. A principal barreira, porém, está na legislação que não permite a atuação de empresas com capital estrangeiro.

Não há justificativa para entraves burocráticos e nem para a lentidão administrativa. Todas as iniciativas precisam ser rápidas para suprir de crédito o consumidor. Sem isso, não há futuro no mercado imobiliário, que hoje já é muito menor do que era há 30 anos.