

# Caderneta vinculada habitacional deve ser reativada já para o bem de todos

**Roberto Capuano**

Proposta pelos corretores de imóveis em 1985, que após três anos de muito esforço de convencimento a viram implantada pelo governo federal, a caderneta de poupança vinculada à compra do imóvel volta a ter seu lançamento anunciado. Não é a primeira vez, desde 1988, que se faz tal anúncio, embora nada de prático tenha ocorrido até agora.

Vamos esperar que desta vez os agentes financeiros do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo vençam sua incrível resistência ao financiamento individual e libertem o comprador da escravidão do imóvel já financiado. Novo governo, novos tempos, nova mentalidade. Vamos acreditar que desta vez a promessa da caderneta se torne realidade.

A experiência de 1988 durou 30 dias. Na época, a Caixa Econômica Federal (CEF) não fez a menor divulgação da caderneta vinculada, não gastou uma linha ou um segundo de sua farta publicidade para promovê-la. Ainda assim, o interesse foi tamanho que milhares de pessoas for-

mavam filas de madrugada nas portas das agências para obter uma senha que lhes permitisse abrir esse tipo de poupança.

## Sem escolha

E por que tanto interesse? Pela absoluta inexistência de qualquer tipo de financiamento ao comprador que lhe permita escolher e negociar livremente o imóvel de sua preferência. Desde 1970, pelo menos, não se compra imóvel e sim financiamento. Isso porque o consumidor é obrigado a escolher apenas entre os produtos que já venham com ele. Quem tem financiamento em seu produto sabe desta vantagem e cobra caro por isso, seja no preço, seja na qualidade.

O dono do financiamento sabe que tem um mercado cativo a seu dispor, que não tem a concorrência do usado, opção que seria a prioridade natural de quem vai comprar seu primeiro imóvel, como acontece quando se compra o primeiro carro.

É simples o acesso ao financiamento por meio da caderneta vinculada. O interessado vai até o agente financeiro e, de acordo

com sua renda, especifica o valor do financiamento pretendido. Ao contrário do que se possa pensar, a maioria dos pretendentes não aspira a nada maior do que um crédito em torno de R\$ 20 a R\$ 30 mil.

Faz-se um contrato no qual o interessado se compromete a depositar mensalmente - eram 36 meses em 1988 - uma prestação que o leve a completar de 15% a 25% do financiamento que deseja. O valor da poupança é tanto menor quanto menor for o crédito desejado. O agente financeiro se obriga, completada a poupança, a emitir uma carta de crédito para que ele compre livremente o que escolher. Esse é o mecanismo básico, e simples, que sustenta a caderneta vinculada.

## Boa para todos

A caderneta é boa para todos e sob todos os aspectos. Para o poupador, que sabe que com algum sacrifício chegará finalmente à casa própria. Para o governo, que terá os recursos de poupança estabelecidos e ampliados. Para o mercado imobiliário, que será irrigado preferencialmente por adquirentes

do primeiro imóvel, mas também pela ativação de todo o conjunto de mercado uma vez que quem vende, compra. E como cada financiamento inicial gera seis operações, toda a indústria imobiliária será ativada.

A indústria imobiliária será ainda ampliada na medida em que se incentivará os pequenos construtores a produzir, já que terão a certeza de dispor de compradores com dinheiro na mão. O consumidor passará a viver um momento extraordinário, porque terá o direito de escolha e conseqüentemente o comando do mercado, forçando assim a concorrência de preços e de qualidade.

Todos saem beneficiados, pois a continuar como hoje, sem financiamento principalmente para o primeiro imóvel, todos estarão condenados a ser inquilinos numa situação em que não havendo, como não há, imóveis para alugar, os preços continuarão a subir para ampliar ainda mais esse triste recorde, o de termos atingido níveis jamais alcançados nos últimos 50 anos.

Roberto Capuano é presidente do Creci.

# CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP  
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. — JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO — Mt.14.235

ANO IX

Nº 16

22/4/95