

5. Paulo  
Folha de  
Jornal

## Será desta vez?

ROBERTO CAPUANO

Mais uma vez se anuncia a implantação da Caderneta de Poupança Vinculada à Compra de Imóvel que, na verdade, é a reutilização da mesma.

Talvez seja a décima vez que esse anúncio é feito, sem que nada tenha ocorrido de prático.

A caderneta foi lançada pelos corretores de imóveis em 1985 e, após três anos de muito trabalho e com decisivo apoio da imprensa, foi implantada em 1988.

Durou 30 dias. Na época, a Caixa Econômica Federal não fez a menor divulgação, não gastou uma linha ou um segundo de sua farta publicidade para promovê-la.

Ainda assim, o interesse foi tamanho e milhares de pessoas formavam filas de madrugada na porta das agências para obter uma senha que permitisse abrir esse tipo de poupança.

E por que tanto interesse? Pela absoluta inexistência de qualquer tipo de financiamento ao comprador que permitisse escolher e negociar livremente o imóvel de sua

preferência.

Desde 1970, pelo menos, não se compra imóvel — e sim financiamento —, porque o consumidor é obrigado a escolher só entre os produtos que já venham com ele.

E quem tem financiamento em seu produto sabe dessa vantagem e cobra caro por isso, seja no preço, seja na qualidade.

Sabe que tem um mercado cativo a seu dispor, que não tem a concorrência do usado que seria a prioridade natural de quem vai comprar seu primeiro imóvel, como acontece quando compra seu primeiro carro.

Através da caderneta, o acesso ao financiamento é simples. O in-

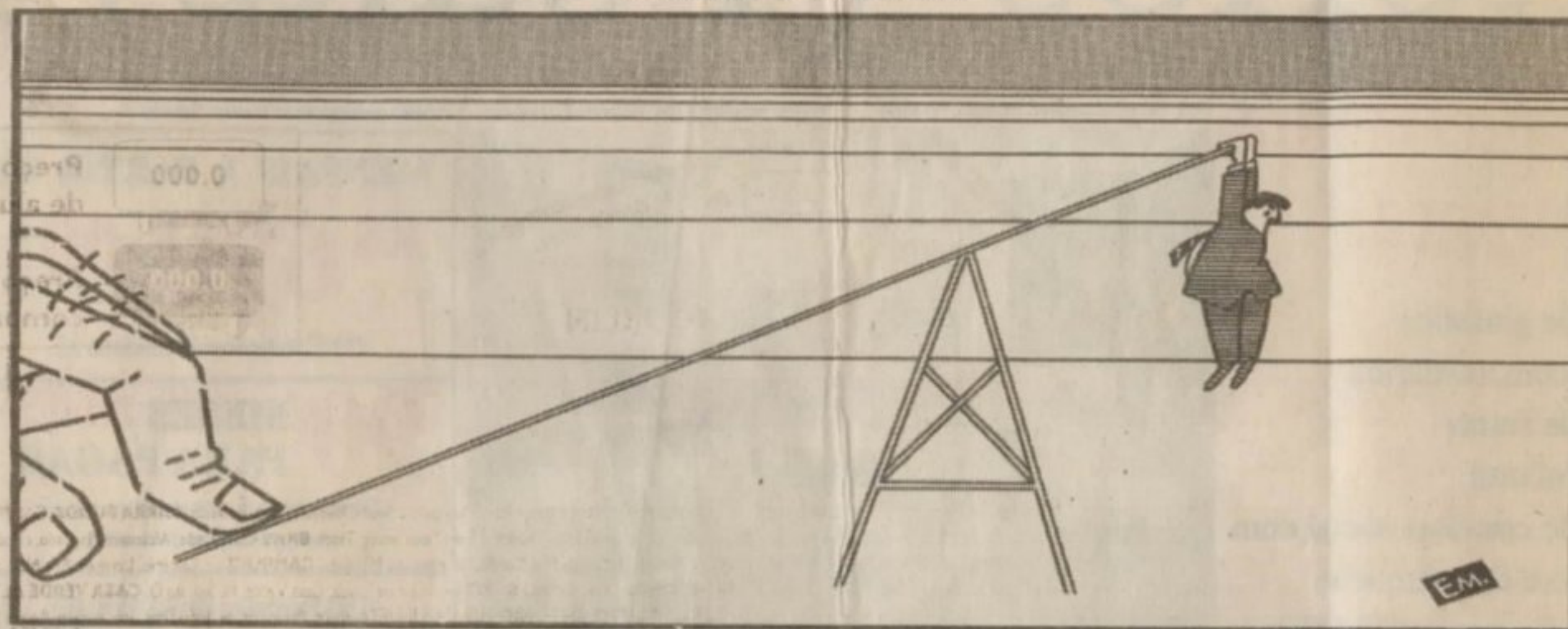
teressado vai até o agente financeiro e, de acordo com sua renda, especifica o valor do financiamento pretendido. Ao contrário do que se possa pensar, a maioria dos pretendentes não aspira nada maior do que um crédito em torno de R\$ 20 mil e R\$ 30 mil.

É feito um contrato, no qual o interessado se compromete a depositar mensalmente —eram 36 me-

ses— uma prestação até completar de 15% a 25% do financiamento que deseja.

O valor da poupança é tanto menor quanto o crédito desejado. Por outro lado, o agente financeiro se obriga, completada a poupança, a emitir uma carta de crédito para que ele compre livremente o que escolher.

A caderneta é boa sob todos os



aspectos: para o poupador (que sabe que com algum sacrifício chegará finalmente à casa própria) e para o governo (que tem os recursos de poupança estabilizados e ampliados).

Para o mercado imobiliário também, porque é irri-

gado preferencialmente por adquirentes do primeiro imóvel e quem vende, compra —estatisticamente cada financiamento inicial gera seis operações— e termina inevitavelmente em um novo, ativando toda a indústria imobiliária.

Amplia essa indústria à medida que anima pequenos construtores a produzir, já que terão a certeza de compradores com dinheiro na mão.

Extraordinário para o consumidor que, com o direito de escolha e consequentemente com o comando do mercado, será beneficiado na concorrência de preços e qualidade a cortejá-lo.

Todos saem beneficiados pois, sem financiamento principalmente para o primeiro imóvel, todos estão condenados a serem inquilinos e não havendo, como não há, imóveis para alugar, os preços sobem e já atingem níveis jamais alcançados nos últimos 50 anos.

Vamos esperar que desta vez os agentes financeiros 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.

**ROBERTO CAPUANO**, 50, é presidente do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) e da Roberto Capuano Imóveis