

# CEF ajuda a resgatar dignidade do crédito imobiliário com empréstimo a comprador

\* Roberto Capuano

É digna dos maiores elogios a decisão do presidente da Caixa Econômica Federal, Sérgio Cutolo, de destinar em 1996 a quantia de R\$ 1,2 bilhão para créditos individuais direcionados a famílias com rendimento mensal de até R\$ 2 mil. Esse dinheiro sairá dos depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) na forma de cartas de crédito.

Essa atitude elimina um erro que vem sendo repetido há 30 anos, com gravíssimas consequências sociais. Durante décadas, argumentando que "só imóveis novos geram empregos", seus antecessores recusaram-se terminantemente a financiar imóveis usados. Mesmo nas operações com imóveis novos concederam-se preferencialmente créditos destinados à construção daqueles dirigidos à alta classe média.

O financiamento da construção de um imóvel novo só gera emprego enquanto dura a obra. O financiamento ao consumidor, principalmente por meio de pequenos créditos, irriga a base do mercado e gera uma sequência de operações de compra e venda (seis em média) que terminam inevitavelmente em um novo. Somente quando o consumidor tem o direito de escolha o mercado é efetivamente ativado, o que

cria condições para a volta dos pequenos construtores, varridos do mercado por não terem condições de concorrer com as grandes empresas.

Enquanto estas contruíam praticamente a custo zero e repassavam a dívida aos compradores, rebatizada de "financiamento para a casa própria", embolsando o lucro e livrando-se de problemas de inadimplência, o pequeno construtor era obrigado a comprar o terreno, bancar a obra e ainda financiar o comprador.

Como apenas 0,02% da população pode comprar à vista e o restante precisa de financiamento, criou-se uma fantástica reserva de mercado para quem detinha o financiamento - as grandes empresas construtoras, que podiam escolher o produto e o comprador e aumentar os preços indiscriminadamente, porque o comprador era obrigado a pagar o preço pedido. A reserva de mercado permitiu que alguns fizessem grandes fortunas às custas do infortúnio de milhões.

A contínua alta de preços indexou todo o mercado, uma vez que o imóvel novo é que determina o preço do usado. Desta forma, tivemos entre 1970 e 1990 um aumento de 500% em dólar nos preços dos imóveis novos, que se refletiu nos valores dos usados e também nos aluguéis.

Sem poder comprar, to-

dos viraram inquilinos, e o desequilíbrio entre oferta e procura fez com que os aluguéis subissem ainda mais. Como o valor do aluguel é calculado sobre o preço de venda do imóvel e é ainda sobrecarregado pela carência de oferta, a crise foi inevitável e se traduziu, por exemplo, no surgimento de mais 1.700 favelas somente em São Paulo nesses 20 anos.

Esses dados mostram a gravidade da negativa do financiamento diretamente ao consumidor. Quando verificamos, segundo dados do IBGE, que apenas 2,25% dos chefes de família do Brasil recebem mais de R\$ 2 mil mensais, fica patente o monstruoso e grotesco equívoco que foi financiar a construção de imóveis de luxo com dinheiro das cadernetas de poupança por mais de 30 anos. Contra todas as evidências que apontavam para a flagrante injustiça social, em afronta direta aos preceitos que norteavam a criação do SFH, concedeu-se prioridade absoluta durante três décadas ao atendimento da classe média alta. O dinheiro dos pobres subsidiou a casa para os ricos.

O governo federal restabelece a dignidade do crédito imobiliário com a decisão de emprestar R\$ 1,2 bilhão diretamente aos compradores, permitindo-lhes que usem o dinheiro de

acordo com suas necessidades. Empresários só são dignos desse nome quando investem e arriscam. Ganhar sem investir e sem riscos, com a benevolência dos dirigentes mantendo esta criminoso reserva de mercado, não é um ato empresarial. É esperteza.

Claro que ainda falta muito para que o mercado imobiliário ande melhor. A caderneta de poupança vinculada, o melhor instrumento para distribuir o crédito, tem de ser melhorada, e muito. Há que se eliminar também, urgentemente, a inexplicável proibição de se utilizar recursos externos nos financiamentos individuais, principalmente de imóveis usados. São medidas que reclamam prioridade absoluta neste novo ano.

O corretor de imóveis só está bem quando o público está bem. Por isso tem todo o interesse em que se concretizem estas mudanças, decisivas para que se altere radicalmente o modelo de mercado imobiliário montado para servir a uma pequena parcela da população. Um mercado que, a depender também de nossos próprios esforços, estará com certeza muito melhor em 96, com a entrada em operação da Central Cooperativa de Vendas Imobiliárias.

\* Roberto Capuano é presidente do Creci

# CRECI

## CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - S  
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: Mib.14.2