

Data	Jornal	Secção	Nº Página	Cidade-ES
Diário Popular	10.08.97	Mercado Imobiliário	São Paulo	São Paulo

PONTO DE VISTA

Carta de crédito toma o rumo certo

ROBERTO CAPUANO

A carta de crédito para compra da casa própria está começando a funcionar. No mês de junho, ela permitiu que várias famílias conseguissem realizar o sonho de ter sua casa ou apartamento. Rejeitada até agora pelos proprietários e mesmo por corretores de imóveis, a carta da Caixa Econômica Federal (CEF) recebeu os primeiros elogios e chegou a surpreender pela simplificação que trouxe ao processo de compra e venda. Torna as operações mais simples e rápidas, descomplicadas, seguras.

Essa foi a afirmação mais importante colhida pelos pesquisadores do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci) durante o levantamento que realizaram em 286 imobiliárias de todas as regiões da cidade de São Paulo. A boa notícia não traz o Paraíso à Terra, obviamente, pois ainda há problemas a serem resolvidos. Mas a mudança feita nas regras de operação da carta por sugestão dos corretores já demonstrou que ela é o melhor instrumento para democratizar o financiamento imobiliário.

A carta de crédito conjugada à caderneta vinculada à compra da casa própria dá liberdade de escolha ao mutuário, o que é o ponto-chave e a essência da sua eficácia. Vivemos no Brasil, até recentemente, sob a ditadura de uma reserva de mercado na área imobiliária. O dinheiro da poupança pública, constitucionalmente destinada à aplicação no setor imobiliário, não ia diretamente para o público. Passava, primeiro, pelos cartéis de construtores que monopolizavam os recursos e definiam que tipo de imóvel se deveria construir e vender. Sobravam apenas migalhas, ocasionalmente, para o financiamento de imóveis usados e para a autoconstrução.



Roberto Capuano

O resultado dessa política errática é bem conhecido. Ele tem surgido com frequência nas pesquisas do Creci sobre o comportamento dos mercados de locação residencial e de imóveis usados. Famílias de baixa renda, principalmente, vivem atormentadas pelo aluguel, sempre caro para sua renda sempre curta, e os proprietários de casas e apartamentos amargam tempo exasperante para encontrar alguém que possa pagar-lhes a vista pela propriedade. Falta crédito imobiliário nos bancos, faltam imóveis de menor valor para compra, venda e locação exatamente porque não foi prioridade, até agora, produzir habitação para quem tem menor poder aquisitivo.

Imóvel para pobre não dava tanto "lucro" quanto o imóvel para a classe média e para os ricos. Era um falso paradigma, mas conveniente, porque mantinha a reserva do crédito sob controle de poucos, num mercado praticamente sem concorrência, sem parâmetros de avaliação de preços concorrenciais, com custos elevados e pouco interessado em disputar clientes. Vendiam financia-

mento, mais do que imóveis.

Pois essas práticas estarão sepultadas definitivamente se o Governo Federal persistir na sua proposta de ampliar e consolidar o programa de carta de crédito casada com a caderneta de poupança vinculada. O mecanismo básico de seu funcionamento é extremamente simples, como o próprio nome diz. Consiste em assegurar à pessoa que poupa determinado valor durante determinado tempo uma carta de crédito que lhe permita comprar o imóvel que desejar ou construí-lo. Essa simplicidade estava prejudicada, até três meses atrás, pelas exigências burocráticas relativas à documentação do imóvel e à capacidade financeira do inquilino. Os corretores sugeriram medidas simplificadoras e a redução do prazo de poupança da caderneta, que era de 36 meses. Aceitas e implementadas pelo governo, elas já mostram resultados, mas é preciso avançar mais.

O programa de carta de crédito vinculada à poupança imobiliária não pode limitar-se apenas aos bancos estatais. Deve espalhar-se por todas as instituições bancárias, e cabe ao governo estimular esse processo se quiser gerar uma fonte de recursos estável e permanente de financiamento habitacional. Ao contrário do que ocorria no mercado reservado, com essa política quem vai ditar os rumos da produção, definindo que tipo de imóvel precisa ser feito, é o comprador. Os produtores, em contrapartida, terão a garantia de consumidores com crédito pré-aprovado e poderão planejar sua atividade com maior segurança.

O futuro, com certeza, chegará mais rápido com a carta de crédito.

Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP).