

## O ESTADO DE S. PAULO

SÃO PAULO - SP  
01.01.00

# O mercado imobiliário do ano 2000 está nas mãos do Presidente

\* *Roberto Capuano*

Nas mãos do Presidente, no discernimento de seus comandados, está o futuro do mercado imobiliário.

Há duas opções. A primeira depende da recuperação da economia, que fará lentamente o mercado voltar a fluir ao superar os percalços que o abalaram durante este ano, quando foi duramente sacudido pela alta do dólar, pela tensão do desemprego e pela perda do poder aquisitivo.

A segunda opção é simples, rápida e eficiente e só depende da caneta do Presidente. É a poupança zero, que produz resultados imediatos. Ela fará o mercado crescer extraordinariamente, gerando empregos e ativando a economia como consequência do aumento exponencial que trará para a demanda.

Um terço da população brasileira, 90% de baixa renda, mora em imóvel alugado, pagando um aluguel praticamente igual à prestação de um financiamento. Seria natural que este público trocasse o aluguel pela prestação da casa própria. Mas isso não ocorre mesmo para aqueles que têm um razoável saldo de FGTS ou uma pequena poupança.

O motivo é o medo disseminado de que, em caso de desemprego, fiquem sem reservas. Para não correr riscos, continuam pagando o aluguel e sacrificando o sonho da moradia própria, pois hoje é impensável para a população assumir a prestação de um imóvel em construção e ainda bancar o valor do aluguel.

Os fatos levam às seguintes conclusões:

✓ a população só pode comprar imóveis prontos, com chave na mão, saindo do imóvel alugado direto para a casa própria, nova ou usada;

✓ existe a falta de condições ou o medo de pagar a poupança (entrada).

Se houver financiamento integral, sem entrada, estará ativado um mercado potencial composto por 1/3 da população economicamente ativa, que mora em imóveis convencionais alugados, e outro tanto de favelados e de pessoas que vivem em cortiços.

Essas pessoas, ao contrário do que se pensa, também pagam aluguéis com valores equivalentes aos imóveis convencionais mais modestos. Só na Capital, representam um milhão de compradores potenciais, sendo que, se incluirmos o Estado, o número praticamente triplica.

Retirar a poupança do financiamento imobiliário não envolve qualquer risco ou dificuldade. Está provado que a inadimplência é baixíssima. Quem paga aluguel em dia, paga melhor ainda sua casa própria. Aliás, pelo fato de honrar o aluguel, sua capacidade de pagamento já está aferida, dispensando a comprovação de renda.

A carta de crédito que, de 1997 até agora, permitiu a 700 mil famílias - a maciça maioria de baixa renda -

obter sua casa própria, é o instrumento adequado para alavancar o mercado. Permite livre escolha do comprador entre o novo e o usado, estimula a produção de unidades direcionadas a seus portadores, geralmente de média e baixa renda. É também um agente multiplicador - quem vende, compra, e assim por diante, como no setor automobilístico, que precisa do usado para vender o novo, ativando com pouco dinheiro todos os segmentos de mercado.

Infelizmente, este imprescindível instrumento de revitalização do mercado começa a ser distorcido e combatido por poderosos grupos de interesse, que tentam desfigurar este recurso democrático, lutando por modificações que só beneficiarão alguns. Trabalham neste sentido aproveitando-se do conhecimento superficial da maioria das autoridades, que as torna vulneráveis a meias-verdades.

A mais conhecida é resumida no célebre chavão "só imóveis novos geram empregos", embora esteja provado que o que os cria é a geração contínua de consumidores que abre espaço para o surgimento de cada vez mais pequenos e médios construtores. O fluxo contínuo de consumidores e o giro de mercado é que geram empregos de forma perene. Esses pequenos empreendedores estão alijados aos sistemas de financiamento à produção, que exigem "tradição". Ou seja, você só pode ser sócio do clube se já o for.

Se o Presidente da República quer atender às faixas mais carentes, evitar a elitização do mercado, estimular a produção imobiliária farta com produtos adequados e preços competitivos, não deve se deixar levar por espertezas. O financiamento à produção deve ser aberto a todos que disponham de garantias reais e estejam dispostos a assumir o natural risco de qualquer empresário.

Tanto faz que eles queiram produzir uma casa ou dez mil. Desde que apresentem garantias, todos devem ter juros subsidiados para produzir - e uma carência para construir com rapidez, com a opção de novas tecnologias - e vender. Produtos com preço e qualidade serão absorvidos de imediato pelos portadores das cartas de crédito.

Qualquer outra alternativa nos levará de novo à elitização, dando acesso à casa própria apenas aos mais aquinhoados, o que já aconteceu antes e com as consequências que estão aí - favelização, criminalidade e alta de 500% em dólar em 20 anos.

Mesmo sem superar os percalços da economia, o governo pode, agora, propiciar um gigantesco crescimento na indústria imobiliária e dar acesso à casa própria a milhões de famílias. A decisão está em suas mãos.

\* *Roberto Capuano é presidente do Creci-SP*