

ARTIGO

GAZETA MERCANTIL

Mercado precisa de unidades baratas e financiamento integral

Roberto Capuano*

Difícil definir hoje o que é classe média. As pesquisas do Creci vêm mostrando, de forma recorrente, que valores acima de R\$ 600 mensais, seja para aluguel, seja para prestação, só são acessíveis a pequena parcela da população, o que vem de encontro a recente pesquisa que mostra que somente 2,2% da população ganha acima de 20 salários mínimos.

A conclusão é que o mercado imobiliário, para funcionar plenamente, deve se ater a um binômio. Incentivar ao máximo a produção de unidades que permitam financiamentos até esse valor e ainda abrir financiamentos à produção em quantidade tal que permita alta competitividade, cuja resultante é mais qualidade e preços menores, como já ficou provado em apenas dois anos pela Carta de Crédito.

A pesquisa Creci-SP também mostrou que muitos não se aproveitaram do financiamento, mesmo dispondo de pequenas reservas ou de um bom FGTS, pelo temor de, se desempregados, necessitarem desses recursos. E um terço da população paga aluguel, cuja prestação está muito próxima do valor da prestação do financiamento. Outros temem, ainda, o resíduo.

Fica evidenciado que o mercado dos próximos anos deverá estar voltado para a produção de unidades baratas, obrigatoriamente prontas (não é possível pagar aluguel e ao mesmo tempo arcar com a prestação), e com 100% de financiamento. E o resíduo deve ser extinto, assim como o valor das prestações deve acompanhar os reajustes salariais.

É o antigo discurso dos milagres que a ativação da construção civil opera, gerando empregos, ativando toda a economia etc. Se o segmento imobiliário cresce pelo menos 30%



com o ingresso dos inquilinos no mercado, isso significa alguns milhões de novos compradores. Para isso, basta financiar integralmente o imóvel pronto, permitindo a troca do aluguel pela prestação.

A produção deve ser aberta a todos, com um período de carência para produzir e vender. O que não é difícil, pois o Fundo de Assistência ao Trabalhador (FAT) já faz isso, com juros de 6% ao ano. Isso significa que, se incentivarmos que todos os pequenos construtores passem a produzir, estes milhares de pequenos empresários construirão e, conseqüentemente, gerarão os tão sonhados empregos etc etc.

Os produtos bons, baratos e direcionados para a demanda (prioritariamente popular), construídos com rapidez, serão integralmente absorvidos pela multidão de novos compradores. É indispensável, para que isso funcione, que a dívida contraída pelo empreendedor jamais seja repassada ao comprador. Ele vai pagá-la vendendo o imóvel por meio da carta de crédito.

Serão gerados, então, impostos diretos e indiretos que hoje não chegam ao governo simplesmente porque o sistema não está ativado. Com

esse dinheiro extra, será perfeitamente possível ressuscitar o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), e até agregar alguma dotação orçamentária, pela quantidade de benefícios laterais gerados pela habitação digna, permitindo, assim, a compatibilidade das prestações e a extinção do resíduo.

O FCVS não funcionou principalmente por causa da reserva de mercado, que durou 30 anos. Só havia financiamento para imóveis novos e para a produção, que, com isso, aumentou escandalosamente os preços, tornando as prestações inviáveis e a retomada, desinteressante. Um imóvel que valia R\$ 50 mil, mas só podia ser vendido à vista, era vendido por R\$ 100 mil a prazo. Claro que, na hora da assinatura do financiamento, voltava a valer R\$ 50 mil. E o saldo devedor incidia sobre R\$ 100 mil. Se alguém não pagasse, não interessava retomar porque, em leilão, não alcançaria mais do que os R\$ 50 mil que realmente valia. Com o direito de escolha, a competitividade e a geração de recursos, o FCVS funcionará. ■

*Roberto Capuano é presidente do Creci-SP - Conselho de Corretores de Imóveis de São Paulo