

Método original de fiscalização

Da Redação da Folha

O Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci) foi criado para ser o órgão fiscalizador da profissão de seus filiados, de forma a garantir que ela seja exercida apenas por pessoas legalmente habilitadas para isso. Mas Roberto Capuano, 41, presidente do Creci-São Paulo, encontrou uma fórmula original para atingir esse objetivo, que extrapola a função fiscalizadora e vem também beneficiar os corretores e seus clientes: a "opção numerada".

Segundo esse sistema, os corretores (devidamente credenciados) que conseguirem uma opção de venda de um determinado imóvel, mas não encontrarem um comprador para ele, irão inseri-lo num programa de computação em fase de preparação pelo Creci. Todos os profissionais da categoria (desde que também credenciados) poderão consultar o computador e ter acesso a essa informação, sendo que, entre eles, provavelmente existirá alguém com o cliente ideal para aquela oferta. Juntos, eles fecharão o negócio e dividirão a comissão, meio a meio.

Capuano explica que esse programa deverá ser alimentado por cerca de 31 mil corretores de todo o Estado de São Paulo, tornando-se assim o maior banco de imóveis disponíveis para compra existente no Brasil. "Para o corretor, as principais vantagens serão a rapidez e facilidade de seu trabalho, além de um considerável aumento no volume de negócios a seu alcance; para o cliente, além da rapidez da negociação, fica a certeza de estar tratando com profissionais credenciados, diminuindo muito o risco de ser lesado de alguma forma", diz ele.

Vantagens indiretas

A médio prazo, a "opção numerada" permitirá que se colem dados suficientes para que o mercado imobiliário possa ser analisado, como um todo. "Será possível saber quais as zonas mais procuradas, tipos de imóveis mais facilmente comercializados, aumento ou retração das vendas etc, benefi-

ciando também a indústria da construção que poderá detectar demandas reprimidas e voltar sua produção para elas", explica Capuano.

Além disso, a função fiscalizadora do Creci não foi esquecida. "Se a 'opção numerada' é vantajosa, tanto para o corretor credenciado quanto para o cliente, ela deverá ser largamente utilizada. Assim, o falso profissional vai deixar de existir naturalmente, por falta de oxigênio. Se tirarmos dele o imóvel e o cliente, ele não poderá sobreviver e o problema estará resolvido", diz o presidente do órgão.

Capuano acredita também que o mercado será moralizado em diversos aspectos. Em primeiro lugar, porque caso o corretor cometa algum deslize, ele não poderá mais utilizar o programa, o mesmo acontecendo com o mau vendedor, ou mau comprador. Além disso, será possível, através do número de ofertas, se chegar a um preço médio dos imóveis, em todas as regiões do Estado de São Paulo, coibindo abusos, pois haverá uma concorrência maior e direta. Finalmente, o Creci está providenciando um formulário padrão para a opção e referendando outro para os contratos, dificultando a aplicação de diversos tipos de fraude. O cliente receberá, também, uma autorização de venda emitida pelo próprio órgão, dando mais credibilidade à negociação.

Segundo Capuano, a "opção numerada" deverá começar a funcionar em abril do próximo ano. Atualmente, o Creci está em fase de entendimentos com o Banco Nacional da Habitação, a Caixa Econômica Federal, o Instituto da Previdência do Estado de São Paulo e o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis do Estado de São Paulo (Secovi), para que eles forneçam imóveis disponíveis para venda, sejam eles novos, usados ou remanescentes de lançamentos. Assim, o programa já entraria em operação com uma grande quantidade de ofertas. Capuano diz que a idéia está sendo muito bem recebida e espera sucesso nesses entendimentos. (VBA)