

Joelmir Beting

Reabrindo o cofre

Locomotiva do setor industrial e do emprego urbano, o mercado imobiliário vai arregaçar as mangas e reabrir os cofres: estão finalmente definidas as novas regras do financiamento dos contratos novos, bem como estabelecido o redirecionamento da poupança estocada pelo sistema. Agora, só falta resgatar a confiança do construtor e amolecer a pauleira do comprador.

Até aqui, o mercado não conseguiu desovar o estoque de casas e apartamentos em oferta, nem se animou a reinvestir na construção de novas moradias. E não por falta de comprador, mas por falta de crédito. E não por falta de poupança, mas por falta de estatuto. Recurso cativo do sistema, a caderneta preferiu ficar adormecida nos recolhimentos remunerados do Banco Central, onde o depósito voluntário dos agentes financeiros ociosos já acumula um ativo superior a CZ\$ 100 bilhões.

O saldo escritural da caderneta, nesta virada do mês, com rendimento acima de nove por cento, está furando a barreira do primeiro trilhão de cruzados.

O elo perdido

Avaliação de empresários do ramo: antes, havia comprador e não havia crédito; agora, vai sobrar crédito porque não haverá comprador. O elo perdido está na faixa da classe média, que se manifesta nos contratos acima de 2.500 UPCs. Para esse segmento do mercado, de dimensão não sabida, o crédito habitacional, finalmente reaberto, tornou-se curto e caro. Os volumes estabelecidos não alcançam o imóvel-padrão para essa faixa de renda. O "serviço da dívida", de execução mensal, escapa do alcance do orçamento doméstico de nove em cada dez mutuários em potencial. Sem mistério ou sem demagogia: o novo regime de crédito respeita os limites do possível e não mais do desejável.

E mais: acabou a anistia do saldo devedor para os contratos novos acima de 2.500 UPCs. O mutuário e não mais o Governo (ou o povo) passa a pagar a dívida residual, a que sobra no vencimento do contrato, por obra e graça dos desvios da equivalência salarial.

Fundo sem fundo

Nos contratos ainda em vigor, o saldo devedor é teoricamente bancado pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais. E bota compensação nisso. O arrocho salarial dos últimos oito anos, gloriosamente retomado pela Nova República, exauriu todos os fundos desse Fundo, cavando uma cratera lunar, sem cobertura definida, da ordem de CZ\$ 500 bilhões, com vocação para o dobro, no vencimento do último contrato. Seguramente, o maior rombo "socializado" da esburacada saga financeira do Brasil.

O Governo ainda não sabe como vai tapar o buraco já contratado. E um buraco que pode crescer ainda mais, porque a anistia do saldo devedor continua valendo para os financiamentos abaixo de 2.500 UPCs. Exatamente nessa faixa de baixo o Governo espera concentrar o volume maior dos recursos financeiros do sistema, abastecido pelas cadernetas de poupança e pelos depósitos do Fundo de Garantia.

O bolso furado

Investidores da construção aplaudem a solução do problema do saldo devedor na faixa da classe média, mas não acreditam numa rápida reação das vendas. Essa recuperação vai depender menos da oferta de crédito e mais da reposição das perdas salariais do comprador. Isso passa pelo reaquecimento do PIB, que reclama a retomada também dos negócios imobiliários...

Produto de elevado valor unitário, o imóvel próprio exige uma decisão de compra especialmente dramática. Essa decisão sai baleada em tempo de recessão, porque o interessado no grande salto ou na grande dívida descobre-se com o emprego a perigo. Pior que o arrocho salarial é o fantasma do desemprego, ameaça de ruptura da renda futura. A crônica da inadimplência do falecido BNH que o diga, com todas as Cohabs da vida.

A vez do usado

Para o empresário Roberto Capuano, Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo, o estímulo maior para a retomada dos negócios ainda é um miado de leão: a reabertura dos financiamentos para imóveis usados. Os recursos anunciados, perto de CZ\$ 20 bilhões, estão longe de desafogar a demanda reprimida. Uma pesquisa do próprio Conselho Regional, divulgada ontem, informa que por falta de financiamento nada menos de 150 mil transações com imóveis usados estão bloqueados no mercado paulista. Provavelmente, meio milhão de unidades, em todo o Brasil. Roberto Capuano suspira:

"O mercado de imóveis funciona exatamente como o mercado de automóveis. Quem não consegue vender ou sair do usado, não pode comprar ou entrar no novo. É a exemplo dos automóveis, uma transação com imóvel novo equivale a um movimento, em cadeia, de seis imóveis usados. Então, se a ordem é combater a recessão e resgatar o crescimento, o negócio é esquentar o mercado imobiliário de baixo para cima, injetando crédito generoso no segmento de imóveis usados."

Afinal, temos crédito aberto para barcos de luxo e não temos crédito algum para imóveis usados.