

Imóveis

Crecei quer mais facilidades para o inquilino comprar

Por defender de longa data a tese de que a moradia deve ser financiada diretamente ao cidadão interessado, o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Crecei) de São Paulo aplaude com entusiasmo a idéia de se aperfeiçoar a concessão de crédito para inquilinos se transformarem em proprietários. "Embora não saibamos dos detalhes operacionais, a idéia em si tem grandes méritos, pois botaria ordem no conturbado mercado imobiliário para a classe média", diz Roberto Capuano, presidente do Crecei. "Esse mercado, hoje", acrescenta, "é uma ilha, cercada de inquilinos ou futuros inquilinos atemorizados com o futuro e locadores altamente desestimulados por estarem subsidiando os primeiros".

Para criar um sistema realmente inovador, a primeira coisa a ser feita, no entender de Capuano, seria ampliar os limites de financiamento, ancorados atualmente em 5 mil OTNs (532 mil cruzados) para o dobro, ou simplesmente abolir os limites. Isso instalaria até uma filtragem natural, adequando os níveis de renda às diversas faixas de preços de imóveis.

Capuano lança mão de uma simulação para explicar. Supondo-se a liberação dos limites, se um inquilino acertar com o proprietário a compra do imóvel em que reside — e esse custe Cz\$ 1 milhão — o interessado precisará comprovar junto ao órgão financiador uma renda familiar mensal de Cz\$ 40 mil, já que o compromisso a ser assumido representará uma prestação mensal em torno de Cz\$ 12 mil. Satisfeita aquela exigência e os trâmites burocráticos, o comprador receberia uma carta de crédito, com a qual pagaria a aquisição e, tão logo fosse assinada a escritura, começaria a pagar as prestações.

"Creio, no entanto, que o inquilino não poderia perder a oportunidade, se não satisfizesse o requisito da renda mínima", diz Capuano. "Nesse caso, poderia ter acesso a um financiamento condizente à sua condição econômica, para comprar outro imóvel. No caso de desistência do crédito — por não querer abandonar o lugar onde vive —, seria permitido ao locador entrar imediatamente com uma ação revisional, para atualizar o

valor do aluguel, pois o proprietário também precisa ser protegido".

O sucesso de tal sistema teria apoio no dispositivo a ser introduzido pelo Governo na nova Lei do Inquilinato — a isenção de impostos sobre lucros imobiliários ganhos pelo locador, o que significaria a concessão de estímulos nas duas pontas, compra e venda. O incentivo maior, contudo, seria a superação de um problema enfrentado atualmente por qualquer pessoa que colocar seu imóvel à venda: com inquilino dentro, o preço da propriedade cai, de saída, 30%.

Qualquer que seja a fórmula imaginada pelo Governo para facilitar as transações entre inquilinos e proprietários precisará ter, obviamente como respaldo principal a abertura de novas linhas de crédito, ou seja, ter mais dinheiro para passar aos interessados. "O Governo fica entre atender o problema social da classe de renda mais baixa e resolver o da classe média e não faz nem um nem outro. Que comece agora pela segunda, e assim todo o mercado voltará a se movimentar", finaliza Capuano.