

cidade	jornal	data veiculação
Bauru	Jornal da cidade	09-ABR-88
assunto		
2 - Financiamento imóveis usados		

Capuano defende incentivos para financiamento de imóveis usados

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), Roberto Capuano, disse, ontem de manhã, que se o Governo tornar obrigatório a Caderneta da Habitação, ao invés de apenas optativa como está regulamentada, será a medida mais adequada para ampliar o número de moradias e amenizar o problema do déficit habitacional no País. Ele defende também um maior incentivo do Governo no financiamento dos imóveis usados, suspenso temporariamente pelo Ministério da Habitação.

Capuano participou, ontem à noite, de uma reunião de confraternização com os corretores de imóveis da cidade e região, como parte do programa de comemoração dos 20 anos de atividades do **Jornal da Cidade**. Segundo ele, a Caderneta Habitacional é a melhor forma de distribuir os recursos de maneira eficaz, atendendo ao perfil sócio-econômico da população.

Apesar do Governo ter regulamentado o sistema da Caderneta Habitacional, tem faltado divulgação e incentivo dos agentes financeiros na ampliação do sistema. "Na realidade, o que pretendemos é mais financiamentos de imóveis para que aumente a auto construção, a compra de imóveis usados e novos, tornando a Caderneta da Habitação obrigatória", disse Capuano.

De acordo com o presidente do Creci de São Paulo, na atual sistemática do SFH, o consumidor é quem está correndo atrás da produção. "A consequência disso é que a produção que determina o tipo de imóvel e o preço não cria novos mercados", disse Capuano. Ele considera a Caderneta da Habitação mais viável, porque o consumidor vai até o agente financeiro, comprova a renda e determina o crédito que vai poder pagar, não inviabilizando o sistema com grande número de inadimplentes. Quanto menor o crédito, mais baixo será o valor do depósito na caderneta de poupança. "o comprador terá dinheiro na mão, garantindo a produção, que saberá o número de consumidores para cada período, obedecendo o perfil sócio-econômico", afirmou o presidente do Creci de São Paulo.

Capuano destaca, por outro lado, que o Creci já encomendou pesquisas que comprovam o aquecimento do mercado imobiliário, atendendo a uma das três opções do consumidor: auto-construção, imóvel usado ou novo. Com o incentivo de financiamentos, seguindo a linha de crédito da Caderneta da Habitação, Capuano considera que o mercado imobiliário se abriria, ampliando, via consumidor, novos negócios que beneficiariam a indústria de materiais de construção e a mão-de-obra, com novos empregos na construção civil.

O presidente do Creci disse que a suspensão dos financiamentos para aquisição de imóveis usados, pela Caixa Econômica Federal (CEF), foram prejudiciais ao mercado imobiliário. Ele afirmou que os argumentos do Governo de que estava havendo acúmulo de procura, negócios entre si (de um comprador de imóvel para outro) e que fal-

tavam recursos, não justifica a medida de paralisar os financiamentos.

"Uma pesquisa encomendada pelo Creci ao Instituto Gallup constatou que apenas 0,3% da população tem condições de adquirir o imóvel sem financiamento; 99,7% só pode comprar se financiar a metade ou integralmente o imóvel", disse Capuano. Outra questão que ele observa é que a maioria dos consumidores (65%) optou pelo imóvel usado, e 93% optou pelo direito de escolha de qualquer forma de financiamento. Atualmente, pelo SFH, o mutuário tem que se adaptar pelas propostas de cada período, ficando sempre na dependência das poucas opções do mercado imobiliário.

DÉFICIT HABITACIONAL

Segundo Capuano, o déficit habitacional no Estado de São Paulo está crescendo de ano para ano. Os últimos levantamentos daquela autarquia federal registraram em São Paulo um déficit habitacional de 100 mil habitações, devendo este número subir assustadoramente até o ano 2000, "se o Governo não tomar providências para enfrentar o problema". A crise econômica que o País atravessa está empobrecendo a classe média e igualando o seu poder aquisitivo a faixas sociais de baixa renda. "Se o Governo não priorizar as faixas de menor renda no financiamento de imóveis, principalmente o usado, porque tecnicamente esta carência é comprovada, a falta de habitação continuará a ser um problema crônico do País", afirmou Capuano.

O imóvel usado, na atual conjuntura do País, é mais barato do que construir uma casa ou comprá-la pronta. Capuano destaca que o efeito multiplicador do imóvel usado não inviabiliza a abertura do mercado para novos negócios, porque quem compra o usado será o "futuro comprador de um imóvel novo, ou construirá outra habitação, vendendo a que possui para render mais recursos, a fim de entrar num financiamento". Ele diz que o imóvel usado ainda é um garantidor de mercado.

"PICARETA"

A intermediação de imóveis por corretores não filiados ao Creci tem aumentado nos últimos meses, em todo o Estado de São Paulo. Este é um problema antigo da categoria. O Creci, na medida do possível, tem combatido a ação de corretores não credenciados, mais conhecidos popularmente por "picaretas" (termologia muito difundida entre a categoria). Segundo Capuano, a crise econômica provoca o desemprego e o aparecimento de trabalhos eventuais, o chamado "bico". O resultado são operações imobiliárias sendo executadas por profissionais não qualificados, que acabam em negócios irresponsáveis, que na maioria dos casos traz danos ao consumidor. "Estas intermediações prejudicam o mercado, porque o profissional não qualificado faz sub-avaliações do imóvel, desequilibrando o mercado imobiliário", afir-



Roberto Capuano (centro), quando participava ontem da festa de confraternização dos corretores de imóveis com o JC. À direita, os diretores comerciais do JC, Vanderlei de Oliveira e Renato Zaiden (Foto Malavolta)

mou Capuano.

Ele disse que o problema é grave, e que o melhor meio para enfrentar, é esclarecer o público para só fechar negócios com corretores credenciados ao Creci, evitando operações ilegais, que podem ser denunciadas como contra-venção penal.

Capuano afirmou que é muito importante a criação da Câmara de Valo-

res Imobiliários na Delegacia de Bauru do Creci. Ele esteve discutindo, ontem à tarde, com os corretores locais, a importância deste órgão, que teria a função de avaliar os imóveis, funcionando como um banco de dados. "Na Capital, a Câmara de Valores funciona perfeitamente, com extrema credibilidade, fornecendo aos corretores as avaliações de imóveis", disse Capuano.