

# FUNDOS IMOBILIÁRIOS, CADERNETA DE POUPANÇA VINCULADA E CONSÓRCIO HABITACIONAL, SÃO ALTERNATIVAS DE RECUPERAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.

**H**á cinco anos os corretores de imóveis vêm defendendo uma série de alternativas para regularização do mercado imobiliário que hoje são mais oportunas do que nunca. Com o descrédito nas aplicações financeiras verificado depois do Plano Collor, ressurgem em força redobrada, por exemplo, as propostas de constituições de fundos externos para construção de imóveis, a obrigatoriedade de aplicação de parcela dos recursos dos fundos de pensão em imóveis de locação e a criação dos fundos imobiliários. Também foi proposta dos corretores de imóveis e consórcio de imóveis, que agora finalmente começa a entrar em funcionamento, é a instituição da caderneta de poupança vinculada, que apenas a Caixa Econômica Federal (CEF) operou por breves cinco meses em 1988.

O fundo imobiliário destaca Roberto Capuano, que foi um dos primeiros profissionais a defender essa proposta, surge agora como um excelente instrumento de enxugamento da liquidez e captação de poupança popular pois seu lastro é, reconhecidamente, imune às mudanças de rota na condução da política econômica. "O imóvel, que lastreará as aplicações, tem valorização assegurada, é imune a expropriações arbitrárias e empréstimos compulsórios e assegura uma renda permanente", afirma Capuano. Na sua concepção, os fundos imobiliários seriam constituídos por empresas privadas grupos de investidores e instituições que comprariam imóveis já prontos ou construíram para, em seguida, colocá-los sob locação.

Qualquer pessoa física ou jurídica poderia, existindo os fundos, comprar cotas de participação, à maneira que se compram ações, e assim desfrutar de parcela proporcional de "lucro" auferido pelo fundo. Esse lucro, no caso, seria a renda obtida com a locação dos imóveis — e, neste ponto, Roberto Capuano destaca que simultaneamente à criação dos fundos seria necessário promover-se alterações na Lei do Inquilinato. A principal delas seria a que desse aos contratos prazo determinado (e não indeterminado, como é hoje) para que o locador — os fundos, no caso, e também os locadores independentes — tivessem assegurada a retomadas das propriedades ao final da locação ou as mantivessem alugada pelo valor de mercado.

"Com os fundos imobiliários, em operação, o investidor, além de ter uma opção de aplicação por valor determinado, ao contrário da aplicação em ações, estaria contribuindo para ativar o setor de construção habitacional, gerar empregos e baixar os preços dos aluguéis sem perder rendas, argumenta Capuano. Ele explica que o cálculo do aluguel tomaria por base, por exemplo, uma rentabilidade de 1% sobre o preço de custo de produção do imóvel. Desta forma, enquanto o cotista receberia 1% sobre Cr\$ 2 milhões relativos a um apartamento que foi constituído com recursos do fundo de que é cotista, esse mesmo imóvel, assim que pronto, já teria seu valor de mercado elevado para algo como Cr\$ 4 milhões.



Capuano: aplicação mais segura

"A rentabilidade do capital estaria plenamente assegurada e a liquidez garantida pela valorização da propriedade", diz, lembrando ainda a segurança de uma aplicação que "até agora e enquanto existir o sistema privado de, propriedade está imune a expropriações compulsória".

Sobre os fundos de pensão, ele propõe que a lei seja modificada de forma a que eles sejam obrigados a dirigir parcela de seus recursos à aquisição de imóveis para locação, gozando dos mesmos benefícios dos fundos imobiliários. Já a aplicação de capital externo seria feita tanto pelo investimento de risco direto quanto pela conversão de dívida externa, operação que no momento está limitada apenas ao setor de hotelaria. Quanto à caderneta de poupança vinculada, Roberto Capuano insiste, há cinco anos, que ela é a forma mais adequada de promover-se a reciclagem do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). "Ganha destaque agora — frisa ele — porque as pessoas tenderiam a optar por poupar se tivessem assegurado o financiamento da casa própria ao invés de, como ocorre agora, se autogratar com o consumo de bens supérfluos como uma espécie de compensação à frustração de não poderem adquirir sua casa."

O Consórcio Habitacional, é sem dúvida a curto prazo uma das melhores alternativas para os corretores de imóveis, pois além da remuneração pelas vendas das cotas, existe a prioridade no atendimento da carta de crédito por ocasião da contemplação. Para o mercado em geral, o consórcio oferece inúmeras vantagens tais como: compra do imóvel em qualquer região do país, novo ou usado, para residência ou lazer, além disso, adquire quantos quiser, sem comprovação de rendas, sem limites para lance, incluindo um seguro de vida que garante a tranquilidade dos participantes.

