

Desburocratização facilitará venda de imóveis populares com carta de crédito

O programa de carta de crédito para compra da casa própria vai ganhar novo impulso em breve. Um convênio proposto pelo Creci à Caixa Econômica Federal (CEF) e às associações que representam os cartórios de registro de imóveis deverá permitir a simplificação do processo de comprovação da propriedade, indispensável à liberação do financiamento. A documentação regularizada do imóvel é exigida para a concessão da hipoteca, ficando sua posse transitória em poder do banco até a quitação definitiva do empréstimo.

A desburocratização é o único meio de estender, de fato, as vantagens do programa às famílias de baixa renda. "Elas são as mais necessitadas e carentes desse tipo de crédito, mas, paradoxalmente, as que mais problemas têm enfrentado tanto na hora de comprar quanto de vender", afirma Roberto Capuano, presidente do Creci. A exclusão das famílias de menor poder aquisitivo foi constatada pela pesquisa que o Conselho realiza mensalmente na Capital, aferindo preços de imóveis usados e valores de locação residencial.

Segundo a pesquisa feita em 286 imobiliárias de

todas as regiões da cidade em junho, a carta de crédito da CEF permitiu, pela primeira vez em muitos meses, que várias famílias paulistanas conseguissem realizar o sonho da casa própria. Antes rejeitada por proprietários e até por corretores de imóveis, ela recebeu os primeiros elogios e chegou a surpreender pela simplificação que trouxe ao processo de compra e venda.

A razão dessa mudança está na aceitação, pela CEF, de um procedimento simplificado para a análise da documentação dos envolvidos no negócio e comprovação de renda do comprador. Foram eliminados vários documentos e reduzido o tempo gasto no exame da papelada, com a concessão de maior autonomia de decisão aos gerentes das agências. As modificações foram sugeridas por Roberto Capuano, representando os corretores de imóveis, quando uma outra pesquisa do Creci, há quatro meses, detectou a virtual paralisação do programa por causa da burocracia.

Hora de mudar

"Resolveu-se o problema da classe média, que compra

imóveis com documentação regularizada, e agora caminhamos para solucionar também o do mais pobres", enfatiza Capuano. Nos bairros de periferia, a falta de documentação da maioria dos imóveis continua impedindo o fechamento de muitos negócios com a carta de crédito, segundo os corretores declararam aos pesquisadores do Creci.

São geralmente imóveis na faixa de até R\$ 30 mil os que interessam às famílias de baixa renda, com ganho mensal de até 12 salários mínimos. Ocorre que, como é praxe no Brasil inteiro, esses imóveis foram, em sua maioria, construídos com recursos próprios, muitos de forma improvisada e à margem de certos regulamentos de obras municipais, não tendo registro legal.

O Creci já entregou à CEF uma proposta para simplificar as exigências burocráticas de registro e documentação de posse desse tipo de propriedade, transformando o próprio imóvel em garantia do financiamento. O vendedor teria um tempo adicional para regularizar sua documentação e a custo reduzido. Simultaneamente, o Conselho estabeleceu um pré-acordo com os repre-

sentantes dos cartórios de registro de imóveis visando facilitar as negociações entre proprietários, compradores e a Caixa Econômica.

A falta de financiamento imobiliário e a impossibilidade de usar a carta de crédito da CEF na periferia têm levado os proprietários a parcelar o pagamento do valor do imóvel. Corretores registram a realização de negócios com parcelamento em até 24 meses, mas esses casos são raros. A maioria das pessoas que vende um imóvel o faz para comprar outro, demandando, portanto, dinheiro à vista ou a curtíssimo prazo.

"Nem o comprador nem o vendedor podem prescindir do financiamento, até porque têm renda e patrimônio muito inferiores aos das famílias de classe média", alerta Roberto Capuano. Ele acredita que a concretização dos acordos com a CEF abrirá uma nova fase de expansão no mercado imobiliário, com a multiplicação de negócios a partir do destravamento das negociações com os imóveis de menor valor. "Historicamente, a cada operação de venda, outras cinco são deflagradas, numa cadeia que chega até o imóvel novo", destaca.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - SP
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: Mtb. 14.235