

Imóveis

Como comprar, como vender

Carta de crédito irá beneficiar o comprador da casa própria

Da Redação da Folha

Liberdade de opção e maior poder de negociação serão os principais benefícios que o comprador da casa própria terá com a implantação da "Carta de Crédito" como modalidade de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Liberdade de escolha porque poderá adquirir o imóvel que melhor atenda suas necessidades, seja ele novo ou usado; e maior poder de negociação porque aumentará a concorrência, uma vez que o consumidor não estará mais atrelado aos imóveis novos, com financiamentos já contratados.

A "Carta de Crédito" é uma das propostas formuladas pela comissão formada no ano passado pelo presidente José Sarney para estudar a reformulação do SFH. De autoria de Roberto Capuano, 42, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), ela foi aprovada pelos membros do grupo, pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) e pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. Atualmente, está sendo regulamentada pelo Conselho de Administração do BNH e, segundo Capuano, deve ser implantada até o início do próximo mês, através de uma resolução do próprio banco.

De acordo com a proposta de Capuano, a "Carta de Crédito" deverá funcionar da seguinte forma: o pretendo comprador da casa própria procura um agente financeiro do BNH e solicita um financiamento de um determinado valor, que será aprovado dependendo de sua renda e capacidade de pagamento. Depois, abre uma caderneta de poupança programada no banco, onde precisará acumular 20% do empréstimo pretendido, num prazo pré-determinado (por volta de um ano). Recebe então uma carta, ou seja, um documento que lhe garante a liberação do financiamento para a compra do imóvel que escolher, assim que ele seja encontrado (existirá também um prazo fixado para isso, ainda a ser determinado).

Outros beneficiados

Para Capuano, além do comprador, todos os outros segmentos do mercado imobiliário serão beneficiados pela nova sistemática dos financiamentos. "Hoje, quem quiser adquirir um imóvel e não tiver disponibilidade financeira para fazê-lo à vista, está atrelado aos prédios novos, que já possuem financiamento contratado, pois praticamente não existem empréstimos disponíveis para os imóveis usados", explica ele. Com isso, os imóveis usados foram perdendo liquidez, enquanto os novos atingiram preços praticamente inacessíveis para a classe média.

O presidente do Creci acredita que a recuperação deverá começar pelos imóveis usados, mas atingirá também, num curto espaço de tempo, os novos. "Muitas das pessoas interessadas em vender a casa em que residem, ao conseguir fazê-lo, tornar-se-ão clientes do segmento de novos, e o mercado girará como um todo", explica.

Construtores

Para uma parte dos construtores, entretanto, a "Carta de Crédito" apresenta um grave defeito, que é a eliminação do empréstimo para as obras. "A construção civil vem enfrentando crises consecutivas desde 1982 e as empresas estão descapitali-

zadas para iniciar obras com recursos próprios", diz Samuel Kon, 54, vice-presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi).

Segundo Kon, caso não seja criada uma linha de crédito paralela destinada aos construtores, a "Carta de Crédito" se tornará inútil num curto espaço de tempo, pois não haverá oferta para atender ao crescimento da demanda. "Inicialmente, o financiamento direto ao comprador beneficiará o mercado de imóveis usados. Mas ele irá saturar-se e, se ninguém construir, o comprador terá o financiamento e não encontrará mercadoria disponível", explica ele.

Kon lembra que a manutenção da atual sistemática (segundo a qual o construtor faz o empréstimo para a obra e depois o repassa para o comprador final), irá beneficiar aqueles que não possuem uma "Carta de Crédito" e desejarem adquirir um imóvel. "Estes já teriam à disposição imóveis com financiamentos contratados, sem precisar fazer poupança prévia e esperar o prazo estipulado para sua formação", diz ele.

"Num primeiro momento, os empresários que trabalham com imóveis usados serão beneficiados e, num segundo, os agentes financeiros, sendo que os construtores e incorporadores independentes serão os maiores prejudicados", diz Kon. Para ele, os agentes serão beneficiados na medida em que, além de não terem que financiar as obras (o que envolve recursos vultuosos), poderão obter um perfil do consumidor e, como grande parte deles possui incorporadoras, produzir a mercadoria desejada para atendê-lo. "Com isso, conseguirão acabar com as empresas independentes e dominar o mercado", explica.

Locação

Os representantes do segmento de locação, embora aplaudam a "Carta de Crédito" como uma medida de estímulo ao mercado imobiliário, também acreditam que ela, por si só, não irá resolver a crise que o setor atravessa. "O problema habitacional brasileiro atingiu proporções muito elevadas, e não será solucionado apenas por essa medida", diz Hubert Gebara, 50, presidente da Federação Nacional das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi).

Gebara acredita na necessidade da volta de financiamentos em grande escala para a construção de novas moradias, principalmente para as classes de menor renda e da alteração da Lei do Inquilinato, para que os investidores em imóveis para locação retornem ao mercado. "Estas são medidas que precisam ser tomadas urgentemente pelo governo federal, a fim de evitar o colapso do mercado imobiliário brasileiro", diz ele.

Nesse sentido, Gebara enviou na semana passada um telegrama ao novo ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Demi Lineu Schwartz, transmitindo a preocupação da Fenadi frente ao agravamento da escassez de moradia e oferecendo a ajuda da Federação, no sentido de apresentar sugestões e propostas para sua resolução.

Gebara diz ainda que a crise de falta de oferta e crescimento da demanda de imóveis para locação já não se restringe aos grandes centros urbanos, podendo ser constatada até mesmo em pequenas cidades do interior dos diversos estados brasileiros.