

Consórcio de imóveis, uma linha de crédito para a classe média

Da Redação da Folha

Fotos Banco de Dados

A falta de financiamentos para a classe média adquirir a casa própria é um assunto que vem sendo amplamente debatido após a implantação do Plano de Estabilização Econômica do governo. Nas duas pontas, o problema parece estar sendo resolvido da seguinte forma: o Banco Nacional da Habitação (BNH) ficaria responsável pelo financiamento das habitações destinadas à população de baixa renda, enquanto a iniciativa privada (construtoras) responderia pelas classes de maior poder aquisitivo que, na realidade, não necessitam de qualquer tipo de financiamento para a aquisição de sua moradia.

Para a classe média, seria criado o consórcio de imóveis, que funcionaria de maneira semelhante àquele destinado para a compra de automóveis. Esse sistema de comercialização e sua adequação ao mercado imobiliário tem sido um tema muito controverso, conseguindo, de um lado, adeptos ardorosos e, de outro, críticos impiedosos.

Para Flávio Lúcio Scaf, 43, empresário e diretor do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi), sua aplicação seria totalmente inviável, uma vez que ele funciona apenas para a aquisição de um bem específico, como o automóvel e a motocicleta. Já no caso dos imóveis, as diversificações de valores são tantas que seria impossível aplicá-lo com eficácia. "O preço de um apartamento vai depender de sua localização, acabamento etc", afirma ele, concluindo que seria impossível estipular um valor para todos os imóveis com dois dormitórios, por exemplo.

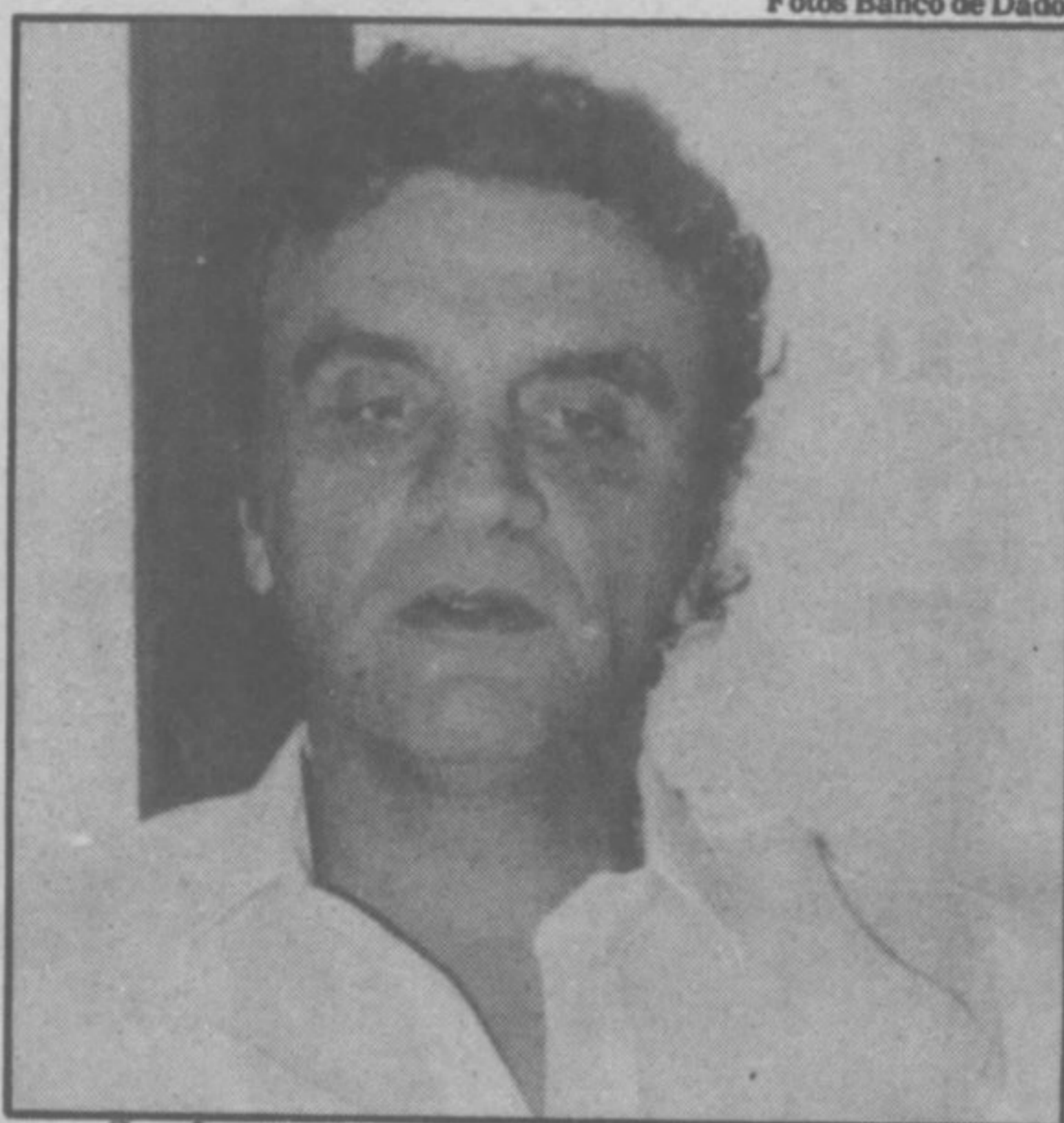
Scaf acredita que o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) continua sendo a alternativa mais viável para o financiamento de moradias para a classe média. "Afim, com todas as crises que já atravessou, o BNH já proporcionou aos brasileiros nada menos que 4,5 milhões de habitações", diz ele.

Mas hoje, o governo alega não haver recursos suficientes para que o SFH financie moradia para a classe média. "Então, o problema está na caderneta de poupança, que é a fonte geradora de recursos para o sistema", diz Scaf. Nesse sentido, ele sugere que sejam criadas medidas de estímulo para que a população volte a poupar mais, o que supriria de recursos o SFH.

Além de tudo isso, Scaf afirma que o consórcio não seria um sistema acessível à classe média. "As prestações seriam muito altas, uma vez que seu prazo de duração seria de cem meses; no SFH, esse prazo varia entre 180 e trezentos meses", afirma ele.

A favor

Já para Roberto Capuano, 42, empresário e presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), o consórcio imobiliário seria um perfeito



Scaf é contra o consórcio imobiliário...



...que é defendido por Roberto Capuano

substituto da poupança, na geração de recursos para novas construções. Segundo ele, durante os últimos anos a iniciativa privada reclamou muito da falta de recursos suficientes para abastecer as necessidades habitacionais do país. Reclamação que ele considera infundada, uma vez que o imóvel, em sua opinião, é um bem de consumo obrigatório, que sempre atrai investimentos.

Quanto às consequências do plano do cruzado no mercado imobiliário, Capuano diz que ele é altamente benéfico para o setor, uma vez que estimula a produção e acaba com os ganhos do capital ocioso, com a especulação financeira. "Tanto é verdade que os investidores têm interesse em aplicar no mercado imobiliário, que vivemos hoje uma situação onde a procura superou em muito a oferta, gerando um aumento de preços significativo nas unidades prontas e naquelas que sequer foram construídas, pois estão sendo lançadas na planta", finaliza ele. (G.C.)