

Regras indefinidas

Governo não ataca nem desata e empresário ataca o sistema.

O recente anúncio da reabertura dos financiamentos para a compra de imóveis não foi seguido, pelo menos até agora, por uma não menos importante definição das regras do jogo. Isso, se por um lado mantém a ansiedade de um mercado que continua paralisado sem saber o que fazer, por outro abre espaço para a formação de grupos de pressão que eventualmente ainda tenham alguma esperança de interferir no processo. Mazelas naturais que ocorrem quando se dá a intervenção do Governo, distorcendo o mercado.

Esse é o caso, por exemplo, de Roberto Capuano, presidente do Creci, que já está colocando em andamento uma pesquisa de opinião de grande porte em todo o Estado de São Paulo. Partidário da tese de que o crédito deve ser dado ao comprador, sem vinculação direta ao produto, ele tem certeza de que será apoiado, nessa idéia, pelo mercado.

A partir desta semana, todo e qualquer interessado em imóveis que entrar em uma imobiliária paulista será solicitado a responder a uma pergunta bastante simples: se prefere comprar um imóvel com financiamento já pronto, ou seja, um novo, ou ter o crédito na mão e escolher o que melhor lhe convier, novo ou usa-



Habitação: sem definições e sem construções

do. "Essa é uma distorção que só existe no Brasil", garante Capuano, "e apenas no mercado imobiliário." O empresário acredita poder reunir rapidamente mais de 4 mil respostas, que serão encaminhadas às autoridades competentes.

"O que gera emprego é consumo ativado e não a construção em si", argumenta Capuano, criticando a justificativa de que o financiamento ao imóvel novo garante por si só a geração de empregos. "O que direciona

o mercado é o crédito concedido. Se o comprador aplica na base, aciona toda a pirâmide." Em uma palavra, a venda do imóvel usado gira o mercado de novos. Esta, segundo ele, é uma fórmula para estimular a produção destinada ao público de baixa renda e, conseqüentemente, à classe média.

Dúvidas no ar — Romeu Chap Chap, presidente do Secovi, apóia a proposta de Capuano, acrescentando que uma carta de crédito vinculada a uma caderneta programada seria um caminho. "Quando o poupador atingir, digamos, 3 mil OTNs, ganha a carta", diz.

O empresário, diretor da construtora que leva seu nome, acha que, neste momento, mais importante do que estabelecer as regras certas é adotar alguma regra que deixe o mercado funcionar, livre da de-

sordenada intervenção do Estado. "Há várias decisões aprovadas, mas ninguém garante que serão adotadas", afirma. Chap Chap cita o exemplo do presidente do Banco Central, Fernão Bracher, que liberou o financiamento apenas de 50% de 10 mil OTNs, quando ele tinha garantias do Governo de que seriam liberados 70% sobre esse teto.

As definições das regras esboçadas na divulgação da abertura de crédito, aliás, vêm sendo discutidas no Banco Central com a presença de representantes das construtoras e dos agentes financeiros. Essas reuniões não têm criado clima de muito otimismo, principalmente porque os banqueiros não parecem interessados em emprestar dinheiro a um juro tabelado de 13% quando podem obter até 50% no mercado financeiro.

Romeu Chap Chap diz que dinheiro não é problema, pois a captação da poupança fará girar o sistema, principalmente nos níveis de baixa renda aprovados, no padrão BNH. E reclama uma definição urgente do Governo, "que baixa normas e portarias e não conclui nada. Não quero o dinheiro do Governo. Aliás, basta que ele não atrapalhe. Deixe que eu me entendo com o banqueiro. Livre negociação". □

A palavra dos bancos

O banqueiro Luiz Eduardo Pinto Lima, presidente da Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança do Estado de São Paulo (Acresp), acha que "o Governo está muito inseguro e instável" nessa questão, mas que é preciso ter esperança. Entre os itens carentes de definição está o acerto do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), que define a contribuição de Governo, agente financeiro, mutuários e empresários. Pinto Lima diz que os bancos querem financiar a classe média, ficando a classe de baixa renda para a Caixa Econômica Federal. E mostra-se contrário à manutenção da cláusula de equivalência salarial para a

classe média, "pois seria paga por subsídio". Os bancos, que atenderiam às pessoas com renda entre cinco e dez salários mínimos ("mais perto dos dez"), reivindicam pelo menos uma revisão do limite do valor financiado, mantendo-se os 20% de entrada como obrigação do mutuário. Pinto Lima considera 5 mil OTNs muito pouco. "Acho que não deveria haver limite mas, se tem de haver, o ideal é 24 mil OTNs, cerca de 2,5 milhões de cruzados." O empresário considera fundamental ainda que se estimule a aplicação em poupança e que seja urgentemente definida uma autoridade máxima para o setor imobiliário. E sugere o Banco Central.