

JOELMIR BETING

O sonho de volta

O novo pacote imobiliário vai rebaixar o valor da prestação mensal da casa própria. Sem mistério: juros menores, prazos maiores. Pelo esquema ainda em vigor, remontado recentemente, o candidato a mutuário não chega nem a discutir preços, taxas e prazos: não passa pelo mata-burros da primeira prestação: o ministro Prisco Vianna não deixa por menos: a ordem é reduzir a prestação mensal (nos contratos novos) em até 30% ou quase um terço.

Com essa providência oportuna, o mercado vai levantar vôo? Nem tanto. Outras dificuldades existem no meio da pista e o pacote imobiliário não se esgota no amaciamento da prestação. Ele cuida de rebaixar o piso da renda familiar comprometida no contrato do crédito, trata de preservar o princípio da equivalência salarial e dá uma remexida geral nas fontes, nos fundos e nas formas do desalinhado Sistema Financeiro da Habitação.

Uma reforma de base que resgata o sonho da casa própria, no figurino recortado por uma bateria de propostas que o ministro colecionou dentro e fora do Governo, em tempo verdadeiramente recorde.

A carta na mão

A novidade maior está na criação do consórcio dos imóveis, na mesma linha do consórcio dos automóveis. O corretor Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo, comemora:

"A idéia do consórcio não é nova, mas estava engavetada. É que ela, de certa forma, estremece alguns interesses solidamente estabelecidos no mercado. Aliás, os mesmos interesses que ajudaram a afundar o mercado. Com a criação do consórcio, inaugura-se uma nova figura dentro do Sistema Financeiro da Habitação, a chamada carta de crédito. Com essa carta na mão, tirada por sorteio, o comprador sai pelo mercado, livremente, na escolha do imóvel de sua predileção. Novo ou usado. A novidade está na introdução do princípio do crédito direto ao consumidor também nos imóveis, a exemplo do que também se faz com os automóveis. Essa medida afasta do mercado certos elos da intermediação financeira, os que viviam da venda do financiamento e não propriamente da venda do apartamento..."

A escolha livre

Para Roberto Capuano, a in-

trodução do crédito direto pode democratizar o acesso à casa própria. Alguns efeitos colaterais, segundo ele, são extremamente importantes:

"A liberdade de escolha do comprador pode desaguar na construção por sua própria conta e risco, devidamente financiada. Ele terá condição de contratar o pequeno construtor, reabilitando a antiga figura do "pedreiro" de empreitada. Isso vai ter impacto no mercado varejista de materiais de construção, que hoje vive basicamente da reforma da casa usada. E mais: o esquema resgata o mercado de imóveis usados, sem o qual não se consegue acionar a cadeia que desemboca no imóvel novo. A exemplo do automóvel, também, o imóvel começa pelo usado".

Só o Sistema Financeiro da Habitação, do alto de sua opulência, não sabia disso.

No rumo certo

Antes, havia comprador e não havia crédito. Depois, havia crédito mas não havia comprador. Agora, se aprovado o pacote imobiliário, haverá crédito e haverá comprador — mas pode faltar o imóvel. A observação reticente é de Miguel Sérgio Mauad, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis no Estado de São Paulo:

"A reformulação geral do esquema de financiamento, em favor do mutuário, surpreende o mercado com a oferta murcha, especialmente na faixa mais mobilizada pelas novas medidas: a classe média baixa. Nesse segmento do mercado, completamente abandonado pela política habitacional dos últimos quinze anos, haverá uma demanda bem maior que a oferta. E produção, devidamente sinalizada, não se fará da noite para o dia. Os investidores ainda contarão até mil antes de apostar dinheiro em mais um pacote que ainda está mais para o provisório do que para o definitivo. O consórcio, por exemplo, terá de aguardar uma regulamentação competente. E os melindres operacionais do sistema projetado não são desprezíveis".

De qualquer forma, Miguel Mauad admite que as mudanças anunciadas estão na direção correta. Pelos esquemas até aqui em vigor, o déficit habitacional cresceria em bola-de-neve. Afinal, sem financiamento adequado, apenas três brasileiros em cada mil têm acesso à casa própria no tempo social do Brasil.