

cidade	jornal	data veiculação
SPaulo	O Estado de SPaulo	21 mar 87
a s s u n t o		
2- Crédito Direto ao Comprador do Imóvel		

Mercado imobiliário: problemas precisam receber novo enfoque.

Antes da criação do SFH — Sistema Financeiro da Habitação — comprar um imóvel poderia, aparentemente, ser muito mais difícil, já que o único órgão governamental que promoveria um financiamento ao público em geral era a Caixa Econômica Federal, e de maneira restrita. Quem, no entanto, conseguiu acumular um capital mínimo para empregar num imóvel, tinha assegurada a sua tranquilidade, já que esse capital seria dado como uma forma de entrada e o valor restante do imóvel era pago em prestações de acordo com prazos estabelecidos e juros pela tabela Price.

Hoje, a situação vivenciada pelo mercado imobiliário e pelos possíveis compradores de uma casa própria é bastante diferente. O Sistema Financeiro da Habitação, que atuou por mais de 20 anos como financiador de moradias, teve sua desativação oficializada no ano passado, deixando órfãos os pretendentes a uma moradia própria. A Caixa Econômica Federal, que incorporou o SFH, tem uma verba bastante restrita destinada somente a imóveis novos — insufi-

ciente para cobrir um programa de moradias necessário a um país da extensão do Brasil.

Essa conjuntura somente se agrava mediante a mudança de mentalidade reinante atualmente. O imóvel que até bem pouco tempo atrás era visto como algo que traria segurança e tranquilidade para uma família, passou a ser encarado unicamente como investimento, que, como tal, precisa trazer um retorno financeiro, a exemplo de outras aplicações existentes no mercado.

Essa linha de raciocínio foi externada pelo presidente da CVIESP — Câmara de Valores Imobiliários do Estado de São Paulo —, Oswaldo Gonçalves. Nesse sentido, ele lembra que a construção civil e o setor imobiliário não podem ser encarados simplesmente como fatias do mercado financeiro, pois a sua finalidade ultrapassa os limites da especulação pura e simples.

"Uma casa, um apartamento, uma moradia, enfim, não deve ser apenas sinônimo de um bom negócio, já que significa um bem social, uma necessidade primeira da população em ge-

ral." Se houvesse uma mudança na mentalidade das pessoas com relação a isso já se estaria dando um grande passo no sentido de melhorar a atual situação do mercado imobiliário e, conseqüentemente, dos profissionais diretamente ligados a ela.

No entender de Oswaldo Gonçalves e de outros órgãos do segmento imobiliário, se o enfoque das questões imobiliárias partisse da premissa de que se está envolvido num problema social — a falta de moradias hoje no Brasil é enorme — grande parte das controvérsias trazidas diariamente pelos jornais e órgãos de imprensa seria eliminada. Essa alternativa também poderia colaborar no sentido de serenar os ânimos entre inquilinos e proprietários de imóveis bastante acirrados no momento, e evitaria a especulação nos negócios de compra e venda. Bastaria que os órgãos que cuidam dos financiamentos para a casa própria acatassem a sugestão do presidente do Creci, Roberto Capuano, liberando a Carta de Crédito ao Consumidor.

COMO FICA O CORRETOR DE IMÓVEIS

Se existe essa série de mal entendimentos no setor imobiliário, o profissional que atua nesse ramo certamente tem sido também bastante penalizado, já que a sua função de orientador e de aconselhador de um negócio imobiliário está um pouco modificada. O corretor de imóveis é, atualmente, um amortecedor de conflitos entre as partes interessadas na realização de uma compra, venda ou locação de imóveis.

Essa tarefa, por vezes ingrata, não pode, entretanto, como ressalta Oswaldo Gonçalves, assumir proporções maiores do que as funções essenciais de um corretor de imóveis. Por outro lado, afirma, é preciso que a população tenha sempre a consciência da necessidade da presença de um corretor de imóveis habilitado na efetivação de um negócio. Para se habilitar, o profissional precisa ter, além do curso especializado, o seu registro no Creci-Conselho Regional dos Corretores de Imóveis —, que é o órgão fiscalizador da categoria.