

## 63 Imóveis novos têm prioridade

A proposta de se criar uma caderneta de poupança vinculada surgiu do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci) que hoje, curiosamente, é o maior crítico do sistema. O presidente da entidade, Roberto Capuano, afirma que a proposta original foi deformada pela Caixa Econômica Federal. "Queríamos um sistema de financiamento de imóveis de todo tipo e não, prioritariamente, de imóveis novos", critica. "Com esta filosofia, a CEF, ao obrigar o interessado a escolher o tipo de imóvel no momento da assinatura do contrato, tira-lhe totalmente a liberdade de escolha".

Capuano ressalta, entretanto, que este não é o único problema. O fato, segundo ele, é que, em função dos altos preços dos imóveis novos, o sistema tenderia a tornar-se progressivamente elitizado. "Hoje já é muito difícil encontrar um imóvel novo por menos de 5 mil OTNs (Cz\$ 23.9 milhões)", diz. "Isto quando a maioria da população nem consegue dispor da metade. O resultado

é que o déficit habitacional mal será aranhado pelo programa da CEF, pois o aquecimento do mercado de usados influenciaria o de imóveis novos".

Interessado, obviamente, no aquecimento do mercado imobiliário, Capuano garante que o mercado de imóveis usados está reprimido pela absoluta falta de financiamento, o que não acontece com o de imóveis novos. Foi para preencher esta lacuna que o Creci propôs a criação da caderneta vinculada. Para ele, a prova da existência de um mercado reprimido de imóveis usados estaria no próprio sistema adotado pela CEF, no qual a procura pelos usados tem sido muito maior. "O mercado está completamente distorcido", acredita. "As pessoas, hoje, são obrigadas a optar pelo mais caro. Elas conseguem financiamento para um imóvel novo de 10 mil OTNs, mas não conseguem comprar um imóvel usado de 3 mil OTNs o que é um verdadeiro absurdo".

Porém, para Cleonice Cordillo, assessora de Comunicação da Caixa

Econômica Federal, o raciocínio de Roberto Capuano é que estaria distorcido, na medida em que o presidente do Creci não leva em conta a localização dos imóveis. "Um imóvel usado em Moema, por exemplo, custa muito mais caro do que um imóvel novo em Santo Amaro ou na zona Leste", argumenta. "E o objetivo da Caixa é ampliar a oferta de imóveis e não concentrar os negócios no ramo de usados".

(A.M.)