

Setor de imóveis pede soluções para a crise

OTAVIO VERISSIMO
Da Editoria de Economia

“Só a reativação do mercado primário de imóveis, com a criação de novos loteamentos para a população de renda média-baixa e crédito para construção e aquisição de imóveis, poderá devolver o equilíbrio ao setor habitacional”. A afirmação é do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo, Roberto Capuano.

Para ele, é preciso aumentar as fontes de captação para o setor e, para isto, haveria duas opções: recorrer aos fundos de pensão ou à conversão da dívida, possibilitando o ressurgimento do pequeno construtor e facilitando a locação residencial para a população de baixa renda. O próprio lançamento da caderneta vinculada e das letras hipotecárias são apontadas como alternativa, embora só auxiliares:

— “Temos que entender a caderneta vinculada como um meio auxiliar e não como forma de distribuição do crédito que, atrai a produção para imóveis populares. Hoje, nem por decreto se constrói para a faixa de 2 mil e 500 OTNs de financiamento. Quanto às letras hipotecárias, funcionam como uma dupla garantia para o agente privado. Seria também uma forma emergencial de desenterrar o sistema e nada mais”.

Para o presidente do Creci-SP, o que existe hoje no País é o deslocamento da produção imobiliária para uma taxa não ideal de procura. “A produção está toda concentrada na faixa de 5 mil OTNs”, afirma. Em São Paulo, durante o último semestre, 80 por cento da produção foi de imóveis com até 50 metros quadrados.

Waldyr Francisco Luciano, presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, vai mais além e aponta outro complicador do mercado: “Com a abertura dos financiamentos pela CEF, milhares de negócios foram fechados através de contratos particulares, até que se concretizasse o acordo com a Caixa. E de repente, o mercado se fechou, e os corretores e empresas ficaram sem qualquer garantia”.

Para ele, o lançamento da caderneta vinculada, assim como qualquer mecanismo que possa carrear recursos para o setor, é de

extrema importância. “É preciso dar incentivos a construtoras, incorporadoras e locadoras para que haja uma maior produção de imóveis para a população de baixa renda”, diz Waldyr Luciano.

Mas se os presidentes do Creci-SP e do Cofeci apostam no sucesso da caderneta vinculada como uma das maneiras de corrigir as distorções do mercado, o mesmo não acontece com o Secovi — Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Estado de São Paulo. Para seu vice-presidente, Paulo Germano, bastaria a aceleração de algumas definições do Banco Central quanto à operacionalização do sistema e um melhor tratamento tributário.

“Seria necessário, por exemplo, rever o aumento do PIS, que onerou a atividade imobiliária”, diz Paulo Germano. “Além disso, teria que haver uma rápida regulamentação das letras hipotecárias, que gerariam dinheiro novo a prazos mais compatíveis com as necessidades do mutuário”.

Quanto à caderneta vinculada, Paulo Germano tem algumas restrições: “Não acredito que este tipo de poupança seja a grande panacéia para o setor. Pelo contrário, traria mais problemas, na medida em que geraria maior pressão de tomada de recursos por parte dos compradores. Não acredito que a Caixa Econômica Federal tenha condições de atender à demanda que esta nova sistemática provocaria”.

Na posição mais cômoda, as construtoras reconhecem as dificuldades de continuar operando no setor, mas preferem apostar na retomada da economia como um todo. “A solução seria o País voltar a crescer, possibilitando uma melhoria da renda da população”, afirma Marcus Vinícius Viana, diretor regional da Encol em Brasília.

“As medidas que estão sendo estudadas, a rigor, não passam de uma tentativa de melhorar a situação — comenta. No fundo não passam de medidas paliativas porque, se o problema maior é habitação para a população de renda média-baixa, não existem fórmulas mágicas. Atualmente, habitação para a população de baixa renda, só se for subsidiada”.