



Martin Glogowsky e João Bernacchio, da Abamec, com Walter Lafemina, do Secovi, e Capuano, do Creci: platéia cheia no debate sobre imóveis versus aplicações financeiras



## Carta de crédito garante liquidez e estabiliza mercado

As cartas de crédito que os bancos fornecem aos interessados na compra de imóveis têm garantido liquidez, valorização e estabilidade ao mercado imobiliário. A garantia de crédito simples e facilitado representado por essas cartas garante uma demanda constante em todas as faixas de consumo e estimula a competição e a concorrência entre os construtores e incorporadores, influenciando positivamente na formação dos preços e garantindo empregos. Sem elas, corretores, construtores e consumidores estariam enfrentando maiores dificuldades do que as impostas naturalmente a todos os segmentos econômicos por um quadro recessivo como o atual. Assim está descartada a hipótese de falta de liquidez e muito menos de desvalorização, o que, aliás, jamais ocorreu.

Essa defesa enfática dos benefícios proporcionados pelas cartas de crédito foi feita pelo presidente do Creci, Roberto Capuano, durante debate realizado na sexta-feira, 20, no auditório do jornal "O Estado de S. Paulo". Mais de 200 empresários e profissionais liga-

dos ao setor discutiram o tema "Ativos Imobiliários Versus Ativos Financeiros - Uma Avaliação de Riscos e Rentabilidade". O evento foi uma promoção conjunta do Creci, do Secovi e da Associação Brasileira dos Analistas de Mercado de Capitais (Abamec).

Expressão máxima do crédito direto ao comprador de imóvel, apenas as cartas já liberadas pela Caixa Econômica Federal (CEF) garantem um "estoque" de 160 mil compradores de imóveis ao mercado, o que facilita a venda e, portanto, dá liquidez às operações. "O imóvel tem procura e tem interessados, há um mercado ativo, porque as cartas de crédito têm um efeito multiplicador - quem recebe a carta compra uma habitação pequena, e quem a vende passa para uma maior, que por sua vez procura uma maior ainda e assim sucessivamente", destaca Roberto Capuano. Além desse estoque, cerca de 10 mil novas cartas de crédito chegam ao mercado todo mês.

### Fundos de longo prazo

O volume de crédito garantido pelas cartas bancárias e seu efeito



multiplicador sobre todo o mercado, permitindo inclusive a volta dos pequenos e médios construtores, têm funcionando como verdadeira trincheira contra os efeitos nocivos das altas taxas de juros e, principalmente, dos mitos que elas trazem embutidos. O pior desses mitos, segundo o presidente do Creci, é o de que os imóveis perdem liquidez quando elas sobem em demasia porque os investidores procuram as aplicações financeiras.

"Os investidores tradicionais do mercado imobiliário sempre foram uma elite restrita e limitada, incapaz de sustentar a produção em larga escala de imóveis para as classes médias e pobre, e o juro elevado não tem influência expressiva sobre o mercado porque os financiamentos do SFH têm juros prefixados já na ponta de captação", afirmou Capuano. Ele observou que o imóvel é competitivo enquanto ativo porque traz embutida em seu preço uma taxa de 12%, relativa à economia do aluguel ou à renda que produz, sem contar com a segurança e a valoriza-

ção que representa para quem o adquire.

Ele ponderou que os fundos imobiliários, que os representantes da Abamec defenderam como mecanismo ideal de atração de investidores para o mercado, não produzirão efeitos a curto e médio prazo.

"Será preciso um longo processo de maturação para que os poupadores se convençam das vantagens dos fundos", afirmou Capuano. "A população sempre rejeitou as propostas que tentavam vender 'pedaços' de um empreendimento imobiliário, como o sistema de time sharing, e essa cultura não muda da noite para o dia." Outro entrave à proliferação rápida dos fundos imobiliários é o da concentração em um perfil fechado de potenciais investidores. "Se não for pulverizado, acabará reproduzindo o mesmo sistema fechado e restrito das bolsas de valores, onde apenas uma pequena parte da população aplica suas economias. Desta forma, equivale a uma simples incorporação", ressaltou o presidente do Creci.