

Nova política para a habitação rompe monopólio do imóvel novo

Financiamentos passam para os compradores e "casa própria" vira "direito à moradia"

Aos 21 anos de existência, o Banco Nacional da Habitação (BNH) começa a mudar para se ajustar ao figurino da Nova República. O banco que o governo de Castello Branco criou em 1964, para conduzir uma política habitacional integrada e dar forma ao sonho da casa própria, desaparece para dar lugar a um novo e complexo sistema que vai gerir as atividades de planejamento, gerenciamento, financiamento e construção de casas. É o Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano (SNDU) que, complexo apenas na forma, buscará sobretudo a descentralização, a participação da comunidade na formulação de diretrizes de ocupação urbana e dará prioridade ao atendimento à faixa da população mais pobre. Com a mudança, vão para a vala comum das inutilidades alguns preconceitos que há muitos anos travam o desenvolvimento do mercado.

As novas políticas, que traduzem a mais profunda e radical alteração na teoria e na prática da atividade imobiliária, começarão a ser postas em prática ainda este ano. Algumas delas não precisarão ser discutidas no Congresso, onde, em março próximo, desembarca o projeto de lei que o SNDU — serão implementadas por decreto, portaria ou resoluções de diretoria do BNH. As duas mais importantes medidas e que representam um marco na história de lutas da classe pois aos corretores se deve creditar sua adoção, são a concessão do crédito direto ao comprador final de habitações e o fim da distinção entre imóveis novos e usados.

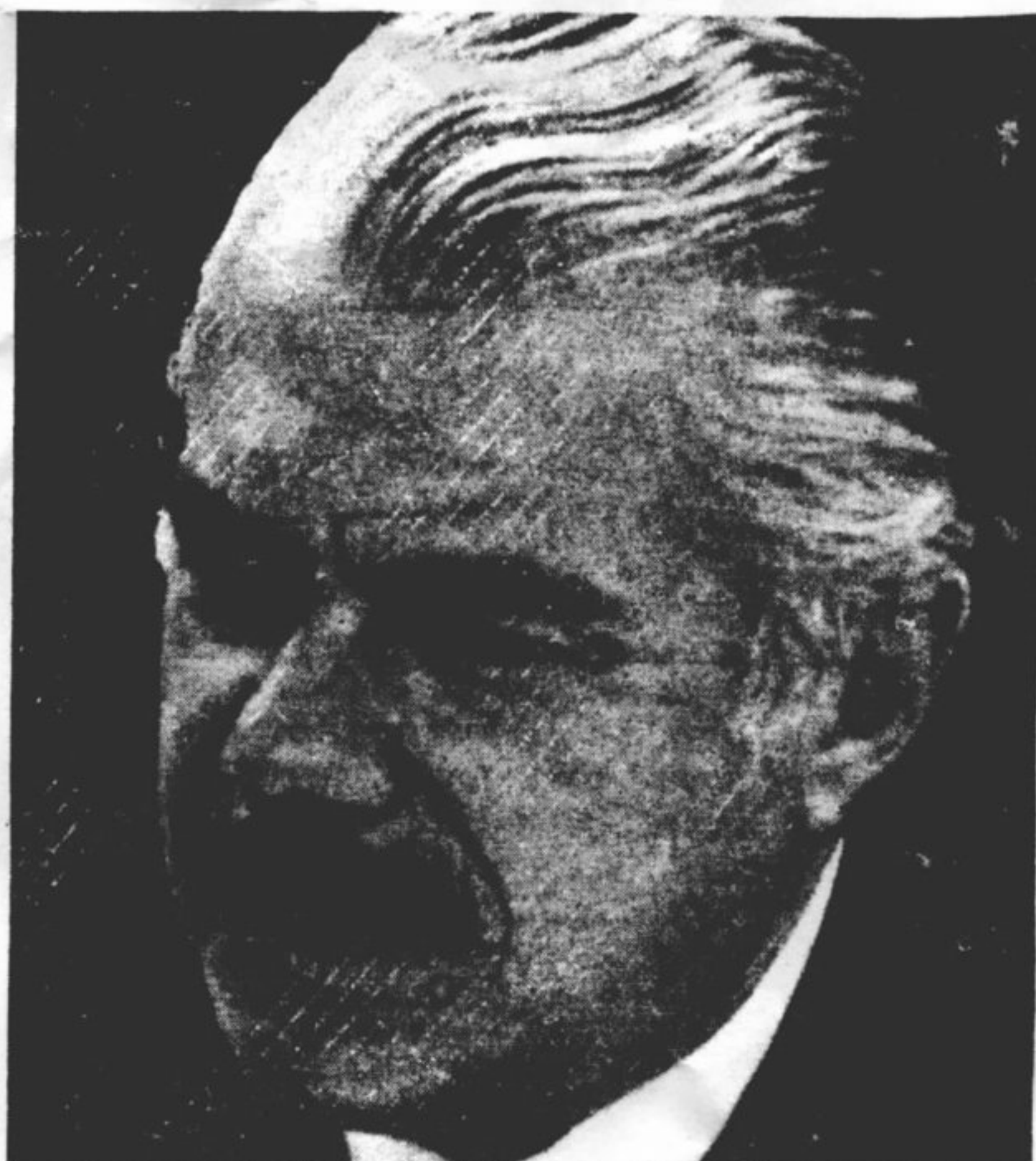
Não se trata de hipótese, desejo ou mera suposição. Pela boca do ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Flávio Peixoto, e do presidente da comissão para reformulação do BNH/SFH, Rafael de Almeida Magalhães, o governo já avisou que decidiu atender a essas duas reivindicações básicas dos corretores, levadas à comissão pelo presidente do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cofeci), Aref Assreuy, com a assessoria de Aníbal Paes de Barros Neto.

Crédito direto

Bandeira levantada por Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Cre-ci) de São Paulo, o crédito direto ao comprador — que na prática elimina a distinção entre imóveis novos e usados — virá na forma de uma poupança contratual. O interessado na aquisição formará um depósito correspondente a um determinado percentual (cerca de 20%) do valor do imóvel adequado à sua capacidade financeira. Completado o valor, receberá automaticamente uma carta de crédito que o habilita a comprar o imóvel que



O ministro Flávio Peixoto garantiu o fim da discriminação contra...



...os usados e o direcionamento social do BNH pedido por Sarney

desejar. É o fim, literalmente, da ditadura financeira que amarrava o desejo do comprador à disponibilidade de caixa e boa vontade do banqueiro, no caso dos usados, e às idiossincrasias dos construtores, no caso dos imóveis novos.

A aplicação dessa medida, combinado com o fim do determinismo conceitual que considera essencial o acesso à casa própria enquanto propriedade e não a satisfação do direito à moradia, terá implicações profundas na atividade de corretagem. Basta dizer que haverá a partir deste ano, o que nunca houve de forma disciplinada financiamento, ferramenta básica para impulsionar e ampliar os negócios na área de imóveis de terceiros. Mais crédito significa maior número de pessoas vendendo e comprando, beneficiando diretamente a atividade de intermediação. Outra mudança positiva deverá decorrer da substituição da "casa própria" pela "moradia" na escala de prioridades. Isso implica necessariamente em abrir o leque, por exemplo, para a criação de mecanismos de incentivo a pequenos construtores e aos grandes investidores, tanto na forma da compra de imóveis prontos para locação quanto na construção com recursos próprios para esse mesmo fim.

A gestão do dinheiro das cadernetas, maior ativo financeiro do País com quase 200 trilhões de cruzeiros em depósitos, deverá passar à responsabilidade do Banco Central, que a administrará conforme o seguinte critério — 25% como depósito compulsório de uso livre do BC (medida