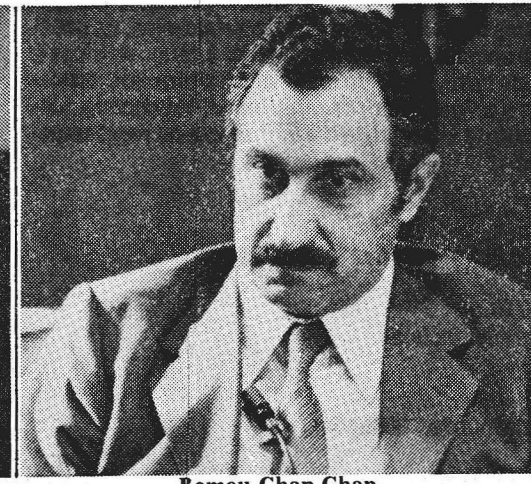




Luiz Schor



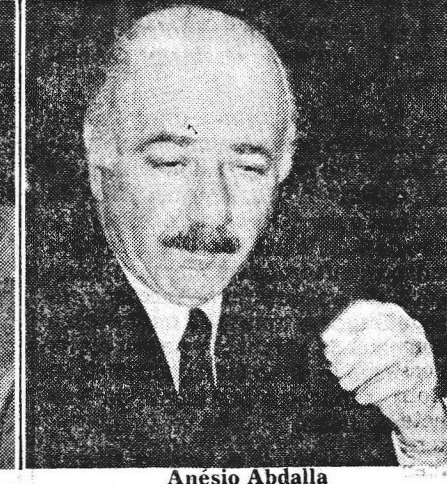
Deni Schwartz



Romeu Chap Chap



Roberto Capuano



Anésio Abdalla

‘O fato é que hoje não há recursos’

Luiz Schor — Enquanto de 1976 a 1979, a média de financiamentos em todo o sistema girou em 330 mil anuais, em 1980, foram 627 mil; em 81, 465 mil; em 82, 560 mil; em 83, 77 mil; em 84, 86 mil e ano passado, 100 mil. O que aconteceu nesse mercado? Recessão, medo da perda do emprego, salários inferiores à prestação; as pessoas jogavam na baixa por que sabiam que na virada do trimestre compravam o imóvel mais barato. Agora, com a mudança da economia, não há imóveis, porque nesse período negro não se produziu, porque não houve financiamento. E nós não podemos deixar o mercado aquecer pelo preço nem pela oferta, para não incidirmos nos erros do passado. O

grande fato é que hoje não há recursos. E dizer que o mercado imobiliário está aquecido, isso não acontece, pelo menos no Rio de Janeiro. Não há imóveis, portanto não há o que aquecer. A classe alta não precisa de financiamento.

O financiamento máximo hoje é de Cz\$ 465 mil — pode ser financiamento para a classe alta, por exemplo, em Belém. Mas é financiamento de um apartamento de sala e três quartos num subúrbio do Rio de Janeiro.

Deni Schwartz — Você está sendo otimista.

Luiz Schor — Não estou falando do preço do imóvel, mas do valor máximo de

financiamento. Pela minha conta, Cz\$ 465 mil, que é o máximo, vai a 22 ou 23 salários mínimos. E quando se fala em classe média — já ouvi falar entre cinco e dez salários mínimos — como fica?

Sayad — A prestação dá isso?

Schor — A renda familiar é de Cz\$ 18.673, o que equivale a mais ou menos 23 salários mínimos.

Portanto, quando se falar em classe média com dez salários mínimos e o financiamento máximo é Cz\$ 465 mil, está na hora de encontrarmos novos mecanismos de financiamento, novos papéis, outros instrumentos de captação, além da poupança.

Indiscutivelmente, o mercado imobiliário, nesses anos todos, teve uma série de leis, de decretos de restrição até do capital de giro. Provavelmente, os srs. ministros, principalmente da área econômica, não tiveram tempo de se debruçar sobre uma série de leis na área do Imposto de Renda, na área de capital de giro. O nosso setor é o único que não pode ir aos bancos apanhar dinheiro para capital de giro. Só temos condições para buscar recursos para financiamento da produção. O Conselho Monetário Nacional, o Banco Central e a lei não deixam.

Eu queria alertar, também, sobre as grandes empresas, que não são muitas

no mercado imobiliário e que, de uma forma ou de outra, encontram recursos para tocar seus projetos. Mas a maioria do mercado é de pequenas e médias empresas. Eu, como presidente de uma entidade de classe, só atendo as pequenas e médias, porque as grandes não se socorrem da entidade, elas têm seus canais e como resolver seus problemas.

Júlio Bogoricin — E para resolver o problema de recursos para esse setor, insisto, pode fazer-se como nos Estados Unidos; algo como as letras imobiliárias, das quais falei antes. Hoje não existe mais a correção monetária e elas teriam uma rentabilidade maior. Lá, esses pa-

péis têm trânsito livre no mercado. Se os nossos retornos baixarem, os agentes financeiros ou a Caixa Econômica Federal poderiam distribuir um tipo de papel para garantir a nova fonte de recursos e sustentar as empresas no mercado.

E vamos acabar com o mito de que o anseio do homem de classe de baixa renda é a casa. Ele quer, antes, trabalho, saúde e escola. Temos de pensar em produzir casas e disparar o processo. O conjunto econômico de uma cidade é que determina a quantidade de unidades de classe sócio-econômica baixa junto com o homem do mercado imobiliário para produzir essas unidades.