

RICARDO YAZBEK

ESTADO DE SÃO PAULO

Tornar palpável o que é real

Recorrendo às charadas infantis, o que é que existe, mas não pode ser tocado? Resposta: capital externo na indústria imobiliária.

Existem recursos. O interesse de investidores é real. Há, ainda que inadequada, legislação permitindo o ingresso desses capitais no mercado imobiliário, e é absolutamente concreta a necessidade de contar com tais investimentos para alavancar o setor, produzir e financiar imóveis, atendendo demanda igualmente concreta.

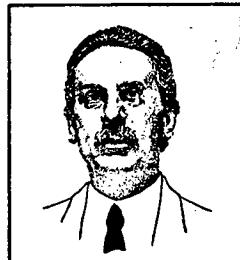
O grande obstáculo à participação efetiva de investimentos estrangeiros nesse segmento produtivo está exatamente na referida legislação inadequada. O Banco Central mantém óbices ao ingresso desses capitais, na medida em que penaliza e dificulta sua internação.

Isso porque, apesar dos reiterados pleitos do setor imobiliário, o Bacen ainda não promoveu as indispensáveis correções na Resolução 2.170/95, que versa sobre a matéria. Em verdade, seriam apenas duas modificações.

- a eliminação do IOF para as operações imobiliárias com prazos superiores a dois anos, penalizando-se com esse tributo o retorno dos recursos, caso comprovada sua aplicação em desacordo com a forma originalmente contratada;

- a possibilidade de serem aplicados em NTN's cambiais os recursos internados e ainda não aplicados nos empreendimentos em desenvolvimento ou em amortização, reduzindo-se, assim, os custos financeiros.

Reducir os custos financeiros é



Capital externo é necessário para crescimento do setor imobiliário

a única forma de tornar palpável o que é real, de anular a mencionada charada. Hoje, se as empresas imobiliárias pretendem trabalhar com capital externo, terão de amargar taxa de juros de 28% a 30% ao ano. Porcentuais inaceitáveis, principalmente se comparados com o que acontece no Exterior, onde essa taxa oscila entre 8% e 10% ao ano. Porcentuais, por fim, impraticáveis para um segmento onde 90% das empresas

são de pequeno e médio porte.

A facilitação do ingresso de capital externo é absolutamente indispensável, não apenas para inversões diretas no mercado imobiliário, como também para alavancar e estimular os novos mecanismos que estão sendo desenvolvidos com vistas a criar um modelo de financiamento auto-sustentado para a produção e a comercialização de imóveis.

A indústria imobiliária, nela in-

cluídos todos os agentes responsáveis, está finalizando a montagem de um arcabouço institucional que irá oferecer linhas de crédito de forma consistente e permanente. Tal rearranjo inclui diferentes instrumentos, como fundos de investimento imobiliário, securitização de ativos, companhias hipotecárias, debêntures imobiliárias, Sistema Financeiro Imobiliário (SF) e propriedade fiduciária dos imóveis, chegando-se a um mercado primário e secundário de hipotecas.

Como acontece em diversos países, os investidores externos têm franca possibilidade de transitar por todos esses ativos, além de serem estimulados a aplicar diretamente em empreendimentos imobiliários. E, nesse caso, os capitais se tornam claramente produtivos e não especulativos, uma vez que permanecem por médio e longo prazo ou até criam raízes, acompanhando a maturação do produto imóvel.

Ao desonerar financeiramente esses recursos, o Banco Central estaria ampliando as oportunidades para seu total aproveitamento pelo mercado. Estaria, ainda, melhor

posicionando o Brasil no contexto globalizado, conferindo-lhe condições de igualdade em relação aos demais países no que concerne ao mercado de imóveis.

Quanto mais tempo levarmos para equacionar essa simples questão, mais distantes ficaremos de uma solução para a ausência de capitais de longo prazo para um setor de longo ciclo operacional.

Saliente-se que, em 1995, segundo dados da Sociedade Brasileira de Estudos de Empresas Transnacionais e da Globalização (Sobeet) o Brasil recebeu US\$ 3,2 bilhões em investimentos produtivos, ou seja, excluídas as Bolsas de Valores e os empréstimos intercompanhias. Para 1996, a perspectiva é de investimentos de US\$ 7 bilhões, ou 1,17% de um PIB previsto de US\$ 600 bilhões, denotando que entre os países emergentes, estamos muitíssimo bem colocados.

Imagine-se se parte desses investimentos pudessem vir para a indústria imobiliária. É fácil projetar os efeitos desse fato no contexto econômico e social, tanto pela produção de novas unidades como pela geração maciça de empregos.

Entendemos que o Banco Central, órgão do governo e, portanto, comprometido com seus propósitos, deve cuidar imediatamente das adequações sugeridas pelo setor imobiliário. Felizmente, a instituição, por seu presidente Gustavo Loyola, manifestou disposição favorável em estudar as propostas. Agora, é torcer para que o processo seja breve, tornando os investimentos externos no setor imobiliário algo absolutamente real e palpável.



■ Ricardo Yazbek é presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP).