

# Ministério do planejamento busca a democratização do crédito

Roberto Capuano (\*)

Novas medidas na área habitacional, anunciadas pelo ministro do Planejamento, José Serra, indicam que o governo federal continua buscando acertar o prumo de uma política habitacional que contemple as reais necessidades do País. A concessão de créditos para famílias com renda de até oito salários mínimos (R\$ 800,00), para compra de imóvel pronto ou de material de construção, foi complementada pela iniciativa de desburocratizar o processo de aquisição.

Eliminaram-se exigências burocráticas e inexequíveis, como a necessidade de uma documentação imobiliária perfeita, averbada e registrada em cartório, cujo custo, incluindo os tributos, chega a 10% do valor do imóvel. Admitiu-se finalmente. Quem tem apenas o dinheiro contado para se habilitar a dar a entrada no financiamento de compra de um imóvel popular não pode arcar com esses custos adicionais de regularização de documentação. Esta, inclusive, foi uma das razões pelas quais apenas 43 mil dos 500 mil inscritos no programa de carta de crédito da Caixa

Econômica Federal (CEF) conseguiram cumprir as exigências para contratação do empréstimo.

Lamentável, porém, que o governo se componha de partes estanques, desconectadas, no caso da habitação, das diretrizes de um processo global ou um plano integrado de incentivo à indústria habitacional. Enquanto o Ministério do Planejamento prioriza o atendimento à população de menor renda, majoritária e sem condição de acesso à casa própria com recursos próprios, o Banco Central da a nota dissonante.

Ao autorizar a ampliação de R\$ 70 mil para R\$ 90 mil do limite de financiamento para imóveis novos com preço de avaliação até R\$ 180 mil, o Banco Central mantém inalterado um sistema que há 30 anos beneficia incorporadores e construtores. Aliás, foi por solicitação deles que se ampliou o limite de financiamento em 28,5%, quase o dobro da alta de preços de venda do metro quadrado de imóveis novos lançados em São Paulo verificada entre 1994 e 1995. Segundo a Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), o aumento foi de 17,61%, com o preço do metro quadrado pas-

sando de R\$ 670,00 para R\$ 788,00.

A justificativa foi a de sempre. Imóveis novos geram empregos, e haverá redução do "déficit habitacional" da classe média. Um discurso que convence apenas quem quer ser convencido, mas tem servido nos últimos 30 anos para justificar que os recursos públicos das cadernetas de poupança sejam destinados unicamente às construtoras. Elas os recebem com carência de pagamento de 36 meses e repassam depois esta dívida ao comprador com o sugestivo nome de "financiamento".

A construção de imóveis novos segundo esse velho esquema gera os empregos mais caros do mundo. Uma obra que consome cerca de R\$ 3 milhões ocupa 100 empregados de salário mínimo. Acabada a obra, acaba o emprego.

Financiar moradias de R\$ 180 mil para um consumidor de classe média "carente" é persistir nos erros de sempre. Não há déficit habitacional de moradias de R\$ 180 mil e, como não foi ampliado o volume de recursos disponíveis, o resultado é que um número menor de pessoas, e as menos necessitadas, irão beneficiar-se desses créditos. Trata-se,

efetivamente, de mais um estímulo à produção de imóveis de luxo em um momento em que o País atravessa sua mais grave crise habitacional, tão crítica que o aluguel de barracos em favela chega a R\$ 300,00.

A secretária de Política Urbana, Maria Emília Rocha de Azevedo, e o diretor do Departamento de Habitação do Ministério do Planejamento, Edison Ortega, que têm coerentemente direcionado seu trabalho para a área de menor renda segundo orientação do ministro José Serra, deveriam fazer gestões junto ao Banco Central para que se revogue este aumento de crédito. Além de contraditório, é desnecessário e prejudicial aos interesses da grande maioria da população, cujo acesso ao primeiro imóvel é bloqueado seja pela impossibilidade de se comprar imóveis usados, seja pela inexistência de produtos novos de baixo preço. Estes continuarão em falta uma vez que a ampliação do limite de financiamento induz ao raciocínio de que não interessa ao produtor este tipo de imóvel.

**Roberto Capuano é presidente do Creci**

# CRECI

## CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - SP  
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: Mtb. 14.235