

Na opinião de Capuano, "medidas são boas"

Tudo que o governo faça para facilitar o acesso à casa própria a um número crescente de pessoas merecerá o aplauso de construtores, incorporadores e vendedores de imóveis. Foi com esse espírito que empresários paulistas receberam ontem as primeiras informações sobre o novo "pacote" de normas para os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), parcialmente reveladas pelo ministro Prisco Vianna, e que se destinam essencialmente a reduzir o comprometimento de renda e o valor das prestações pagas pelos futuros mutuários.

"As medidas são boas por darem prioridade ao atendimento das famílias de menor renda e facilitarem o acesso da classe média à casa própria", avaliou Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). "O governo demonstra sensibilidade diante da gravidade do problema habitacional e oferece respostas concretas às reivindicações que o setor vem fazendo para tornar os financiamentos mais acessíveis", completou, no mesmo tom, Paulo Germanos, vice-presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi).

Queixando-se, ambos, de não conhecerem melhores detalhes das propostas elaboradas pela comissão coordenada por Flávio Peixoto, diretor de habitação e hipoteca da Caixa Econômica Federal (CEF), Germanos e Capuano fizeram, além do elogio ao espírito e propósito das mudanças, avaliações diferenciadas sobre o alcance e natureza de algumas delas. Coincidiram, contudo, na análise de que essas sugestões, ainda que funcionem, não bastarão para resolver a crise de moradia no País. Elas servem, na opinião de Germanos, para reforçar o empenho dos empresários na luta para levar esses benefícios a um maior número de brasileiros, que Capuano vê passar pela concretização de um pacto habitacional e instituição de uma ampla comissão, aberta à sociedade civil, capaz de debater e sugerir propostas de política habitacional.

Caderneta já

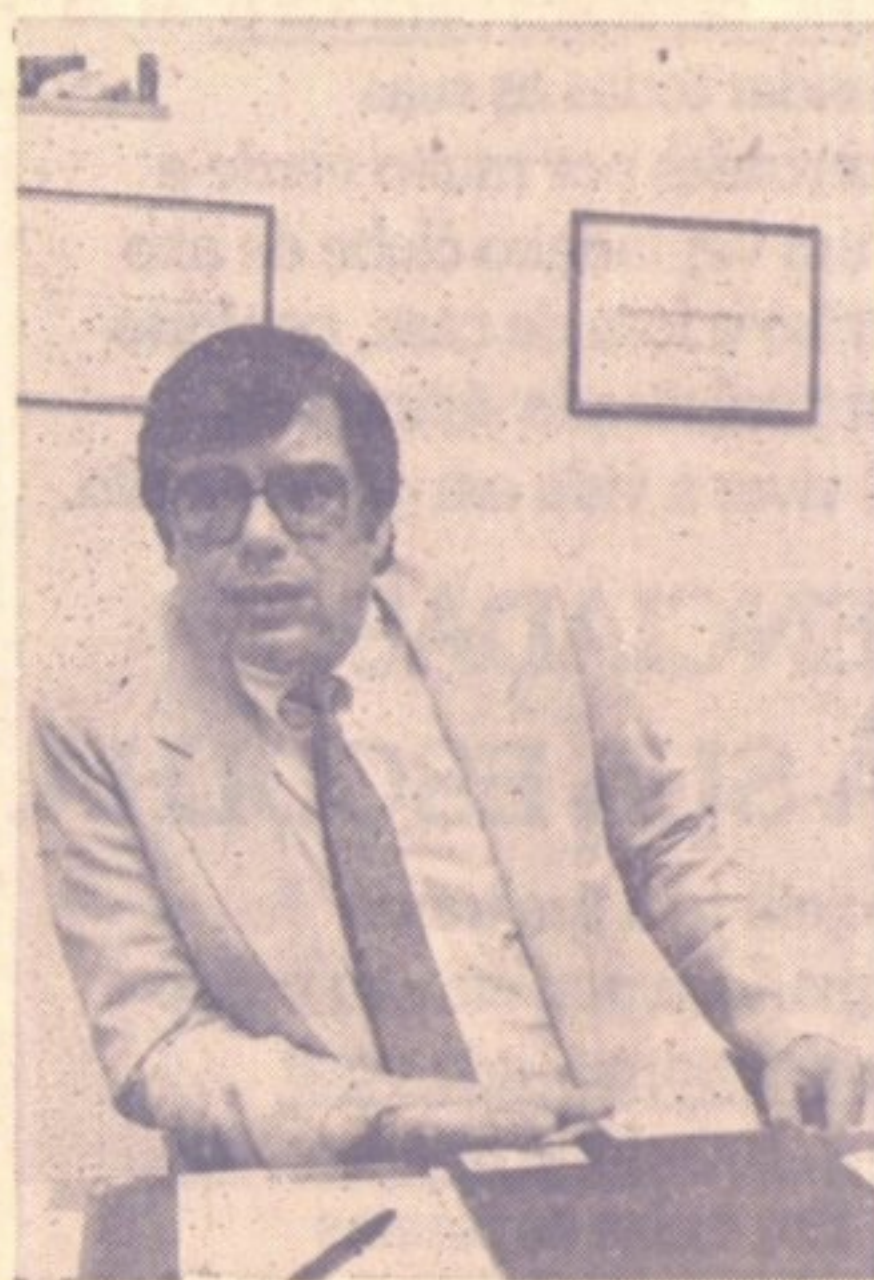
Embora julgue boas as propos-

tas de reduzir a prestação em até 30% e ampliar os prazos de financiamento para 25 anos, Capuano considera fundamental definir critérios justos para sua aplicação, entre os quais alinha o financiamento para imóveis usados, "na forma já instituída de 40% dos recursos totais do SFH", e a remuneração e operação equilibradas da caderneta de poupança vinculada ao empréstimo para compra da casa própria.

"Não vejo por que se deva punir o poupador com uma taxa de juros 50% menor (3% contra 6% na caderneta comum) para que ele possa ter o direito ao empréstimo", critica o presidente do Creci, que suspeita seja o juro menor a forma imaginada pelo governo para evitar a migração dos recursos da caderneta comum para a habitacional, "que garante muito mais estabilidade ao sistema". Capuano não concorda também com o prazo mínimo de 12 meses para depósitos, reclamando sua redução para seis meses "quando menos porque temos um problema habitacional cujas proporções exigem medidas de efeito mais imediato".

Já Paulo Germanos tem uma "grande dúvida" sobre como se vai poder conceder empréstimos de até 1.000 OTNs a taxa de juros zero sem criar-se um outro "rombo" na contabilidade do SFH. "Se o futuro mutuário não vai pagar, e não se fala em subsídios, suponho que deva existir algum mecanismo interno de compensação, como houve no passado, em que os financiamentos mais caros financiavam os mais baratos", pondera. Ele até imagina que a remuneração em 3% na caderneta habitacional possa ser a "fonte" para esses financiamentos sem juros e, se assim for, reputa-o como um mecanismo inteligente.

Para o vice-presidente do Secovi, que defende o princípio da equivalência nos reajustes de prestações e salários e vê com bons olhos também o consórcio imobiliário, fica faltando, nesse "pacote", mecanismos que permitam ativar de imediato a produção, em ampla escala, dos imóveis de menor preço, destinados à faixa social para a qual se reserva tratamento prioritário.



6-4-87

Capuano: governo sensível

Permitido só 1 financiamento

BRASÍLIA AGÊNCIA ESTADO

Qualquer pessoa poderá receber financiamento para aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, mesmo que o imóvel fique em cidade diferente da do seu local de trabalho. A questão foi esclarecida por circular do Banco Central, divulgada ontem, mas que reforça as condições contratuais que proibam que uma mesma pessoa tenha dois ou mais financiamentos pelo SFH.

A circular foi motivada por um grande número de processos que foi parar no Banco Central, desde que este se transformou no órgão responsável pela normatização e fiscalização do SFH, em que interessados em financiamento apresentavam casos específicos, como o de que moravam em cidades diferentes do local de trabalho.

Havia, ainda, um grande número de militares e civis em fim de carreira pretendendo financiar imóveis em locais em que pretendem morar após passar para a reserva ou entrar na aposentadoria. A única obrigatoriedade é que os candidatos não possuam imóvel

Muito dinheiro e pouco empréstimo

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) tem hoje sob seu poder o maior ativo financeiro do País, representado por mais de Cz\$ 17 trilhão depositados nas cadernetas de poupança de bancos privados e públicos, como a Caixa Econômica Federal (CEF), que sozinha detém 40% desse bolo. O SBPE congrega ainda o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela CEF e hoje com depósitos da ordem de Cz\$ 750 bilhões.

Mesmo com todo esse dinheiro no core, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), braço financeiro do SBPE, vem funcionando em marcha lenta nos últimos três anos: os empréstimos, no período, não chegam à média anual de cem mil, contra até 500 mil financiamentos ano concedidos a mutuários finais entre 1980 e 1983.

próprio no local escolhido para aquisição de casa financiada pelo SFH. Além da proibição legal de que não tenham qualquer outro financiamento pelo sistema.

A Circular 1.262 estabelece que "somente poderão ser concedidos (financiamentos) a pretendentes que não detinham, em qualquer parte do País, outro financiamento nas condições estabelecidas pelo referido sistema" e que "não poderão ser concedidos a pretendentes que forem proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial no local de domicílio, assim entendido o lugar onde a pessoa estabelece ou pretende estabelecer residência com ânimo definitivo".

A circular ainda obriga que o contrato contenha cláusula pela qual o mutuário terá cancelado o contrato de financiamento se, em caso de já possuir um outro imóvel financiado, não o vender dentro de 180 dias. Se esta cláusula não for aplicada, o mutuário terá que pagar imediatamente todo o saldo devedor ou entregar o imóvel para quitar a dívida junto ao agente financeiro.