

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Folha São Paulo	8-DEZ-87
a s s u n t o		
2- CARTA DE CREDITO		

Setor imobiliário recebe com restrições medidas do governo

Da Reportagem Local

Construtores, corretores, financiadores e administradores de imóveis estão aguardando que o governo federal defina melhor as medidas anunciadas na última sexta-feira para avaliarem se elas serão realmente capazes de resolver problemas habitacionais. Por enquanto, só se conhecem as disposições gerais do governo que poderão entrar em vigor em 1988.

Segundo os empresários ouvidos ontem pela Folha, a medida que parece ser a mais eficaz é a redução em até 30% nos valores das prestações pagas a financiamentos de habitação, a ser obtida através da eliminação de alguns componentes da prestação. As outras, como a criação de consórcios habitacionais e

da caderneta habitacional, foram recebidas com restrições: elas poderão resolver problemas de financiamento mas —argumentam— a questão fundamental ainda é a de oferta de habitação. Além disso, os empresários alertam para o fato de que, numa economia de inflação alta, mais de 10% mensais, a redução de até 30% no valor da prestação pode tornar-se inócua.

Volta da opção

Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), disse que a principal vantagem das novas medidas é devolver ao comprador a faculdade de opção. Com recursos liberados pelos consórcios e pelas cadernetas, segundo Capuano, o comprador poderá escolher imóveis usados ou que

não tenham financiamento pré-contratado.

O consórcio, segundo estudos do Ministério da Habitação, seria formado por duzentos participantes e funcionaria durante oito anos, com sorteios mensais de duas cartas de crédito para a compra de imóvel. Capuano calcula que uma pessoa com renda mensal de Cz\$ 100 mil poderia participar de um consórcio e, com prestação inicial de Cz\$ 15 mil, adquirir em 96 meses um apartamento de dois dormitórios, no valor de Cz\$ 3 milhões.

Sérgio M. Mauad, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi), entretanto, não vê com bons olhos a formação dos consórcios nem prevê eficiência para a caderneta habitacional. Ele disse

que o Secovi já examinou a viabilidade dos consórcios e julgou o sistema ineficiente numa sociedade como a brasileira, onde há escassez de oferta.

Desvantagens

Segundo ele, o principal problema que os participantes dos consórcios enfrentariam seria a necessidade de pagar aluguel ou prestação por todo o tempo em que aguardam o sorteio e até saldarem suas cotas. Além disso, acrescentou, o preço de um imóvel não é tão fixo ou definido como o de outros bens vendidos através de consórcios, automóveis por exemplo. O preço de um apartamento depende do andar em que está localizado, da face para o qual está voltado, do acabamento interno e de outros itens que diferenciam as unidades até no mesmo pavimento de um prédio.

Capuano e Mauad também fizeram críticas à caderneta habitacional. Capuano acha que esse mecanismo poderá facilitar a venda de 450 mil imóveis localizados na periferia e que, há cerca de um ano, não são comercializados por falta de financiamentos oficiais. A caderneta poderá gerar recursos para isso. Mas disse que a caderneta seria mais eficaz se fosse reduzido o prazo para a captação de recursos (que o governo quer fixar em 12 meses).

Ele acha que o prazo deveria ser de apenas seis meses para imóveis de menor valor. Mauad acha que a caderneta não seria necessária se fossem ampliadas as atuais linhas de financiamento e prevê dificuldades para o sistema, ao qual, disse, serão exigidos mais saques do que serão feitos depósitos.



Sérgio Mauad, presidente do Secovi