

cidade	jornal	data veiculação
OURINHOS - SP	JORNAL DA DIVISA	13-MAI-87
assunto		
2- Crédito direto ao Comprador Imóveis		

## Jornal da Divisa

Página 4 - Ourinhos (SP) - Quarta-feira, 13 de maio de 1987.

# MORADIA : FINANCIAMENTO DIRETO AGRADA A MAIORIA

Que perfil a população acha que deveria ter o Sistema Financeiro da Habitação (SFH)? O Sistema deveria, por exemplo, conceder o financiamento diretamente ao comprador, para que escolhesse sua habitação, limitar o volume do crédito individual de modo a distribuí-lo entre o maior número possível de pessoas e institucionalizar um sistema de poupança, já existente, dirigido exclusivamente à aquisição da casa própria.

Esse foi o sistema que emergiu da pesquisa realizada em março último pelo Instituto Gallup junto a 1.351 chefes de família na Capital paulista, amostra representativa do universo de 2.482.253 domicílios da cidade. A pesquisa foi encomendada pelo Creci com o propósito de mostrar às autoridades que é hora de pôr fim a preconceitos e discriminações, e simultaneamente oferecer ao governo subsídios para a montagem de uma nova estrutura de financiamento e produção de habitações no Brasil.

"A pesquisa Gallup, quando cortejada com os resultados do levantamento sobre preços de imóveis usados feito pelo Creci e outras pesquisas sobre o tema habitação, mostra claramente que a política habitacional que a população precisa e reivindica é a que privilegie a democratização do crédito do SFH, com o financiamento sendo concedido diretamente ao comprador, a produção de imóveis mais baratos e em larga escala, e a reabilitação de um sistema de poupança vinculado estritamente à aquisição do imóvel próprio", avalia Roberto Capuano, presidente do Creci. Os resultados não o surpreenderam porque "Os corretores de imóveis que já vinham defendendo essas propostas, sentiam

que era esse o desejo da população".

### A LIVRE ESCOLHA

Entre todas as respostas obtidas, uma merece destaque especial. Entre os chefes de família que desejam comprar imóvel nos próximos 12 meses, 93 p/c afirmaram que o financiamento deveria permitir a compra tanto de imóveis novos quanto de imóveis usados, opinião comum inclusive a quem pretende especificamente comprar imóvel novo. Assim, a insistência do governo em não financiar imóveis usados, vedando o direito de livre escolha, colide com a opinião de parcela majoritária da população, metade dos quais (46 p/c) gostaria de comprar como primeiro imóvel uma habitação usada.

"É claro o confronto entre a aspiração popular e a política de só permitir a compra de imóveis novos", ponderou Capuano. "Fica evidente ainda que a postura atrelada adotada de priorizar a produção para a classe média e alta reduziu do SFH recursos preciosos e deixou de atender às reais necessidades da maioria da população, cuja renda familiar média não ultrapassa Cr\$ 12 mil mensais no município mais rico do País".

Esse descompasso entre o sistema e a realidade é revelado, por exemplo, ao se observar a crescente utilização do mercado imobiliário em São Paulo, demonstrada pela virtual inexistência de negócios nas faixas menos favorecidas e um volume de negociações normal e ascendente nas faixas de renda mais privilegiadas. "A pesquisa que o Creci realizou sobre preços de imóveis usados efetivamente negociados, ao revelar a persistência

de operações nas faixas de menor renda, deixa patente a absoluta necessidade de concessão imediata de financiamentos também para os imóveis usados", enfatiza Capuano.

Como os recursos atuais são insuficientes para atender à demanda, o ideal, na opinião do presidente do Creci, é priorizar os financiamentos de menor valor para atingir o maior número de pessoas tanto para compra ou construção do primeiro imóvel, quanto para troca por um maior, providência que somada à concessão imediata de financiamento para os usados atuariam a construção civil em todas as faixas porque desencadearia uma seqüência de negócios de compra e venda, o chamado "efeito dominó".

### CADERNETA HABITACIONAL

Se pouco mais de um terço dos paulistanos que moram de aluguel mostram-se dispostos a comprar o imóvel em que residem, exatamente a metade declara-se interessada em depositar, por 24 meses, em uma caderneta de poupança especial, "o equivalente à prestação atual de sua casa própria para ter em troca, no final do prazo, o financiamento garantido.

Essa constatação do Instituto Gallup reforça a cobrança que o Creci vem fazendo às autoridades da área habitacional, para que seja providenciada ampla divulgação e imediata regulamentação da caderneta de poupança vinculada à aquisição da casa própria. Sugerida pelos corretores de imóveis à Comissão de reforma do SFH, em 1985, ela foi criada no último dia 25 de março pelo Conselho Monetário Nacional mas não foi regulamentada e conta com exigência de

prazo de depósito (36 meses) muito longo para um País que exige soluções mais imediatas.

A regulamentação da caderneta é fundamental para começar-se a dar solução ao principal problema do mercado imobiliário: a falta de crédito para compra do imóvel. Em São Paulo, segundo o Gallup, 31 p/c das famílias ingressaria no mercado nos próximos 12 meses caso tivessem financiamento do SFH. Isso significa um volume médio de 770 mil transações imobiliárias, "que poderiam dividir-se igualmente entre imóveis novos e usados caso o crédito fosse democratizado", pondera Capuano. Sem o financiamento, o mercado potencial baixa para 500 mil unidades.

### MODIFICAÇÕES NA CADERNETA

"Muito interessante." Esse foi a reação do ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Deni Schwartz, ao receber a pesquisa, quarta-feira última, das mãos do presidente do Creci, Roberto Capuano, durante audiência da qual participaram também o diretor-tesoureiro Clóvis César Rocha e o presidente do Sindicato dos Corretores do Brasil, César Siqueira Assreuy. A conversa durou quase duas horas e, ao final, o ministro revelou que prepara modificações na caderneta habitacional, como a redução do prazo para 24 meses. A pesquisa Gallup-Creci já foi entregue também ao diretor de habitação e hipoteca da Caixa Econômica Federal (CEF), Flavio Peixoto, que a encaminhou para apreciação técnica do Banco Central.