

cidade	jornal	data veiculação
SÃO PAULO	SHOPPING NEWS	13-DEZ-87
	a s s u n t o	
FINANCIAMENTO PARA BAIXA RENDA		

## Habitação

# Casa própria. Uma realidade, agora, mais próxima?

**Ampliação dos prazos de financiamento, redução das prestações e dos juros, melhorias no sistema da caderneta habitacional e a criação do consórcio imobiliário. Estas são algumas das propostas apresentadas pelo ministro Prisco Viana, da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, ao presidente Sarney.**

O governo resolveu finalmente engrossar o caldo magro do plano de aquisição da casa própria. Uma série de propostas nesse sentido foram elaboradas pelo Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e encaminhadas, na semana passada, ao presidente Sarney, para vigorarem ainda em 87. Agora, tudo vai depender de um acerto com o Ministério da Fazenda e o Banco Central. Entre as principais medidas estão a ampliação dos prazos de financiamento, redução das prestações e dos juros, melhorias no

sistema da caderneta habitacional e a criação do consórcio imobiliário.

De acordo com as propostas, os imóveis com financiamento até 2.500 OTNs poderão ser pagos em até 25 anos. Acima desse limite, para cada acréscimo de 250 OTNs corresponderá uma redução de um ano no prazo. O prazo mínimo será de 20 anos. Além disso, não haverá juros sobre o financiamento de imóveis de até mil OTNs, até 5 mil OTNs, os juros serão de 10,5% ao ano.

Houve também um significativo abrandamento na exigência de renda para obtenção de financiamento. Em alguns casos, a redução foi de até 60%. Assim, quem recebe Cz\$ 3.300 de salário, terá direito de financiar 240 OTNs. Com uma renda familiar de até Cz\$ 80 mil caberá ao pretendente um financiamento de 4.920 OTNs - crédito 20% superior ao estabelecido atualmente pela Caixa Econômica Federal.

No caso das prestações, houve redução de até 30%, como para o financiamento de até 1.000 OTNs. Na outra ponta, os financiamentos de 4 a 5 mil OTNs, terão 15% de desconto. Isso em razão da redução dos juros e do Coeficiente de Equivalência Salarial.

A proposta para a caderneta habitacional é a de reduzir o tempo de depósito de 36 para 12 meses e, ao mesmo tempo, remunerar esta poupança com juros anuais de 3%. Ao final de 1 ano, se este

depósito corresponder aos 20% da parte não financiada do imóvel - permanecem inalterados o limite de financiamento em 80% e o teto de concessão de empréstimo em 5 mil OTNs -, o pretendente terá direito de financiar o seu imóvel.

O pacote elaborado pelo ministro Prisco Viana prevê ainda a regulamentação do consórcio imobiliário. Como acontece com os consórcios de veículos, os interessados, mediante o pagamento de prestações mensais, poderiam adquirir seus imóveis por sorteio ou lance.

Para Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), o pacote de medidas contempla as idéias já formuladas há algum tempo pela entidade, pois "basicamente privilegia a população de baixa renda e facilita o acesso da classe média à casa própria". Apesar disso, Capuano acredita que a única forma dessas medidas serem colocadas em prática é pela implementação da caderneta habitacional, que, a seu ver, apresentam 2 pontos falhos: "O prazo de depósito ainda está muito alto: o ideal seria de apenas 6 meses; e a remuneração da poupança habitacional não pode ser de apenas 3%, quando a caderneta está rendendo 6% ao ano. Isso é absurdo."

Segundo Capuano, há hoje em São Paulo uma oferta reprimida de 150 mil imóveis por falta de financiamento. Por isso, ele insiste para que a Caixa Econô-



Capuano: "As medidas favorecem as classes média e de baixa renda"

mica Federal adote já o novo sistema da caderneta vinculada, como meio de "garantir o que na prática seria o direito líquido e certo de se obter financiamento".

Estamos falando de casa própria, e isto significa o atendimento de apenas 17% da população brasileira. O que, dentro das circunstâncias, não é um mau negócio. O nosso problema maior é com moradia, que só será resolvido quando for adotado um conjunto de medidas e incentivos para que o mercado se aqueça e a oferta aumente. E o primeiro passo nessa direção é dar prioridade ao atendimento à base da pirâmide social, onde o déficit é altíssimo e a distorção brutal."

(Reportagem de Gérson Faria)

## A nova Lei do Inquilinato

A anunciado há duas semanas, o projeto da nova Lei do Inquilinato deverá ser encaminhado pelo Planalto ao Congresso Nacional nos próximos dias. O projeto reintroduz a denúncia vazia para imóveis construídos a partir da data de vigência da lei e prevê o abatimento integral no Imposto de Renda tanto por parte de locadores como de locatários de imóveis, cujo aluguel corresponder até 8 vezes o valor do Salário Mínimo de Referência, ou seja, até Cz\$ 20.400.

A partir deste limite, ficam estabelecidos 2 tipos de locação residencial: a social e a comum. Para a primeira, os reajustes terão como base a variação salarial e sobre ela não incidirá a denúncia vazia, para a locação comum, no entanto, haverá correções segundo a variação da OTN. Para os 2 casos, os reajustes serão semestrais - embora as partes interessadas possam fixar prazos maiores - e a duração mínima do contrato será de 1 ano. O anteprojeto, com 14 artigos, propõe uma série de incentivos fiscais a empresas privadas para a execução de projetos de habitações populares e determi-

na que o Poder Público, na hipótese de construção direta de habitações sociais, poderá dá-las em locação ou sobre elas conceder o direito real de uso por tempo indeterminado.

Segundo o consultor geral da República, Saulo Ramos, responsável pela elaboração do texto da nova lei, com estas medidas, o governo procura harmonizar as relações entre locador e locatário, sem privilégio para qualquer lado. Assim, a ação revisional teve seu prazo reduzido de 5 para 3 anos, "mais realista, em face das peculiaridades de nossa época". Em contrapartida - o locatário, caso o locador, sem razão que se justifique, se recuse a receber o aluguel ou a fornecer recibo - estará autorizado a efetuar depósito do valor devido em conta corrente aberta em instituição financeira, sem qualquer ônus ou embaraço judicial.

Recusa dessa natureza, assim como a cobrança, para qualquer fim, de valor não previsto em lei, constitui, de acordo com o anteprojeto, "contravenção" penal, punível com prisão simples, de 5 a 6 meses, e multa de 5 a 10 aluguéis vigentes à época da inflação".