

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	FOLHA São Paulo	14-1987-87
assunto		
CADERNETA HABITACIONAL		

C-2 - Quinta-feira, 14 de maio de 1987 - FOLHA DE S. PAULO

Imóveis

Crédito direto ao consumidor é bem recebido por empresários

Da Redação da Folha

Quando, no dia 24 de abril, o Banco Central autorizou, através da Resolução 1.310, a volta dos financiamentos para compra de imóveis novos e usados, estava atendendo uma antiga reivindicação de várias entidades do setor imobiliário.

A Resolução, que estabelece o máximo valor para o imóvel a ser financiado em dez mil OTNs e financia 50% deste valor, foi bem recebida pelos representantes do setor, que creditam numa reordenação das locações, causada pelo aumento dos compradores.

Apesar de constantes críticas em relação à ingerência do Estado no mercado locatício, a Lei do Inquilinato, suspensão das ações de despejo e queda da denúncia vazia, os empresários levantam há anos a bandeira do financiamento direto ao consumidor, como forma de aumentar o número de compradores potenciais e dosar melhor a procura por imóveis em regime de aluguel.

Recursos para construção

Atualmente, o financiamento para construção civil se dá de forma parcial, sem especificações de uso. Ao não fazer distinção sobre o futuro do dinheiro emprestado, o Estado deixa de incentivar a produção de imóveis para baixa renda, descumprindo a função de equilibrador do mercado.

Segundo os empresários, o financiamento direto ao consumidor pode desopilar o mercado. O problema da construção, no entanto, continua o mesmo.

Não adianta ter crédito para comprar se não há oferta de imóveis de padrões mais simples, acessíveis à população de baixa renda.

Para Hubert Guebara, 51, presidente da Federação Nacional das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi) a reabertura de financiamento é positiva, e o valor máximo está adequado à opção de favorecer a habitação de baixa renda. Guebara acha que a medida atendeu os anseios de vários setores.

No entanto, considera que o financiamento aos usados não deve prejudicar o crédito aos novos e que o financiamento para construção deve ser ampliado. Segundo Guebara, os financiamentos deveriam ser dirigidos para as construções de baixo padrão, a fim de forçar as construtoras a construir apartamentos de um ou dois dormitórios para classe mais baixa.

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, 42, considerou a resolução do Banco Central uma espécie de "pronto socorro para o destravamento do mercado".

Para ele, a medida não é suficiente, mas aquecerá o mercado e compra e venda, aliviando a pressão da demanda para locação. "Essas medidas beneficiam as classes média-alta e alta, o que não deixa de ser bom, mas não é suficiente".

Caderneta vinculada

Segundo ele, o mercado, para atingir estabilidade, precisa de outras medidas que complementem este crédito ao consumidor. Capuano ressalta o papel da caderneta de habitação, por exemplo, para facilitar o acesso das camadas de baixa renda ao mercado imobiliário.

Veja quais as ofertas nesta faixa de preço

Da Redação da Folha

O valor máximo que o imóvel pode ter para ser financiado pela Caixa Econômica Federal é de dez mil OTNs, ou seja, Cz\$ 2.079.700,00 (OTN de abril). A quantia equivale ao preço de onze automóveis Fiat Uno Cs e mais um passat ano 83. A Caixa financia 50% do valor total.

Segundo dados recolhidos pelo DataFolha (Departamento de pesquisa da Folha), junto a várias imobiliárias e administradoras de imóveis em São Paulo, o valor estabelecido pelo financiamento é suficiente para a compra de um apartamento usado de três dormitórios, nas zonas menos nobres da cidade, situado nos andares médios (6º ao 9º).

No entanto, a definição de imóvel usado que consta da Resolução do Banco Central se refere aos imóveis com até 180 dias de

De acordo com Capuano, esta complementação permitiria que muitas pessoas conseguissem comprar o primeiro imóvel, gerando um maior número de transações comerciais.

Ele disse também que os 25% dos recursos do agente financeiro para os imóveis usados representam uma vitória parcial dos corretores, que sempre estiveram lutando pelo financiamento aos usados.

Capuano afirma, no entanto, que a divisão dos recursos entre imóveis novos e usados não é satisfatória, e que a as verbas para os usados deveriam ser maiores. "75% do financiamento é destinado a imóveis caros, de Cz\$ 1.000 mil para cima". Segundo ele, esta faixa é incompatível com a renda média do paulistano, que de acordo com a pesquisa Gallup encomendada pelo Creci, é de Cz\$ 11.680,00.

Ainda baseado na pesquisa, Capuano disse que 61% dos domicílios da cidade de São Paulo (estimativa em 86 de um total de 2.482.253) são ocupados por seus proprietários e 34% são alugados. Os 5% restantes estão cedidos para moradias provisórias. Desses 61%, 82% são da classe A e 73% da classe B. Nas classes de menor poder aquisitivo, há uma maior incidência de ocupação de imóveis alugados, sendo 32% na classe C e 42% na D.

Para Capuano, esses dados comprovam a tese de que os financiamentos para aquisição da casa própria devem ser voltados para as classes menos privilegiadas. "Priorizar financiamentos para classe A não é certo porque a maioria de seus componentes já possui imóvel", disse.

Recursos

O presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi) de São Paulo, Romeu Chap Chap, 53, acha que o valor de 5 mil OTNs é adequado para atender a demanda acumulada há muito tempo.

Segundo ele, com o aumento de recursos para os imóveis usados (anteriormente a dotação era de 10%) pode haver uma alavanca no mercado. "Com a expectativa de comprar um imóvel novo, as pessoas se interessam em vender o seu e com isso o número de ofertas aumenta", disse. Chap Chap acha, porém, que os recursos virão "a conta-gotas". "É preciso saber se os agentes financeiros estão se preparando já para estas operações. Não é bom se iludir, uma coisa é a Resolução do Banco Central, a outra é a prática", disse.

Eduardo Capobianco, 35, diretor do departamento de economia do Sinduscon - Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, acha que só o anúncio do financiamento não é motivo para fazer previsões de estabilização. "É importante saber o volume de recursos e quando serão injetados no mercado imobiliário", disse. Segundo ele, é necessário saber com que rapidez isso vai acontecer e qual o montante de recursos que será destinado. "Hoje, estes recursos estão sendo canalizados para a política financeira do governo. Tudo depende da velocidade com que estes recursos retornem para a habitação". (MG)

"habite-se", que ainda não foram ocupados. Isso quer dizer que os usados, para o BC, são simplesmente os imóveis que já foram comercializados, e não propriamente usados.

Imóveis novos

Nas bases atuais do financiamento para imóveis novos, é possível comprar um apartamento no bairro da Pompéia (zona oeste da capital), por exemplo, com três dormitórios, que está por volta de Cz\$ 1.800 mil.

No Jardim Marajoara (zona sul), também há imóveis nesta faixa de preço. Um apartamento de três dormitórios, novo, está na faixa dos Cz\$ 1.400 mil, sendo que o financiamento seria de Cz\$ 700 mil.

Até no bairro de Pinheiros se pode conseguir um apartamento de dois dormitórios por Cz\$ 2 milhões.

Agentes financeiros cobram regularização das poupanças

Da Sucursal de Brasília

O mercado imobiliário continua ao sabor das constantes e complexas mudanças nas regras de financiamento. A Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) cobra novas mudanças para retomar os financiamentos à aquisição da casa própria.

Mesmo com o mercado retraído pela maior atratividade das aplicações financeiras, a Caixa Econômica Federal (CEF) não dispõe de recursos suficientes para atender à demanda.

Existem ainda normas incompletas, como as que criaram e não regulamentaram a caderneta habitacional que assegura ao poupador o financiamento futuro, e regras em desuso, do tipo que permite aos agentes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) aplicarem até 25% dos depósitos de poupança em imóveis usados.

Novos prazos

Outras normas saem do Banco Central para testar a reação do mercado e sofrem alterações posteriores. Por exemplo, há três semanas, o Banco Central cortou os prazos máximos de financiamento do SFH de 25 para quinze anos, reduziu o comprometimento da renda do mutuário com a primeira prestação de 35% para 25% e ampliou o impacto do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) sobre as prestações para 18%.

O resultado foi o bloqueio de negócios já encaminhados. Sob pressão dos agentes do mercado, o Banco Central recuou e autorizou o financiamento com base nas regras antigas para operações de crédito em andamento, quando da última em vigor das novas restrições, no último dia 27.

A CEF garante que não houve qualquer instrução às agências para suspenderem o recebimento de novas propostas de financi-

amento. Mas o seu diretor da Carteira de Habitação e Hipoteca, Flavio Peixoto, diz que a CEF não pode atender sozinho a demanda, enquanto os agentes privados do SFH preferem a comodidade de manter os seus recursos depositados no Banco Central.

Saldo devedor

A Abecip já anunciou que só voltará a aplicar o dinheiro das cadernetas na construção civil após a definição de quem cobrirá o rombo dos novos financiamentos habitacionais. É que, desde o início do ano, os financiamentos do SFH passaram a ter correção mensal do saldo devedor, enquanto as prestações têm o reajuste atrelado à variação dos salários dos mutuários.

Para cobrir o rombo que a defasagem entre a correção do saldo devedor e das prestações, com impacto final sobre o Fundo de Compensação das Variações Salariais (Fcv), a prática tradicional das autoridades econômicas tem sido a de elevar as contribuições dos agentes do SFH e de ampliar o Coeficiente de Equiparação Salarial, como ocorreu no dia 27 de abril.

Para evitar novos encargos aos agentes financeiros, a Abecip propõe acabar com os financiamentos a números fixos de prestações e exigir o refinanciamento do resíduo, ao final do prazo contratual, o que criará novas incertezas para o mutuário.

A Caixa decidiu que a retomada dos financiamentos a imóveis usados depende da regulamentação da caderneta habitacional. O pretendente da casa própria ainda não pode recorrer a essa alternativa, uma vez que o Banco Central e o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente ainda não definiram o valor do financiamento a que o poupador terá direito ao completar, depois de 36 meses, o volume de depósitos previamente contratado. (Ademar Shirashi)