

cidade	jornal	data veiculação
S Paulo	O Estado de S Paulo	14 Jun 87
a s s u n t o		
2- Codernita Habitacional		

A sua casa própria e os alugueis

A prestação da casa própria está congelada?

* O decreto do Novo Cruzado não é claro a respeito. Não há citação expressa ou referência explícita às prestações de financiamentos do SFH, mas, apenas no artigo 16, a afirmação de que o Conselho Monetário Nacional poderá baixar "regras disciplinadoras". O bom senso indica, todavia, que o congelamento não exclui o reajuste já assegurado por conta do disparo do gatilho salarial, nos planos de equivalência salarial; e da variação da OTN e do salário mínimo nos demais planos. Mesmo que o aumento se faça nos três meses do congelamento.

Como vai ser feito o reajuste da prestação da casa própria, se não for congelada a aplicação da atualização relativa a maio?

* O reajuste segue a regra definida em contrato. Há quatro modalidades básicas: **Equivalência salarial plena** — a prestação sobe dois meses após o reajuste salarial, com o percentual de aumento limitado a 20%, no caso do gatilho, regra que deve manter-se. O mutuário com esse tipo de contrato, que teve o gatilho disparado em maio e vai recebê-lo agora em junho, vai pagar, portanto, mais 20% sobre a prestação atual em agosto; **Equivalência salarial parcial** — a prestação acompanha o salário, mas o reajuste ocorre uma vez ao ano, dois meses após a data-base da categoria profissional do mutuário; **Reajuste pela OTN** — os reajustes podem ser trimestrais ou anuais, de acordo com a variação da OTN a partir de março último; **Salário mínimo** a prestação

continua sendo reajustada conforme a variação do salário mínimo e de acordo com a data de reajustamento prevista em contrato (semestral ou anual). Mas o governo promete alterar tudo isso logo.

Como será reajustado o saldo devedor dos financiamentos, que era corrigido pela variação mensal da OTN?

* A regra não mudou. Os saldos devedores dos empréstimos continuam tendo correção mensal de acordo com a evolução da OTN.

Val haver financiamento para compra da casa própria com esse novo congelamento?

A retomada dos financiamentos, nem sequer mencionada no Plano Bresser, só vai ocorrer, efetivamente, quando o governo der solução à cobertura do "rombo" gigantesco nas contas do SFH, projetado em Cz\$ 700 bilhões a partir de 1992, data de vencimento da maioria dos atuais contratos. Sem essa solução, os agentes privados que captam recursos em cadernetas de poupança continuarão com os cofres fechados, a menos que o governo resolva adotar medidas duras, que tornem os empréstimos compulsórios. Perdurando o impasse, a obtenção de financiamento é hipótese possível, ainda que remota, apenas nas caixas econômicas estaduais e Federal.

Todos os alugueis estão congelados?

Os alugueis residenciais, comerciais e não-residenciais estão congelados pelo prazo máximo de 90 dias. Alugueis iniciais de imóveis vagos estão liberados.

Como será reajustado o aluguel de contratos com data de vencimento ou cláusula de reajuste em junho, julho e agosto?

Os contratos com vencimento ou cláusula de reajuste fixada para até o dia 12 de junho, para pagamento em julho, sofrem a correção normal pela variação da OTN, ficando então congelados. Já os alugueis que vencerem após o dia 12 e até o último dia do período de congelamento não poderão ser reajustados.

Como será feito o reajuste do aluguel após o congelamento?

* O decreto-lei que criou o Novo Cruzado determina que após o congelamento os alugueis continuarão obedecendo à legislação em vigor,

que é a Lei do Inquilinato (6649/79). Por esta Lei, os contratos vencidos durante o congelamento e os que vencerem após serão reajustados com base na variação da OTN. Mas tudo isso pode mudar porque, até o final do congelamento, o Congresso deve dar ao País nova legislação de alugueis. José Sarney já anunciou o anteprojeto dessa nova lei, que extingue a OTN como indexador de contratos e institui reajustes de alugueis de acordo com o salário para inquilinos de baixa renda, estabelecendo a livre negociação para os demais.

Quem ainda não comprou vai querer comprar

Ao contrário do que aconteceu no primeiro plano, os reflexos deste pacote no mercado imobiliário serão menos intensos. Com números mais modestos e menos atraentes, quem vinha adiando a compra de um imóvel deverá agora concretizá-la. Por outro lado, ocorrendo diferenças entre a inflação real e a oficial, a tendência, como aconteceu em 86, será trocar a liquidez imediata da aplicação pela segurança de longo prazo do imóvel. Isso acarretará um maior número de negócios, restritos, no entanto, à minoria que tem dinheiro investido.

Se o congelamento traz esperanças de alívio para as angústias dos que compraram a preço de custo e já não tinham condições de suportar novos aumentos, ele não acena com perspectivas de aquecimento para o mercado de lançamentos, ainda com cicatrizes recentes e prejudicado pela diferença entre o prazo curto do congelamento e o longo tempo necessário à construção.

A disposição de adquirir imóveis para proteger o capital não deve beneficiar a locação residencial, como ocorreu no início do Plano Cruzado, quando muitos compraram para alugar, atraídos pela renda de 1% sobre o valor do imóvel, que é o preço médio do aluguel.

Esse aumento de oferta foi prontamente combatido na ocasião com sucessivas medidas intervencionistas, agora renovadas pelo dr. Saulo Ramos, que as anunciou aos quatro ventos poucos dias antes do novo congelamento. Assim, os novos alugueis devem continuar raros e caros. O aumento da procura por locação também vai continuar. A explicação é simples: 98,5% dos compradores precisam de financiamento. Sem ele, transformam-se em inquilinos e

há mais de um ano não se realizam negócios de imóveis nas faixas de menor renda, à exceção de prédios novos, em que o financiamento utilizado para construir é transferido ao comprador.

Curiosamente, a Caderneta Habitacional, o instrumento que organizaria a concessão do crédito, foi transformada em fórmula auxiliar, pois, em vez de uma carência de seis meses, foram exigidos três anos, o que protela a real solução do problema

Roberto Capuano,
Conselho Regional
de Corretores de
Imóveis — Creci



Mesmo com o pacote os alugueis vão continuar muito caros. E raros