

cidade	jornal	data veiculação
SANTA CRUZ DO RIO PARDO	DEBATE	17-Mai-87
assunto		
2 - Crédito direto ao comprador Imóvel		

CRECI - MARILIA
Rua 9 de Julho, 1156 - 2º andar, s. 28
500 - MARILIA - SP



DEBATE

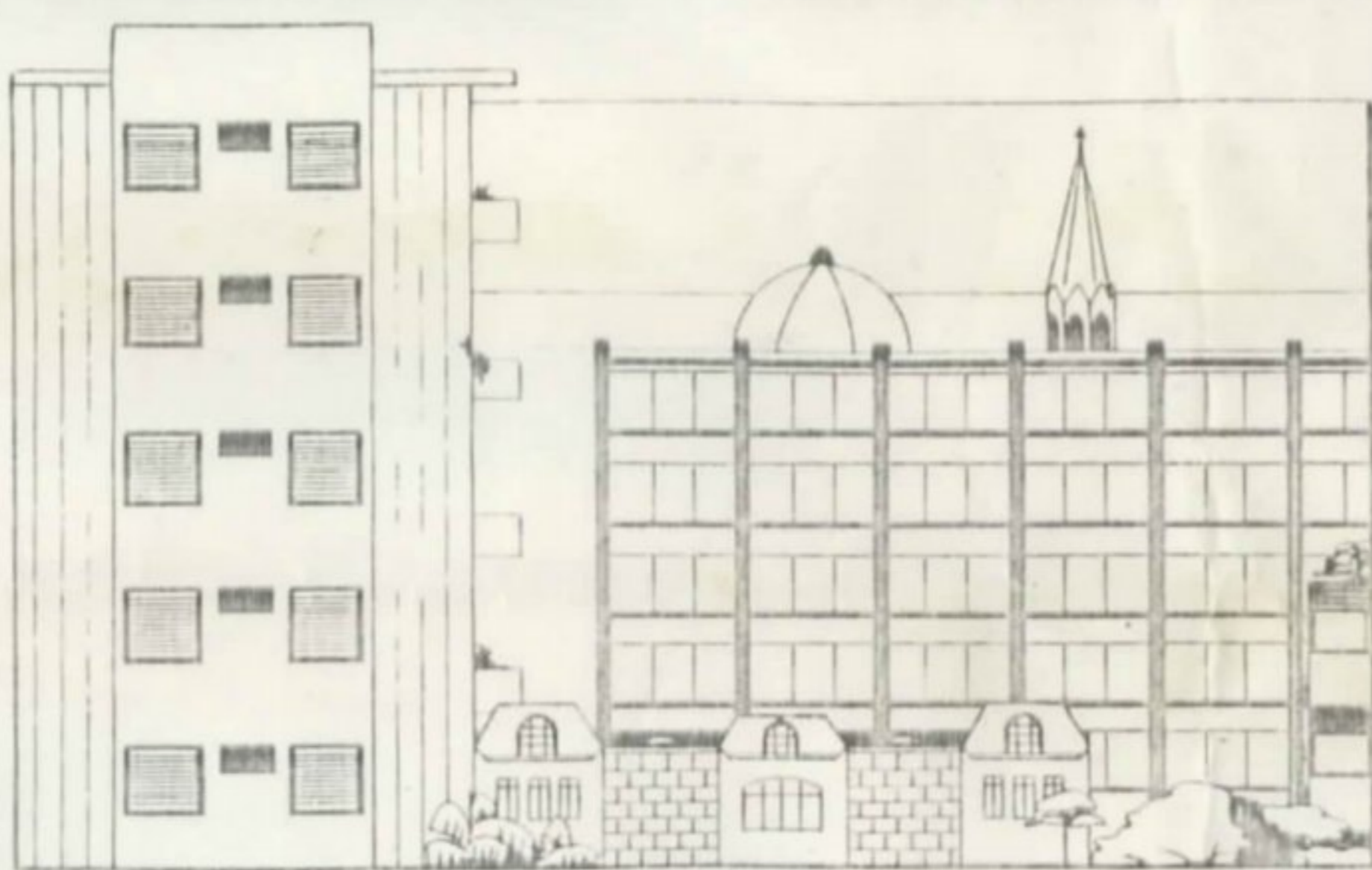
Uma voz livre em sua defesa

Diretor-Proprietário:
Sérgio Fleury Moraes
CIPRO
REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIÁPOLIS

ANO 10 - Nº 326 - REDAÇÃO E OFICINAS: AV. TIRADENTES, 877 - CAIXA POSTAL 34 - FONE (0143) 72-23158 - SANTA CRUZ DO RIO PARDO, 17 DE MAIO DE 1987

-8- diversos

de Rio Pardo, 17 de maio de 1987



PESQUISA REVELA QUE POPULAÇÃO PREFERE O FINANCIAMENTO DIRETO

Que perfil a população acha que deveria ter o Sistema Financeiro da Habitação (SFH)? O sistema poderia, 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 - Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 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 amostragem de uma nova estrutura de financiamento e produção de habitações no Brasil.

"A pesquisa Gallup, quando cortada 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 privilegia 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 as respostas obtidas, uma merece destaque especial. Entre os chefes de família que desejam comprar imóvel nos próximos 12 meses, 93% 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%) 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 até hoje adotada, de priorizar a produção para a classe média e alta retirou do SFH recursos preciosos e deixou de atender às reais necessidades da maioria da população, cuja renda familiar média não ultrapassa Cz\$ 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 elitização 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 faz sobre preços de imóveis usados efetivamente negociados, ao revelar a paralisia 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 por-

que desencadearia uma sequência 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 19 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% 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". Essa foi a reação do ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Deni Schwartz, ao receber a pesquisa, na última quarta-feira, das mãos do presidente do Creci Roberto Capuano, durante audiência na qual participaram também o diretor-tesoureiro Clóvis Rocha e o presidente do Sindicato dos Corretores de Brasília, César 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.