

cidade	jornal	data veiculação
SÃO PAULO	O ESTADO DE SÃO PAULO	25 ABR 87
assunto		
2- Crédito Direto ao Comprador do Imóvel		

CADERNETA Habitacional
Financiamento Direto

Pesquisa revela que população deseja o financiamento direto

A LIVRE ESCOLHA

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".

Entre todas 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 finan-

Ministro recebe e anuncia mudanças

"Muito interessante." Essa 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 de Brasília, 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), Flávio Peixoto, que a encaminhou para apreciação técnica do Banco Central.

ciamentos 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 a compra ou construção do primeiro imóvel, quanto para troca por um maior —, providência que somada à concessão imediata de financiamentos para os usados atavaria a construção civil em todas as faixas porque desencadearia uma seqüência de negócios de compra e venda, o chamado "efeito dominó".

† Caderneta habitacional tem o apoio de 50%

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 ime-

diata 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 pro-

blema do mercado imobiliário: a falta de crédito para compra do imóvel. Em São Paulo, segundo o Gallup, 31% das famílias ingressariam 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.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 251-2255 - TELEX (011)37163 - CEP 01405 - SP.

ANO I

Nº 10

ABRIL-1987