

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Diário Popular	30 Jul 87
a s s u n t o		
2 - Crédito direto ao Comprador do Imóvel		

Mutuário de baixa renda não terá resíduo

BRASILIA (Sucursal) — Os contratos dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, cujos valores sejam superiores a 2.500 UPC's (Cz\$ 916,2 mil) e que vierem a ser firmados a partir de hoje conterão cláusulas de cobertura dos resíduos dos saldos devedores, pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

A medida está contida num decreto assinado ontem pelo presidente Sarney no final da noite dispondo sobre o limite para a cobertura do resíduo (saldo) pelo FCVS, para os contratos habitacionais.

Segundo explicou ontem o presidente do Banco Central, Fernando Milliet, a medida terá desdobramentos hoje na reunião do Conselho Monetário Nacional, que, pelo decreto, fica com a responsabilidade de fixar o teto dos financiamentos sem cláusula de resíduo.

Adiantou o presidente do BC que está propondo o limite de 2.500 UPC's (Cz\$ 916,2 mil), com o fim de be-

neficiar os segmentos de baixa renda da população. Até esse limite não haverá resíduo e as taxas de juros nos financiamentos habitacionais serão mais baixos. Acima desse limite, os contratos, assinados a partir de hoje, terão os resíduos desdobrados em novas prestações no final do prazo de amortização e terão juros normais de mercado.

Milliet disse que os contratos habitacionais firmados até ontem estão protegidos da cláusula do resíduo, e não sofrerão nenhum ajuste fora do previsto. São considerados direitos adquiridos.

Explicou ainda que a decisão visa ainda dinamizar a construção civil para o aumento da oferta de emprego entre os segmentos mais baixos da população, o que deverá ser reforçado também com medidas, a serem examinadas hoje no Conselho Monetário, para a área da indústria automobilística.

BAIXA RENDA

Também está decidido que a população de baixa renda terá, garantidos, 25%

dos recursos captados pelas cadernetas de poupança — cerca de Cz\$ 10 bilhões por mês — para financiar sua casa própria, a custos menores. Isto porque o Conselho Monetário Nacional, em sua reunião de hoje, aprovará novas regras para o funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), estabelecendo que 25% dos recursos das cadernetas serão, obrigatoriamente, emprestados para construção de imóveis de até 2.500 UPC's.

A população de baixa renda nunca teve um percentual de recursos garantido antes, para financiamento da casa própria. As regras em vigor estabelecem que 50% dos recursos captados pelas cadernetas (a captação líquida está dando Cz\$ 40 bilhões por mês, aproximadamente) devem ser aplicados em habitações de até 5 mil UPC's. Os agentes do SFH, neste caso, dão preferência aos imóveis mais sofisticados, que propiciam maior lucro, deixando as faixas de menor poder aquisitivo desassistidas.

Mercado de imóveis usados tem uma leve recuperação

Repetindo maio, o mês de junho voltou a registrar ligeiro crescimento nas operações de compra e venda de imóveis usados na Capital paulista. Sem definir ainda uma tendência, verificou-se em junho a ocorrência de negócios também nas zonas mais periféricas e de menor valor por metro quadrado, fato que não se registrava há mais de 12 meses. O Conselho Regional de Corretores de Imóveis esclarece que não se trata, porém, de um aquecimento de mercado uma vez que o número de operações computadas foi insuficiente inclusive para a apuração de médias de valor por metro quadrado de casas e apartamentos.

A pesquisa realizada pelo Creci junto a 98 empresas imobiliárias de São Paulo não identificou, em junho,

mudança radical no comportamento do mercado de usados, que continua a ser marcado pela compra e venda para uso próprio ou de troca. Não há investimento em imóveis destinados a locações. O deslocamento das Zonas A e B para C e D, indicam, aparentemente, um maior interesse pelo investimento em imóveis devido a incertezas no mercado financeiro. Além disso, os compradores vêm optando por regiões menos pobres para ter mais espaço útil por um custo menor.

MERCADO

"Apesar dessa reduzida expansão no volume de negócios com usados em junho, o mercado imobiliário continua estrangulado e circunscrito a uma elite que pode comprar à vista", adverte o presidente do Creci,

Roberto Capuano. Em sua opinião, a livre operação e a ativação do mercado como um todo só vão ocorrer com a liberação de financiamentos para imóveis usados.

"Hoje, em São Paulo, estima-se uma oferta potencial de 150 mil imóveis usados disponíveis nas Zonas D e E, que poderiam entrar imediatamente no circuito de vendas, atenuando a crise da locação, se houvesse o crédito do SFH", calcula Capuano. Considerando a média histórica de seis outras operações geradas em decorrência de um primeiro negócio financiado, o presidente do Creci aponta para um universo de 900 mil operações de compra e venda de imóveis em São Paulo a partir de uma decisão do governo de liberar o financiamento diretamente ao comprador.