

Imóveis Usados

Governo atende reivindicação do Creci e amplia crédito para usados

Com a Resolução 1361, o Banco Central não fez a reforma esperada, mas cravou um marco no processo de reciclagem do SFH

O governo não fez a reforma que se esperava, nem deu solução, por exemplo, à problemática distribuição dos recursos, que permanece estruturada em conceitos altamente discutíveis. Mas, na última semana de julho, com um Decreto-Lei, uma reunião do Conselho Monetário Nacional (CMN) e uma Resolução do Banco Central, cravou um marco importante no longo processo de reciclagem e reforma do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). E o fez, para orgulho da classe, através do atendimento da antiga reivindicação que tem sido preocupação permanente da atual diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo desde a sua posse, em 1985.

Reformulando norma que instituíra no começo deste ano, o governo da Nova República, através do Banco Central, ampliou de 25% para 40% o limite para financiamentos dos agentes do SFH à aquisição de imóveis usados. Esses 40% são calculados sobre o total de recursos disponíveis nos caixas das companhias de crédito imobiliário que devem necessariamente ser aplicados nos financiamentos habitacionais. Como a Resolução nº 1.361 do Banco Central (veja a íntegra na página 4) fixou em 60% o piso mínimo para essas aplicações, sobram, então, para os imóveis usados 24% desses 60% — nos cálculos oficiais, estima-se que devam ser liberados para os financiamentos habitacionais cerca de Cz\$ 5 bilhões por mês dos Cz\$ 100 bilhões que os agentes têm depositado no BC, recebendo juros de 8%.

“É uma vitória para a classe”, avalia o presidente do Creci, Roberto Capuano, sem entrar no mérito de outras medidas polêmicas adotadas pelo governo pois prefere vê-las discutidas no bojo de um amplo Pacto pela Habitação (veja matéria nas páginas 5 e 6). O aspecto mais importante, sem dúvida, é que os imóveis usados pela primeira vez recebem tratamento equivalente aos novos e passam a figurar na lista oficial de itens que merecem atenção das autoridades federais. “Em 23 anos de existência do SFH, os imóveis usados, além de discriminados e relegados a segundo plano, contaram com apenas 135 mil financiamentos contra 4,5 milhões concedidos à produção de novas unidades”, compara Capuano.

MERCADO EQUILIBRADO

Não se trata de ser contra o financiamento à produção de novas habitações, esclarece Capuano, mas sim de defender a repartição dos créditos oficiais, de modo a “viabilizar a fluidez e a estabilidade do mercado imobiliário como um todo, e não apenas de um segmento”. A luta pela concessão do crédito direto ao comprador de imóveis é, portanto, instrumento



Roberto Capuano foi recebido pelo presidente Sarney, que mostrou-se interessado nas teses dos corretores.

Capuano leva reivindicação a Sarney

A concessão do crédito diretamente ao comprador de habitações, a redução do prazo mínimo de depósito da caderneta habitacional de 36 meses para 6 meses e a liberação de financiamentos para os imóveis usados. Foram essas as reivindicações que Roberto Capuano, presidente do Creci, apresentou, em nome da categoria, ao presidente da República, José Sarney, em audiência realizada no último dia 4 de junho no Palá-

cio do Planalto, em Brasília.

Acompanhado da deputada estadual Ruth Escobar (PMDB-SP), Capuano permaneceu meia hora em companhia do presidente, que mostrou grande interesse pelas teses dos corretores de imóveis. Sarney recebeu um documento detalhando as razões dessas propostas e seus efeitos no conjunto do mercado imobiliário, que prometeu analisar e encaminhar aos setores de seu gover-

no que cuidam do problema habitacional. O encontro foi considerado muito positivo pelo presidente do Creci, pois, além de significar o reconhecimento da importância da categoria, virtualmente coloca os corretores entre aqueles interlocutores obrigatórios quando se for discutir questões relativas à habitação.

de dinamização do mercado, instaurando, uma vez instituída, uma competição entre os produtores por melhores preços finais, melhor qualidade e melhor produtividade. “Os produtores terão a garantia de crédito, representada pelos financiamentos entregues aos compradores, e isso só vai contribuir para expandir tanto a capacidade de produção, mobilizando novos capitais, quanto a de financiamento individual à população”, argumenta Capuano.

Outra medida necessária para reequilibrar a política habitacional é a efetiva implementação da caderneta de poupança habitacional vinculada, proposta que os corretores de imóveis, sob a liderança do Creci e do Cofeci, levaram à comissão que estudou a reforma do SFH, em 1985. Ela foi criada, oficialmente, em março último, pelo mesmo Conselho Monetário Nacional, mas até agora não foi viabilizada. Por falta aparente de interesse dos agentes financeiros, e omissão de autoridades responsáveis, nenhuma companhia de crédito imobiliário abriu essa caderneta e a maioria da população nem sequer foi informada sobre sua existência. Esse desinteresse é condenável porque, entre todos os instrumentos possí-

veis, a caderneta habitacional vinculada é, sem dúvida, o melhor e mais eficiente meio de dotar o SFH de uma fonte estável de recursos.

Isso acontece porque, ao ter que fazer uma poupança obrigatória, o futuro comprador dá ao SFH a garantia de um fluxo estável de recursos que vão engordar seus ativos, de um lado, enquanto, de outro, por ser vinculada, assegura ao País uma fonte permanente de financiamento às necessidades habitacionais. Permite, também, dimensionar com mais precisão a demanda — qual a renda dos compradores, suas necessidades, que tipo de imóvel desejam comprar — e assim programar de forma mais eficiente a produção imobiliária. Em março, o CMN, contrariando o próprio Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), cujo titular Deni Lineu Schwartz foi homenageado pelo Creci (veja nas páginas 7, 8 e 9), fixou em 36 meses o prazo mínimo obrigatório para essa poupança, tempo excessivamente longo e que praticamente a inviabiliza.

CONTINUAR A LUTA

O Creci vem pedindo a redução desse prazo mínimo para seis meses, dada a gravidade da crise habitacional, e já levou essa preocupação à

Presidência da República, inclusive. “Vamos insistir, porque essa é uma medida que interessa a toda a sociedade”, afirma Capuano. “A mobilização da classe em torno dessas reivindicações, até agora muito bem sucedida e comprovável na ampla repercussão que têm obtido as iniciativas do Creci, deve ampliar-se ainda mais e mobilizar, a cada dia, mais profissionais interessados em dotar nosso País de um mercado imobiliário estável e em contínua expansão.”

E só através dessa mobilização, de fato, que se vai conseguir reunir condições para continuar negociando e tentando influenciar as decisões governamentais sobre política habitacional. O cumprimento dessas decisões, muitas vezes, depende muito mais desse jogo de forças que propriamente das intenções ou desejos oficiais, ainda que expressos em regras. No caso dos imóveis usados, por exemplo, a Resolução 1361, endossada pelo CMN na quinta-feira, 30 de julho, não tornou compulsória a aplicação de 24% dos saldos de poupança nesses financiamentos. Isto é, permanecendo as regras como estão, só vai haver crédito para casas e apartamentos usados se os agentes financeiros quiserem.