

cidade	jornal	data veiculação
ARARAQUARA	Correio da Região	26-MAR-88
assunto		
2 - Financiamento para imóveis usados		

CADERNO IMOBILIÁRIO

DE ARARAQUARA

Órgão Informativo do Mercado Imobiliário

Av. 22 de Agosto, 619

ANO VIII - N.º 425 - Tels.: 22.4256 e 92.1408 - De 20 a 26 de Março de 1.988

Suspensão de financiamentos da CEF traz prejuízos à população

A decisão anunciada esta semana pela Caixa Econômica Federal (CEF), de suspender a concessão de financiamentos para imóveis usados, traz graves prejuízos a milhares de pessoas que tinham negociações em andamento, afeta o equilíbrio de preços no mercado e torna ainda mais difícil a realização do sonho da casa própria para 98% dos brasileiros que só podem fazê-lo com o crédito do SFH. "Essas pessoas, mais uma vez, só vão ter a opção do imóvel financiado novo, que custa o preço do dia e não tem mais nenhum concorrente", lamenta Roberto Capuano, presidente do Creci.

Ainda que os agentes financeiros privados continuem com suas carteiras de fi-

nciamento para usados abertas, a decisão da CEF tem forte impacto sobre o mercado pois é o maior agente do sistema, controlando cerca de 40% dos recursos, e sua atuação tem influência decisiva sobre os rumos operacionais do SFH. "Embora sua função social seja evidente, a CEF decepcionou o grande público e cessou suas operações depois de usar apenas 10% dos recursos disponíveis para habitação com imóveis usados quando o próprio pacote baixado em janeiro último previa a utilização de 40%, critica Capuano.

Neste ponto, como já previa o Creci o ano passado, confirmou-se o pior: ao não tornar obrigatória essa aplicação de 40% dos recursos dos agentes em financiamentos para usados, deixando-a ao livre arbítrio de cada um, o governo manteve inalterada uma situação que prejudica o conjunto do mercado imobiliário e perpetua um procedimento incapaz de dar solução ao déficit de dez milhões de moradias. Não há política habitacional que consiga dar resultados se excluir o crédito para imóveis usados, não definir princípios operacionais que lhe dêem estabilidade e não esteja solidamente escorada num programa de médio e longo prazos.

PREÇOS SEM CONTROLE

Sem o financiamento para os imóveis usados, condição básica para a sua comercialização, o mercado imobiliário perde seu principal fator de estabilização dos preços, o imóvel novo fica sem concorrentes. "Já o comprador — afirma Capuano — vê cassado mais uma vez seu direito de livre escolha." O efeito, mal comparando, é semelhante ao que ocorreria se, de repente, fossem suspensos os financiamentos para aquisição de automóveis usados.

Em situação ainda mais grave Ticarão, pondera o presidente do Creci, aquelas pessoas que já realizaram negócio com seu imóvel contando com o dinheiro da CEF para comprar outro. "Como, historicamente, para cada financiamento geram-se seis outros negócios, tem-se um quadro em que, com a suspensão decidida pela CEF, seis

operações de compra e venda poderão ser desfeitas com perda equivalente de sinais", destacou. O sinal (entrada) geralmente equivale a 20% do valor do imóvel.

CRÉDITO DIRETO

Lamentável, sobre todos os aspectos, a decisão da CEF comprova, de forma incontestável, a necessidade de adotar-se, como norma obrigatória no SFH, a concessão do crédito diretamente ao comprador de imóveis através de sua pré-qualificação pela caderneta de poupança habitacional vinculada, o que tornaria impossível a suspensão do crédito contratado. A caderneta habitacional é parte de uma nova política que os corretores de imóveis, através do Creci, vêm defendendo para o setor habitacional e que prevê ainda como parte de um pacto habitacional a ser firmado entre o governo e a sociedade, a criação do Conselho Nacional de Habitação, a concessão de incentivos fiscais para produção de imóveis de aluguel e a atração, para a área de produção imobiliária, de capitais até agora arredios, nacionais e externos.

Acolhendo algumas dessas sugestões, o governo as implementou, porém, de forma diferente da que havia sido proposta. No caso dos imóveis usados, por exemplo, não se tornou obrigatória a destinação de uma parcela dos recursos para os financiamentos de apartamentos e casas. Com a caderneta habitacional vinculada, ocorreu algo semelhante. Instituída legalmente o ano passado, ela contava, em sua primeira versão, com prazo mínimo obrigatório de 12 meses para o poupador completar o valor referente à parte não financiada do imóvel desejado (10 ou 20%) e receber, em seguida, uma carta de crédito que lhe permitiria comprar o que desejasse.

Na segunda versão, o prazo mínimo de depósitos baixou para seis meses, mas o governo, além de não lhe dar publicidade, manteve inalterada a taxa de 3% de juros ao incidente sobre seus depósitos, contra os 6% pagos nas cadernetas comuns. Pior que isso, o governo deixou sua operação a critério exclusivo dos agentes financeiros, que não estão obrigados a criá-la.