

Crédito direto a comprador no FGTS impulsionará mercado

A concessão do financiamento direto ao comprador de imóveis por meio de créditos de pequeno valor, antiga reivindicação dos corretores de imóveis finalmente atendida pelo Conselho Curador do FGTS, vai abrir ao País a possibilidade de tornar socialmente mais justo e eficiente o uso de recursos de fundos sociais na indústria habitacional. A partir de setembro, segundo decidiu o Conselho, famílias com renda mensal de até R\$ 1,2 mil poderão obter carta de crédito para compra de imóvel novo ou usado ou para reforma do que já possuem.

A primeira etapa do programa prevê que serão destinados a essas operações R\$ 717 milhões, suficientes para o financiamento de 100 mil imóveis ainda este ano. O imóvel a ser financiado deverá valer no máximo R\$ 36 mil e o empréstimo será pago em até 20 anos, com as prestações reajustadas pela variação do salário do comprador, a chamada equivalência salarial utilizada no Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

"A iniciativa, corajosa, mostra a independência do atual governo diante de lobbies e interesses setoriais que por mais de 30 anos impediram que estas medidas fossem implementadas", elogiou Roberto Capuano, presidente do Creci. Os financiamentos, tanto os realizados com verbas do FGTS quanto os feitos com recursos das cadernetas de poupança no SFH, sempre foram concedidos aos produtores de habitações e não aos compradores finais, uma prática que eliminou do mercado imobiliário a competição e inflou os preços.



Capuano: "Iniciativa mostra independência do atual governo"

Influência nos aluguéis

Os reflexos da decisão do Conselho Curador do FGTS, formado por representantes do governo, dos trabalhadores e do empresariado, serão sentidos por todos os segmentos da indústria imobiliária à medida em que essa prática se generalizar. Roberto Capuano destaca que a grande dificuldade da população sempre foi o acesso ao primeiro imóvel por falta de renda, de imóvel adequado e, principalmente, por causa da inadequação do financiamento, quando disponível, à situação

econômica dos interessados.

O exemplo mais recente desse disparate envolve milhares de imóveis construídos em todo o País com recursos do FGTS e que a Caixa Econômica Federal (CEF) não consegue vender devido ao fato de os potenciais compradores possuírem renda inferior à exigida para a concessão do empréstimo. O encalhe das habitações obrigou a CEF e o Conselho Curador do FGTS a rebaixarem as exigências financeiras.

A dificuldade de compra do primeiro imóvel tem transformado milhões de brasileiros em

inquilinos e sido um dos fatores primordiais da crise na locação. A procura sempre maior que a oferta de imóveis é a principal responsável pelo inchaço dos aluguéis, pelas intervenções do governo no setor e pelo permanente estado de conflito entre inquilinos e proprietários. O crédito direto agora concedido deverá ter influência direta na redução dos aluguéis pela diminuição da procura.

Mais empregos

Ao irrigar a base do mercado com 100 mil operações imobiliárias, destaca Roberto Capuano, o governo estabelece uma sequência de operações de compra e venda que estatisticamente motiva seis negócios para cada crédito concedido. "Quem vende um imóvel usado, compra outro, até atingir finalmente o imóvel novo, beneficiando grandemente a construção civil pela geração de novos consumidores", afirma. Permite também o ingresso no mercado de pequenos construtores, que passam a ter condições de competitividade com as grandes empresas.

A geração de novos consumidores garantirá à indústria imobiliária um futuro mais tranquilo, permitirá planejamento de longo prazo e poderá, de vez, estabilizar o mercado, acredita o presidente do Creci. Mas é o alcance social da medida o que mais entusiasma Capuano: "São medidas realmente de profunda importância e que gerarão empregos em quantidade e de forma duradoura, afastando das favelas milhares de famílias impossibilitadas, até aqui, de comprar e de sequer pagar os altíssimos valores dos aluguéis".

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. — JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO — Mt.14.235

ANO IX

Nº 31

5/8/95