

# Crédito direto no FGTS e caderneta vinculada marcam vitórias da classe

Os corretores de imóveis conseguiram este mês duas vitórias importantes na luta que travam há mais de 10 anos para garantir o acesso da população ao financiamento para compra da casa própria. A Caixa Econômica Federal (CEF) abriu na semana passada as inscrições para os interessados em obter financiamento direto do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e foi a primeira instituição financeira a relançar a caderneta de poupança vinculada à compra da casa própria.

"É a primeira vez, desde sua criação em 1964, que o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é utilizado de forma democrática, com o trabalhador podendo escolher livremente entre a compra de um imóvel novo, usado ou a construção", elogia Roberto Capuano, presidente do Creci, satisfeito em ver atendida essa reivindicação da classe. Ele lembra que há 30 anos não havia no País um sistema de financiamento de aquisição de imóveis que permitisse a expansão de toda a indústria imobiliária e não somente de um segmento específico, como o de novas construções com dinheiro das cadernetas de poupança.

"Há 10 anos propusemos o crédito direto individual como meio de romper com essa camisa de força pois sabemos que o financiamento do imóvel mais barato, que é o usado, bem como o estímulo aos pequenos construtores são os meios mais eficientes de se ampliar o número de operações de compra e venda e garantir o crescimento sustentado do



"Não há justificativa para exigir 50% de poupança"

mercado", explica Capuano. A caderneta de poupança vinculada, assim como o crédito do FGTS, tem importância fundamental nesse processo pois beneficiará principalmente quem vai comprar seu primeiro imóvel. "São pessoas que vão sair do zero, do nada, para uma casinha ou apartamento e que mais à frente, com sua poupança e seu trabalho, poderão crescer e procurar imóveis maiores, colocando em movimento toda a indústria imobiliária."

## Proposta Desfigurada

Mesmo que a caderneta vinculada não seja capaz de resolver todo o problema habitacional, ela tem, em contrapartida, o grande mérito de quantificar e identificar o tamanho do mercado consumidor de habitação

es, acredita Capuano. Ele só lamenta que a Caixa Econômica Federal, instituição que deve ter forte preocupação social marcando sua atuação, lance a caderneta com a exigência de poupança de 50% do financiamento pretendido quando até os bancos privados estudam um percentual menor.

A caderneta vinculada, instituída por resolução do Banco Central, garante ao poupador, ao final de um prazo mínimo de três anos de depósitos, um financiamento de valor equivalente à quantia poupada para que compre o imóvel que desejar, construa ou reforme o que já possui. "Não há justificativa para o que a CEF fez", critica Capuano, advertindo que houve uma distorção nos objetivos pretendidos que desfigura o "espírito social" da caderneta

vinculada. "O governo corre o risco de chutar o penalti pela janela, como já fez em 1988." Na época, a CEF ajudou a "matar" a caderneta vinculada por má vontade e por amarrar o crédito à compra de imóveis novos sob a alegação, pífia, de que só assim se geraria empregos quando, na verdade, o que gera empregos é a garantia de um fluxo constante de consumidores.

A caderneta vinculada, agora, só não será sucesso se o governo não quiser e por culpa de uma legislação mal feita, avisa Capuano. Exigir do poupador que poupe 30% do financiamento pretendido é o razoável e o limite aceitável, afirma o presidente do Creci. Ela acha que exigir 50% de poupança mínima indica "vontade de não fazer a caderneta deslanchar, porque quem consegue poupar 50% em três anos pode poupar os outros 50% em mais três anos e comprar seu imóvel à vista, dispensando um financiamento de vários anos".

## Salvaguardas duvidosas

Outra advertência de Capuano se dirige à forma como a regulamentação do Banco Central trata eventuais casos em que os bancos não honrarem os financiamentos prometidos aos poupadores da caderneta vinculada. Ele acha importantíssimo que os instrumentos de salvaguarda dos direitos do poupador sejam muito claros, "pois do contrário se estará desperdiçando a melhor chance que existe de se estabilizar o mercado habitacional e resolver o problema da moradia".

# CRECI

## CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - SP  
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: Mib.14.235

ANO IX

Nº 37

16/9/95