

Retranca	Redator	Cliente	Lauda

Corpo	Tipo	Medida

O ESTADO DE S. PAULO

"ECONOMIA"
SÃO PAULO - SP
12.07.97

01

02

Nova caderneta imobiliária da Caixa atende a reivindicações dos corretores

Os corretores de imóveis conseguiram na semana passada mais uma vitória importante na luta que desenvolvem há dez anos para criar no País um sistema moderno, seguro e democrático de financiamento da compra da casa própria. Desde a quinta-feira as agências da Caixa Econômica Federal (CEF) estão aceitando depósitos na poupança de crédito imobiliário, a nova versão da caderneta de poupança vinculada lançada no ano passado por sugestão da classe.

Essa nova versão da caderneta vinculada tem avanços significativos em relação ao modelo anterior, que, segundo a CEF, atraiu cerca de 22 mil poupadores em todo o País. Seu principal problema era a exigência de se fazer depósitos mensais durante 36 meses seguidos para ter direito à carta de crédito com o qual se pode comprar o imóvel desejado. Além disso, o financiamento liberado pela Caixa só cobria metade do valor do imóvel.

"O prazo de poupança era muito longo e o valor financiado, inadequado e insuficiente para a capacidade financeira da maioria das famílias, situação que limitava a expansão da vinculada", afirma Roberto Capuano, presidente do Creci. Sentindo que essas dificuldades

poderiam comprometer o apoio da população ao sistema de poupança vinculada, sem que ele tivesse tido a chance efetiva de mostrar sua eficácia, Capuano procurou os representantes do governo federal e da CEF há três meses e insistiu na simplificação das regras e redução de prazos de depósito.

"A alteração que a Caixa fez, atendendo aos argumentos dos corretores de imóveis, melhorou muito o programa e o tornou exequível, embora ainda admita aperfeiçoamentos futuros", ressalta Capuano. Ele acredita que vai haver grande procura pela nova caderneta, "desde que o governo e a CEF façam ampla publicidade para esclarecer a população a respeito dos benefícios que ela proporciona."

Prazo reduzido

Qualquer pessoa, física ou jurídica, pode abrir uma poupança de crédito imobiliário em agências da CEF. Para um financiamento de R\$ 20 mil, por exemplo, o futuro mutuário terá de depositar, mensalmente, por 12 meses, R\$ 311,11, pouco menos que a futura prestação de R\$ 327,35 com o seguro de danos físicos incluído. A renda mínima nesse caso terá de ser de R\$ 1.244,44, mas a Caixa

não exigirá comprovação de renda.

Os limites de financiamento, segundo as normas da Caixa, são definidos conforme a capacidade de pagamento e a renda do interessado. O financiamento pode ser empregado na compra de imóvel usado, novo, terreno ou imóvel comercial. O poupador, depois de completados os 12 meses iniciais, entra em uma lista de sorteio da liberação da carta de crédito, o que ocorre entre o 13º e o 24º mês do primeiro depósito na caderneta.

O dinheiro depositado durante os 12 meses poderá ser utilizado, a partir do 36º mês, para o abatimento das prestações do financiamento. Os depósitos receberão os juros normais da poupança (6% ao ano) e correção pela Taxa Referencial de juros (TR).

Fluxo garantido

A caderneta vinculada é uma idéia simples, e nessa simplicidade reside sua força, destaca Roberto Capuano. Consiste em assegurar um benefício (o financiamento) a quem se dispuser a fazer um exercício de disciplina (poupar) por determinado tempo. É esse mecanismo - criar-se uma poupança compromissada a um empréstimo futuro - que pode revolucionar todo o

sistema de crédito imobiliário do País.

"A caderneta vinculada acaba com as reservas de crédito para determinados grupos, deselitiza e democratiza o financiamento, cria um 'funding' (fundo) de crédito garantido para a habitação e permite que se programe, pela primeira vez, a produção de imóveis de acordo com as reais necessidades do mercado", destaca Capuano.

Isso acontecerá porque os construtores poderão conhecer previamente, a partir do perfil financeiro dos poupadores, quais as necessidades e a capacidade de pagamento dos futuros mutuários. Esse conhecimento lhes permitirá ajustar e tornar a produção de casas e apartamentos compatíveis com essa demanda, além de lhes dar a maior das garantias - um fluxo futuro e garantido de compradores. Pequenos, grandes e médios produtores poderão disputar livremente o mercado.

"Ninguém mais vai poder pegar o dinheiro barato dos poupadores e construir apartamentos para uma pequena parcela da população, ignorando a realidade social", enfatiza o presidente do Creci, argumentando que a caderneta também vincula efetivamente a produção à demanda.

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: Mês. 14.235