

cidade	jornal	data veiculação
S-J-CAMPOS	VALE PARAIBANO	28-MAI-88
a s s u n t o		
2 - Caderneta Habitacional		

► Mercado imobiliário precisa ser aquecido, pede o Creci

São José dos Campos — O rompimento das regras definidas no início do ano para financiamentos habitacionais, apenas 60 dias após o seu anúncio, representou a água na fervura do mercado imobiliário, subitamente aquecido, seja pela procura efetiva por novos financiamentos, mais facilitados, seja pelo entusiasmo injetado no setor que previa a permanência das normas. Com a suspensão dos financiamentos para imóveis usados, o mercado busca, agora, oferecer alternativas à Caixa Econômica Federal buscando um reaquecimento, insistindo na viabilização da Caderneta Habitacional, um sistema que, segundo o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis — Creci — Roberto Capuano, virá evitar, justamente o "pisca-pisca", o "abre-fecha" dos financiamentos.

Nas informações de Capuano, durante o curto período de euforia, criado com o pacote habitacional de janeiro, pesquisas realizadas pelo Creci mostraram que "o número de negócios triplicou. Foi a primeira vez em que efetivamente se registraram negócios entre a baixa renda e compras na periferia. Estas pesquisas mostraram que, durante a vigência das normas, o financiamento médio não ultrapassou 2.700 OTNs. Assim, a população reagiu, recebeu bem as novas normas", diz Capuano.

Elitização

Com a repentina suspensão dos financiamentos, "que caiu como uma bomba sobre o mercado", ele voltou a "elitizar-se, está elitizado ou volta a população a apelar para os malabarismos de sempre para adquirir seu imóvel. Financia um carro usado, vai trocando até conseguir um carro zero e com o carro compra a casa, ou seja, a moradia, um direito básico, vem através do automóvel", afirma o presidente do Creci.

A suspensão, insiste Capuano, que se esperava momentânea, é agora estendida para todo o ano de 88. Embora sua função social seja evidente, a CEF decepcionou o grande público e cessou suas operações, à época, depois de usar apenas 10% dos recursos disponíveis para operações com imóveis usados quando o próprio pacote baixado em janeiro previa a utilização de 40%.



Capuano e Possidônio esperam reaquecimento

Sem o financiamento para os imóveis usados, continua, o mercado imobiliário perde seu principal fator de estabilização de preços. O imóvel novo fica sem concorrente. Já o comprador vê cassado seu direito de escolha. O efeito, mal comparado, é semelhante ao que ocorreria se, de repente, fossem suspensos os financiamentos para aquisição de automóveis usados".

Caderneta Habitacional

O presidente do Creci teve suas palavras apoiadas pelo ex-presidente da Associação Comercial local, Possidônio Jose de Freitas, para quem "quando a população, o povo, quer construir, quando percebe que pode conseguir sua casa própria, a administração pública é a primeira a breçar, a colocar obstáculos a este sonho. Basta citar, diz ele, as exigências surrealistas colocadas para os empresários que atuam na área de loteamentos; impossibilitando o acesso da população mais carente a estes lotes".

Diante destes obstáculos, Capuano diz que 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".

Esta caderneta, nas explicações de Roberto Capuano, vai colaborar para que "o crédito seja realmente democratizado. Esta é sua vantagem além de evitar este "pisca-pisca", este "abre-fecha" da torneira dos financiamentos. A caderneta assegura ainda o direito de escolha do comprador".

Na proposta do presidente do Creci, o candidato a um financiamento vai depositando, a cada mês, por um prazo mínimo de 12 meses, uma quantia que venha a cobrir, em financiamentos de até 1.500 OTNs, 10% deste valor financiável; de 1.500 a 2.500 OTNs, 15% deste valor, de 2.500 a 3.500 OTNs, 20% e de 3.500 a 5.000 OTNs, 25% do financiamento.

Ao optar por este sistema, no momento em que inicia sua caderneta, ele já assina uma carta de crédito garantindo-lhe, no final dos 12 meses, o financiamento. "Assim, conclui, a caderneta é a alternativa porque permite que, após o contrato de financiamento, o candidato ao financiamento receba esta carta de garantia e faz com que ele possa escolher entre construir sua casa, comprar uma nova ou optar pelo imóvel usado".