

Mercado de imóveis novos em São Paulo sinaliza reativação

Da Reportagem Local

O mercado imobiliário dá sinais de aquecimento, mas ainda não se pode dizer que ficou mais fácil adquirir um imóvel em São Paulo. O número de financiamentos para imóveis novos na Caixa Econômica Federal (CEF), por exemplo, aumentou 34,5% no Estado de São Paulo, passando de 675 em março para 908 em abril. É menos, no entanto, do que os 948 imóveis que a CEF financiou em dezembro do ano passado. Mas de janeiro a abril, o número de financiamentos (5 mil) já é metade de tudo que a CEF financiou no ano passado.

A pesquisa mensal de número de lançamentos de imóveis na Grande São Paulo da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp) mostra um aumento de 57% em abril nas novas unidades, em relação a março. O crescimento foi concentrado nos apartamentos de dois quartos. Dos 28 lançamentos em abril, que representaram 1.771 unidades (apartamentos), 27 foram financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação, tanto pelos bancos privados quanto pela CEF.

O mercado imobiliário ainda são pouco significativos", diz Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci). Segundo ele, o aumento de lançamentos não tem efeito "multiplicador" para o mercado. Ou seja, o consumidor compra o imóvel e pára aí. No caso dos usados, há um efeito "sequencial", pois quem vende procura outro imóvel.

Capuano explica o aumento do número de financiamentos da CEF por uma razão simples: estão fechados os financiamentos para imóveis usados, e não vão ser reabertos este ano, informou esta semana a CEF, apesar de ter prometido reabri-los 120 dias após seu fechamento em março. "Aumentou o número de financiamentos para imóveis novos por falta de alternativa", diz Capuano. Para o presidente do Creci, o aquecimento se deve a uma transferência de dinheiro do mercado financeiro para o setor imobiliário. Segundo ele, "isto ocorre principalmente nos imóveis de luxo". "Esse aquecimento não vem da base, mas mostra uma elitização do mercado", comenta. "Para a classe média, continua complicado conseguir a casa própria", diz.

Sérgio Mauad, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi), diz que com a alta de inflação há uma fuga de ativos do mercado financeiro, como poupança aplicada no overnight, para bens imóveis. "É uma forma de se defender de variações bruscas na inflação", explica. Segundo Mauad, esta é uma tendência que deve persistir no mercado.

Durante a semana, no entanto, surgiu um dado que pode modificar esse quadro no longo prazo. Roberto Capuano ouviu do presidente da CEF, Maurício Viotti, na terça-feira, a promessa de que "nos próximos dias" seria implementada a caderneta de poupança habitacional. Capuano explica que esta poupança funcionaria como qualquer outra, mas com uma diferença: depois de 12 meses, o poupador teria direito a um financiamento, ou seja, a uma carta de crédito. Segundo Capuano, o poupador teria o direito de decidir se o financiamento se destinaria a um imóvel usado ou novo. "É o fim do abre e fecha nos financiamentos", comenta Capuano.



Edifício Jardínópolis, no Tatapé (zona leste de São Paulo), com apartamentos novos financiados pela CEF

Poupança é desviada para títulos públicos

Da Reportagem Local

Somente este ano, a captação líquida (depósitos menos saques) de cadernetas de poupança chegou a Cz\$ 332,17 bilhões, conforme dados coletados até 12 de maio último pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Os recursos captados este ano seriam suficientes para financiar pelo menos 47 mil apartamentos de dois dormitórios na cidade de São Paulo.

Por uma série de razões, entretanto, todo este dinheiro não vai para o financiamento habitacional. Segundo regras do Banco Central (BC), 15% dos recursos captados vão para

depósito compulsório no BC e 20% são aplicados livremente pelo agente financeiro. Estes recursos garantem os saques nas cadernetas. Os 65% restantes vão para o setor habitacional, mas não imediatamente. Por razões de mercado eles são direcionados para os depósitos voluntários do BC ou para adquirir títulos públicos federais.

O presidente da Abecip, Anésio Abdalla, diz que os agentes privados estão atendendo "plenamente" à procura por financiamentos de imóveis novos e usados. Segundo ele, os recursos que estão sobrando no BC (da ordem de Cz\$ 600 bilhões) refletem apenas que o ritmo de captação nas cadernetas de poupan-

ça está sendo maior que o da procura por empréstimos, mesmo pelo ramo da construção civil.

As altas taxas de inflação estimulam as pessoas a pouparem de forma imediata sua renda disponível (não gasta), mas a liberação de recursos para o financiamento para produção habitacional se faz num prazo médio de 18 meses entre a contratação e o término da obra, afirma Luís Eduardo Pinto Lima, presidente da Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança do Estado de São Paulo (Acresp). Para ele, o que se verifica é uma grande procura por empréstimo por pessoas sem condições de conseguir o financiamento.

Condições para o financiamento dificultam compra

Da Reportagem Local

O principal problema das condições de financiamento para casa própria na Caixa Econômica Federal é que o valor do financiamento fica longe dos valores de mercado. Um exemplo: o valor médio dos lançamentos de imóveis novos em São Paulo em abril foi de Cz\$ 9.118.397 (corrigido pela OTN de maio), segundo pesquisa da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). Em maio, o valor máximo de financiamento da Caixa é de Cz\$ 5.676.350. Para conseguir este financiamento, os agentes financeiros exigem nível de renda e depósitos compatíveis.

Começa, então, outro problema. Além de ter de cobrir a diferença entre o financiamento e o valor de mercado, poucas pessoas conseguem cumprir as exigências. Voltando ao exemplo, para conseguir aquele financiamento, a pessoa teria de ter uma poupança por seis meses na Caixa de Cz\$ 1.419.008 e uma renda mensal mínima de Cz\$ 208.534. Ele comprometeria 35% de sua renda para pagar as parcelas do financiamento. Assim, em todo o ano de 1987, a CEF financiou somente dez mil imóveis novos no Estado de São Paulo. Quanto aos usados, também em São Paulo, foram 15 mil imóveis de setembro de 87 até março, quando foi fechado o financiamento para os usados. Dos 15 mil, até esta semana só 6 mil tinham seus contratos fechados.

Para os dois maiores bancos privados brasileiros, Bradesco e Itaú, a primeira condição é ser cliente com um bom cadastro. No Bradesco, o valor máximo de financiamento, tanto para imóveis novos quanto usados, é de 5 mil OTNs (em maio Cz\$ 5,6 milhões). O valor do imóvel não pode exceder dez mil OTNs. Se a pessoa escolher reajustes mensais, com correção pela OTN, o valor da primeira prestação será de Cz\$ 63,5 mil, comprometendo 35% da renda mínima, que é de Cz\$ 181,4 mil. O prazo é de 20 anos e os juros são de 10,5% ao ano. No Itaú, para um financiamento com o mesmo valor, o comprometimento da renda é semelhante e a correção é pelo índice que corrige a poupança, em geral, 0,5% superior a correção monetária. Para o Itaú, há um encurtamento do prazo para 16 anos.

Há também a uma carteira hipotecária habitacional, com financiamentos para valores maiores. No Itaú, a carteira financia até 20 mil OTNs, que não pode ultrapassar a 70% do valor de venda do imóvel. O prazo de pagamento é de 16 anos e as prestações são determinadas pelo Sistema de Crédito Imobiliário do Itaú a partir do cadastro do cliente. Na carteira do Bradesco, o prazo de financiamento é de dez anos.

CEF vai liberar Cz\$ 85 bilhões

Da Sucursal de Brasília

A Caixa Econômica Federal (CEF) vai aplicar nos próximos três meses cerca de Cz\$ 85 bilhões —o equivalente a 75 milhões de OTNs— no financiamento de imóveis novos. Os empréstimos para a aquisição de imóveis usados estão suspensos desde março, mas a Caixa se compromete a liberar os recursos para que os 35 mil portadores de cartas de crédito possam adquirir seus imóveis usados —cerca de Cz\$ 77,7 bilhões ou 68,5 milhões de OTNs. As informações foram transmitidas à Folha na última sexta-feira pelo presidente da CEF, Maurício Viotti.

O levantamento feito no final de março indica que a Caixa financiou a compra de 14 mil imóveis usados em todo o país desde setembro do ano passado, quando foi aberta essa linha de crédito, o que corresponde à liberação de Cz\$ 27,8 bilhões ao setor. Ainda assim, existiam no mercado outras 35 mil cartas de crédito, que davam ao cliente da CEF a prerrogativa de conseguir um financiamento para imóvel usado. Como estas cartas têm validade até o final de junho, seus portadores devem dar entrada com um pedido formal de financiamento até esse prazo. Do contrário perderão o direito ao empréstimo.

Na hipótese de todos os detentores de cartas de crédito requererem o empréstimo, a Caixa financiará em menos de um ano 49 mil imóveis usados —a previsão inicial era de que esse total ficaria em 10 mil unidades. "A demanda ficou muito acima das nossas expectativas", afirma Viotti. E com esse argumento que ele justifica a suspensão, pelo menos até o final do ano, dos empréstimos para unidades usadas.

A Caixa não tem levantamento de quantas novas unidades foram financiadas este ano. Nem mesmo uma previsão para todo o ano de 88. Viotti garante, porém, a aplicação de 75 milhões de OTNs até agosto na construção de novas habitações, com recursos oriundos dos depósitos em caderneta de poupança e dos retornos de empréstimos feitos aos setores público e privado. Não são computadas nesse total as aplicações a serem feitas com recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço).

Viotti diz reconhecer que o volume de aplicações da CEF está abaixo da demanda existente no mercado, especialmente para imóveis novos, mas argumenta que a Caixa está utilizando toda a sua capacidade financeira e de atendimento para fazer frente à carência de investimentos por parte dos agentes financeiros privados no setor. A CEF tinha em depósitos na caderneta no último dia 20 cerca de Cz\$ 1,8 trilhão, o equivalente a 40% do total retido em poupança no país. Com esses recursos, afirma Viotti, vem atendendo a 80% da demanda por novas moradias no Brasil.



Maurício Viotti, presidente da CEF, dá entrevista à Folha em seu gabinete

FGTS soma quase Cz\$ 3 trilhões

Da Sucursal de Brasília

Os depósitos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), que em 1º de junho próximo deverão somar cerca de Cz\$ 2,9 trilhões, são a principal fonte de recursos para o financiamento de habitações populares. Gerenciados pela Caixa Econômica Federal (CEF), essas verbas têm destinação específica: 65% do total são investidos na construção de moradias até 2.500 OTN (Cz\$ 2,8 bilhões) e os 35% restantes em obras de saneamento básico.

Segundo o presidente da CEF, Maurício Viotti, em 1º de março passado o FGTS —cujos depósitos são remunerados com juros de 3% ao ano, mais correção monetária— tinha um total de Cz\$ 1,8 trilhão espalhados pelos 88 bancos autorizados no país. Com a correção trimestral de 64,2% em 1º de junho, o

volume de depósitos subirá para mais de Cz\$ 2,9 trilhões. Nos primeiros quatro meses do ano, a arrecadação líquida do Fundo —entrada menos saques— foi de Cz\$ 48 bilhões, metade da registrada na caderneta de poupança da CEF.

Maurício Viotti disse não ter dados sobre o montante da dívida dos governos federal, estadual e municipal e das empresas privadas junto ao FGTS. Mas reconheceu que existe muita sonegação, em decorrência do que chamou de "fiscalização precária" por parte do Iapas (Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social). Atualmente, existem apenas cinco mil fiscais para realizar este trabalho em todo o país. Há 35 milhões de contas ativas e 57 milhões de inativas —estas paralisadas há mais de um ano na própria Caixa, com recursos de quem não sacou o FGTS.



Silvia Tornato e Flávio Serafini, de casamento marcado e sem lugar para morar

Procura de casa complica noivado

No último domingo, por volta das 22h, Silvia Tornato, 24, e Flávio Serafini, 23, quase romperam o noivado. Eles estavam dentro do carro de Flávio, em frente à igreja protestante onde pretendem se casar no dia 17 de novembro. Ansiosa e preocupada, Silvia quis jogar a aliança pela janela do carro após uma discussão. Motivo: Silvia queria casar só depois de definirem onde iriam morar. Uma semana antes da discussão, tinha sido vendido para outra pessoa o apartamento usado na Vila Clementino (zona sul) que eles vinham namorando há quatro meses.

Durante os quatro meses em que procuraram financiamento para comprar o imóvel, constataram que, com a renda de Silvia de Cz\$ 90 mil (Flávio é estudante de medicina e não tem renda), seria possível

conseguir um financiamento de Cz\$ 2,6 milhões na Caixa Econômica Federal (pela OTN de maio), enquanto o apartamento custava Cz\$ 4,8 milhões. Mas desde março a Caixa passou a só financiar imóveis novos e a exigir uma poupança mínima (para o nível de renda de Silvia) de Cz\$ 296 mil por seis meses.

A procura por um imóvel continuou. A solução encontrada —vender um sobrado de três quartos que o pai de Flávio tem em Interlagos— não deu certo. O inquilino do sobrado entregou a chave no domingo em que o casal quase rompeu o noivado, uma semana depois de o cobiçado apartamento na Vila Clementino ter sido vendido. A decisão foi manter a placa de "vende-se" no imóvel de Interlagos e continuar procurando outras opções para morar. (AF)

