

Governo pode garantir o FCVS e facilitar compra da casa própria

O governo precisa descer do muro e definir rapidamente que é ele quem garante o Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), eliminando assim o risco de resíduo nas operações de financiamento, para negociar em troca a redução das taxas de juros, a ampliação dos prazos de amortização e as demais condições que hoje inviabilizam a compra da casa própria com financiamento do SFH e paralisam quase totalmente o mercado imobiliário”.

A afirmação foi feita por Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), ao comentar os resultados da pesquisa de preços de imóveis usados relativa ao mês de setembro último, realizada pelo órgão junto a 142 empresas imobiliárias da Capital paulista e divulgada ontem à imprensa. A pesquisa apurou preços médios de 209 apartamentos e 71 casas, num total de 280 imóveis comercializados no transcorrer daquele mês.

A conclamação de Capuano para que o governo “desça do muro” e garanta o FCVS — fundo formado por contribuições compulsórias dos próprios mutuários, dos agentes financeiros e do governo — baseia-se nas alegações dos próprios agentes do SFH, de que sem essa definição de responsabilidades sobre quem pagará eventual resíduo ao final dos empréstimos fica impossível para eles liberar empréstimos para compra da casa própria ainda que seja essa a destinação básica do dinheiro que captam em cadernetas de poupança. Garantindo o FCVS, o governo poderia negociar em troca o abrandamento de exigências — financiamento só de 80% do imóvel e depósito de entrada por seis meses, por exemplo — que hoje tornam impossível a pessoas de classe média ou baixa a obtenção do financiamento.

SITUAÇÃO INSUSTENTÁVEL

O presidente do Creci confessa-



Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci).

se exasperado com a imobilidade do governo diante dos sinais e evidências do agravamento da crise habitacional, como a impossibilidade de largas parcelas da população de pagarem os preços pedidos para locação de imóveis em centros urbanos, a paralização quase total nas operações de compra e venda que dependem de financiamentos e a redução drástica na produção de novas moradias enquanto cresce vertiginosamente a curva do déficit — são quase 10 milhões de habitações em todo o País, e só a Cohab de São Paulo tem uma fila de espera de 450 mil pessoas.

“O impasse é grave porque as pessoas, se não podem comprar, também já não podem alugar”, adverte Capuano. O aluguel, hoje, em São Paulo de um imóvel de dois dormitórios custa, Cz\$ 20 mil, o equivalente a quase 7 Pisos Salariais Nacionais (Cz\$ 3 mil em novembro). Esse é praticamente o mesmo valor da prestação em um financiamento de 3.000 OTNs (Cz\$ 1,39 milhão), que em 16 anos sai por Cz\$ 19,8 mil, mas para cuja contratação gasta-se Cz\$ 65 mil (agentes privados) ou Cz\$ 188 mil (CEF) apenas com as despesas de abertura de financiamento. O presidente do Creci julga, por isso, inadmissível a imobilidade do governo, que a seu ver precisa,

de imediato, adequar essas regras à realidade, liberar os financiamentos e adotar uma série de outras medidas.

PACTO PELA MORADIA

Em junho último o Creci já havia proposto, inclusive com o apoio de entidades como o Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, a formação de um Pacto pela Habitação que, reunindo o governo, Congresso e sociedade civil em torno de um Programa Mínimo Operacional, criasse o compromisso e deflagra-se iniciativas concretas para a superação do impasse. Entre outros 10 pontos, o programa contemplaria a criação de uma comissão tripartite (sociedade civil, governo e congresso) para propor medidas e fiscalizar o cumprimento do pacto, a redução da taxa de juros efetiva para 10% ao ano, a extensão para 25 anos do prazo de amortização dos empréstimos em todos os tipos de financiamento e a isenção de Imposto de Renda para quem constrísse e oferecesse esses imóveis à locação. “A crise permanece, vem-se agravando e é, portanto, imprescindível somar esforços em torno de propostas como essa”, opina Capuano.