



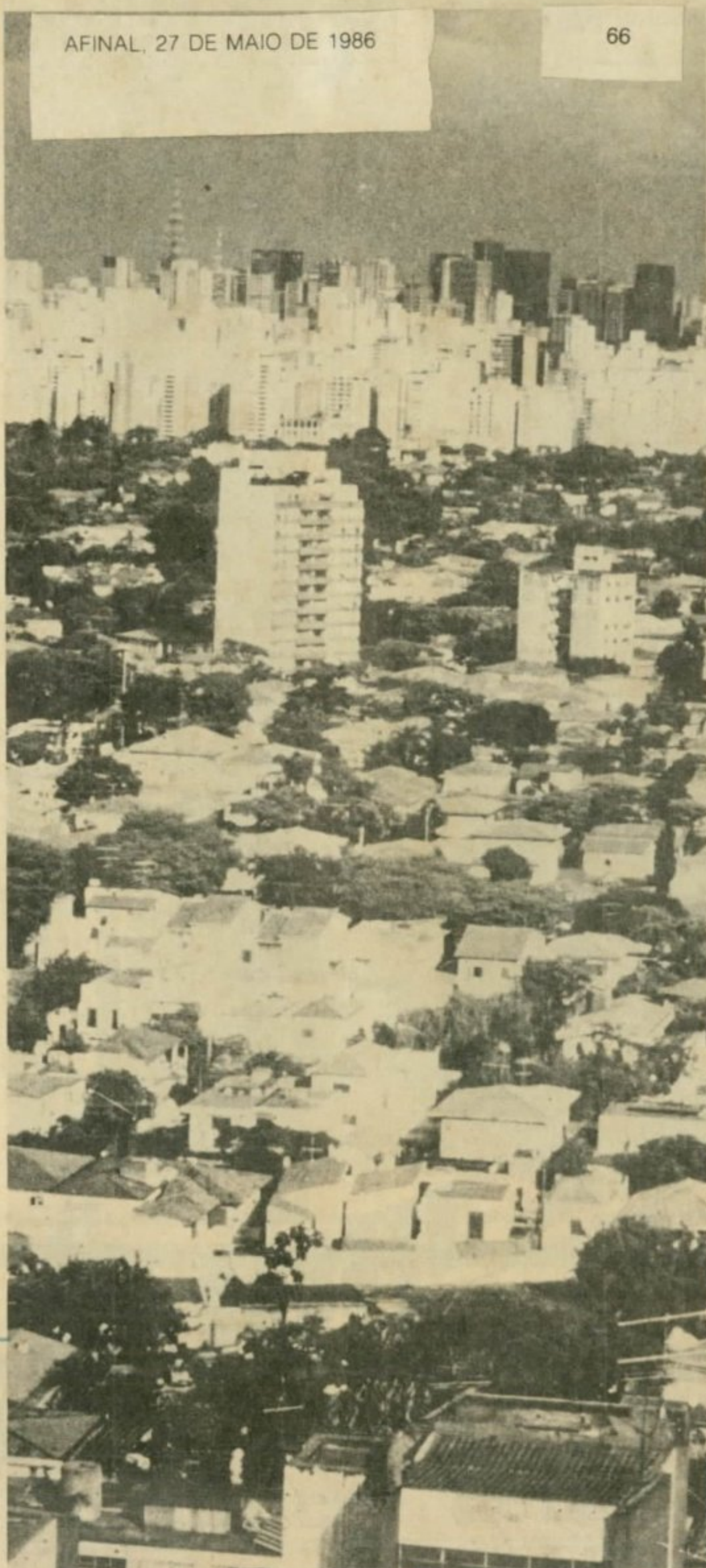
A casa descomplicada

O Governo acena com consórcios e financiamento a imóveis usados para evitar o caos

Atolada num colossal déficit de 8 milhões de moradias, habituada a sofrer políticas irrealistas de financiamento de imóveis, a classe média brasileira viu surgir na semana passada, no fim desse triste túnel, uma luz aparentemente mais nítida — uma idéia capaz de eliminar a burocracia do Sistema Financeiro da Habitação e a irracional exigência de só se comprar imóvel novo. Melhor ainda, a nova fórmula pode ser um adeus definitivo ao fantasma da inadimplência, que tanto perseguiu os mutuários nos últimos cinco anos.

Do forno do BNH está surgindo uma medida visivelmente destinada a sepultá-lo — discreta e honradamente. Com ajuda do Ministério de Desenvolvimento Urbano, o banco prepara um projeto ainda para este primeiro semestre que, através de um novo documento — a carta de crédito — permitirá aos interessados um acesso direto, automático, ao crédito imobiliário. A partir dessa resolução será possível fechar um negócio comprando à vista. Sinônimo de dinheiro, essa carta de crédito passa às mãos do futuro mutuário antes de ele escolher a casa onde vai morar. É um documento não vinculado à construção, como o de agora, onde o financiamento do BNH à construtora é repassado, depois do imóvel pronto, para o adquirente. "É um sistema muito mais democrático.

Pode-se comprar tanto um imóvel novo como um usado. Hoje só é possível comprar imóveis novos, com financiamentos repassados", diz o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, Roberto Capuano, um dos principais articulados



AFINAL, 27 DE MAIO DE 1986

66

res dessa nova modalidade de financiamento.

Quando a resolução do BNH estiver em vigor, o processo para comprar um imóvel poderá ser tão simples como o de financiar uma geladeira. E não poderia ser diferente, para Capuano. Somente no caso de imóveis o financiamento é dado ao produtor e depois repassado ao consumidor. "Para todos os outros bens, o crédito é concedido sempre ao consumidor para que ele, livremente, escolha o que melhor lhe convier."

CONSÓRCIO — Uma minuta da resolução já está sendo estudada pelo presidente do BNH, José Maria Aragão. Outra, preparada por técnicos do Ministério do Desenvolvimento Urbano, sobre o mesmo assunto, também está na mesa do ministro da pasta, Deni Schwartz. As duas resoluções deverão ser implantadas, cada uma atendendo a diferentes faixas de consumo. O projeto que está sendo gerido dentro do Ministério do Desenvolvimento Urbano — embora ainda não se conheçam seus detalhes — pretende criar um consórcio de moradia, nos moldes dos destinados à compra de carros, para as classes de renda média e média alta. Deverão ser formados grupos de 200 consorciados que pagarão uma prestação mensal equivalente a 1% do valor do imóvel pretendido durante 100 meses (oito anos e quatro meses). Serão liberados dois imóveis por mês: um por lance e outro por sorteio. Se o consorciado tiver sorte ou fizer o maior lance receberá uma carta de crédito para a aquisição do imóvel, que tanto pode ser novo como usado. ▶

São Paulo, 1986: estoque de casas reduzidas a quase zero.

Economia

▶ Ele escolherá no mercado.

A segunda resolução, estudada no âmbito do BNH, prevê a criação de uma poupança habitacional. Em síntese, é uma poupança mensal programada para aquisição de terreno, construção ou compra de moradias novas ou usadas. O pretendente à casa própria abre uma poupança e estipula seu depósito mensal. Quando o dinheiro depositado atingir um mínimo de 5% do crédito pretendido, ele já pode pegar a carta de crédito, no valor total, para compra do imóvel. Depois continua pagando, mensalmente. Nenhuma burocracia. A, digamos, desvantagem está no valor do contrato: um mínimo de 50.000 cruzados e um máximo de 500.000. Portanto, num financiamento de 500.000 cruzados, o interessado na carta de crédito precisará ter em poupança programada, no mínimo, 25.000. Não chega a ser muito. O que o Governo quer é beneficiar as faixas populacionais de baixa renda, ou seja, até cinco salários mínimos, o que não é pouco. Atinge cerca de 70% da população. A poupança habitacional seria o primeiro passo, entre outras medidas que estão sendo pensadas, para essas faixas de renda. Mas qualquer pessoa, mesmo com renda familiar superior, pode participar dessa poupança. A classe média, por exemplo, segundo Capuano, terá caminho aberto para comprar o primeiro imóvel ou passar de um imóvel menor para outro maior. "A carta de crédito provocará um processo seqüencial onde o vendedor de um imóvel comprará um outro um pouco maior e assim sucessivamente. Cada vendedor já terá um capital substancial com a venda de sua unidade. Precisar, tão-somente, da diferença entre um e outro que dificilmente será

superior à quantia máxima estipulada pelo Governo", diz Capuano.

NOVE MESES — A diferença entre a poupança integralizada e o valor do contrato será financiada ao poupador com taxa nominal de juros que não chegará a 10% ao ano. O valor das prestações será proporcional à renda familiar do mutuário. É claro que existem mais algumas regras, poucas. Por exemplo, o pretendente a carta de crédito não pode depositar na poupança, num dia, o equivalente



Capuano: otimista com as mudanças.

a 5% do valor financiável e retirar a carta, no dia seguinte, com o valor integral. A liberação da carta de crédito está prevista para um prazo não inferior a nove meses, após a assinatura do contrato de poupança. Isto quer dizer que o interessado precisará poupar durante pelo menos nove meses. Esse procedimento tem

sentido. Serve, entre outras coisas, para historiar a assiduidade do poupador, evitando, portanto, a inadimplência.

A carta de crédito — da poupança programada ou do consórcio —, na verdade, devolverá novas perspectivas ao hoje combalido setor da construção civil, estagnado há pelo menos quatro anos. "Por isso estão faltando tantos imóveis hoje, e os aluguéis estão com preços absurdos, chegando a 1,8% do valor do imóvel", diz o presidente em exercício do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi), Miguel Sérgio Mauad. Segundo estudo realizado pelo Secovi, de setembro de 1985 a março deste ano, as unidades para alugar, com dois dormitórios, nos bairros classe média do Sumaré, Lapa e Pinheiros, em São Paulo, tiveram uma redução de oferta assustadora: passaram de 622 unidades disponíveis para 77 em março último. Com a falta de imóveis para alugar, os preços — mesmo dos usados — dispararam, porque as pessoas voltaram ao mercado para comprar.

Esse quadro agravou-se com o Plano Cruzado. No primeiro mês de vigência do plano, as ofertas de imóveis usados — segundo pesquisa realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo — reduziram-se pela metade e a procura duplicou. Isto fez com que a valorização de casas e apartamentos usados de classe média, nos meses de março e abril, apresentasse altas de até 101,3% nos valores de venda dos apartamentos e de 67,7% nos de casas em comparação com os preços que eram praticados em fevereiro. Embutido nessa procura, um forte movimento especulativo, provocado pela canalização de re-

O colapso do sonho

Após o Plano Cruzado, apartamentos de nível médio encareceram mais em áreas de classe média do que em áreas mais ricas.

Idade do imóvel	Região A*		Região C**	
	fev/86	abr/86	fev/86	abr/86
	preço médio m ² (valores em cruzados)			
5 anos	6.083	7.500 (+23%)	3.658	6.637
5 a 10 anos	5.583	6.850 (+22%)	3.487	6.210
10 a 15 anos	4.481	5.820 (+20%)	3.028	5.300
mais de 15	4.133	5.150 (+24%)	2.707	5.367

(*) Região A: Classe média alta como Jardim América, Pacaembu, Higienópolis, Aclim
(**) Região C: Classe média média como Sumaré, Aeroporto, Santa Cecília, Bela Vista
FONTE: CRECI

A poupança habitacional e o consórcio nesse panorama podem contribuir para uma maior dinamização do mercado, segundo Capuano. "Entrarão no mercado multidões de pequenos construtores com capital próprio, sem ônus para ninguém. Os pequenos construtores empregam, em conjunto, tanta mão-de-obra quanto as grandes construtoras e constroem muito mais do que os grandes empreendedores."

Capuano ainda aponta outras vantagens com a criação das cartas de crédito. Com a não obrigatoriedade de consumo de imóveis novos, o produtor precisará ser mais competitivo: os projetos com certeza serão feitos com mais cuidados. Ele acredita, ainda, que os terrenos passarão a ser negociados por preços mais razoáveis. As compras de material de construção obedecerão a um maior rigor, assim como a fiscalização da obra e os cálculos de custo financeiro e do lucro.