

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|
| cidade | jomal | data veiculação |
| SÃO PAULO | O ESTADO DE SÃO PAULO | 12-JAN-87 |
| assunto | | |
| 2-FINANCIAMENTO PARA BAIXA RENDA | | |

Casa própria, um sonho para bem pouca gente. E cada vez mais distante.

Com o teto de financiamento limitado em Cz\$ 532 mil, é possível adquirir, no máximo, um apartamento de dois dormitórios na periferia. Imóveis usados? A Caixa diz que não financia para evitar aumento de especulação.

As possibilidades de se comprar um imóvel financiado, atualmente, são bastante reduzidas, principalmente se for um com mais de dois dormitórios, usado, ou em bairros mais valorizados. Isto porque a Caixa Econômica Federal, o único agente do Sistema Financeiro da Habitação que manteve uma atuação constante desde o ano passado, só está liberando recursos para a construção ou aquisição de imóveis novos até o limite de cinco mil OTNs, ou seja, Cz\$ 532 mil.

Com a atual supervalorização dos imóveis novos e com os altos custos dos materiais de construção e da mão-de-obra no setor, a maioria dos futuros mutuários certamente não conseguirá comprar a casa dos seus sonhos por esse preço, a não ser que tenha recursos próprios que lhe permitam pagar a vista uma boa parte do valor do imóvel.

De acordo com estimativas do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, exclusivamente

com os Cz\$ 532 mil só daria para se adquirir hoje, em São Paulo, um apartamento de dois dormitórios na periferia, com aproximadamente 50 m², ou um de 30 a 40 m² na região central, excluindo-se os bairros mais valorizados. Ele não acredita que ainda existam imóveis novos à venda na Capital por um preço inferior a Cz\$ 10 mil o m². No caso de construções, para quem já possui o terreno, Capuano calcula que este financiamento daria para uma casa de cerca de 100m².

Soluções

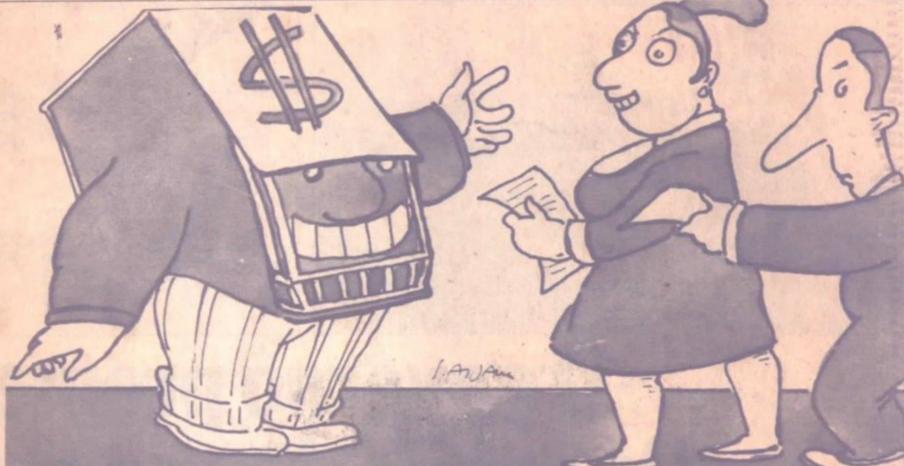
A ampliação dos limites de financiamento, como está em estudo na CEF, segundo o presidente do Creci, não seria a solução para o problema, pois implicaria a necessidade de uma renda mensal maior do mutuário, contrariando assim a finalidade social do sistema.

O ideal, diz ele, seria a liberação do financiamento para imóveis usados, que permitiria à população de baixa renda adquirir seu primeiro imóvel e depois, com a

venda, obter recursos para a compra de um novo, agilizando dessa forma todo o mercado imobiliário.

A opinião do gerente de Habitação e Hipoteca da Caixa Econômica Federal, José Giongo Júnior, é bem diferente da de Capuano. Para ele, a ampliação dos financiamentos a imóveis novos, além de incentivar a construção civil, propicia a geração de um grande número de novos empregos no setor, atendendo mais à vocação social da CEF do que o financiamento de usados, que ao seu ver poderia facilitar a especulação imobiliária, fazendo o dinheiro circular sem um aumento efetivo da produção.

Giongo, apesar de admitir que a CEF já está estudando a possibilidade de ampliar em breve o limite dos financiamentos, também não vê problema no fato de os Cz\$ 532 mil só serem suficientes para a aquisição de imóveis pequenos: "A população do Japão tem uma renda muito superior à do Brasil e normalmente suas moradias têm uma área muito pequena. É comum



famílias inteiras morarem em casas com menos de 40m². Por que o brasileiro, que tem uma renda bem menor, não pode fazer o mesmo?".

Se verificadas as exigências quanto à renda, porém, pode-se constatar que até mesmo a um imóvel com essa metragem a população de baixa renda não teria acesso. Para se conseguir um financiamento de Cz\$ 532 mil, o mutuário tem de ter uma renda mensal de mais de Cz\$ 20 mil. Sua prestação inicial será de cerca de Cz\$ 7 mil, com o pagamento em 180 meses.

Alternativas

Além de tentar conseguir um financiamento novo, os interessados em comprar um imóvel pelo SFH ainda têm outras alternativas. Por exemplo, a aquisição por licitação pública da CEF (imóveis de inadimplentes, vendidos pela maior oferta) ou a transferência de usados que já tenham financiamento.

Quem entrou com o pedido dentro do prazo autorizado para as transferências sem recálculo das prestações terá seu contrato lavra-

do até o final deste mês, assegura Giongo. Os pedidos de transferência feitos a partir do segundo semestre de 86 foram e continuam sendo aceitos mediante contratos de compra e venda com resgate. Os termos definitivos dos novos contratos só serão definidos quando saírem as novas normas do SFH, o que poderá acontecer nos próximos dias.

No caso de pagamento integral do saldo devedor, no momento da transferência, será considerado o desconto *pro rata* autorizado pelo governo para os mutuários que quitarem seus contratos até 31 de dezembro deste ano.

Problemas

Sérgio Mauad, presidente em exercício do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Administração e Locação de Imóveis de São Paulo (Secovi), acha que a falta de regulamentação é o principal problema que está impedindo o SFH de voltar a operar normalmente. Por esse motivo prevê que os financiamentos serão retomados logo depois que forem divulgadas as novas regras do Sistema. Ele também

espera por uma ampliação dos limites de financiamento, pois, afirmou, a principal carência na construção de imóveis está na faixa de dois a três dormitórios, que não é atendida pelo atual teto.

Já o presidente da Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Acresp) Luis Eduardo Pinto Lima, não vê muitas possibilidades de, a curto prazo, os agentes reabrirem os financiamentos para a aquisição da casa própria. Os problemas principais, segundo ele, são o baixo volume de depósitos nas cadernetas de poupança e a falta de definições de longo prazo:

— Apesar de os depósitos terem aumentado cerca de 1% no primeiro dia deste mês, enquanto não crescerem pelo menos 5% não dá nem para pensar em se retomar os financiamentos. E, mesmo que isso ocorra, os agentes só poderão voltar a financiar imóveis quando as regras do jogo estiverem mais definidas. Só no ano passado a caderneta de poupança teve cinco mudanças, comentou.

Denise Campos de Toledo

Bolsas: os corretores dizem que a queda vai continuar.

O Índice Bovespa registrou na sexta-feira passada a marca mais baixa desde o início do Plano Cruzado, encerrando o pregão com 8.096 pontos, e deixando os investidores com saudades dos primeiros meses do ano passado, das valorizações históricas das ações, que fi-

zeram o Ibovespa subir dos 8.242 pontos registrados no último pregão de fevereiro, ainda em cruzados, para o recorde de 20.384 pontos em 25 de abril.

A tendência, segundo os analistas, ainda é de baixa. Os juros estão muito elevados tanto a vista

como no mercado futuro. As aplicações em cadernetas de poupança estão tentadoras para os investidores. As indefinições da economia do País, interna e externamente, permanecem. Com todos esses fatores negativos para o mercado, apesar de considerar que os preços da maioria dos papéis já estão muito baixos, Rubens Simonsen, assessor de diretoria da Aceite Corretora, não acredita que as bolsas tenham força para subir.

Ele não vê muitas possibilidades de uma retomada da tendência de alta nem mesmo com o descongelamento de preços, uma medida que em situações mais favoráveis, beneficiaria as empresas e consequentemente as bolsas. Para Simonsen, a recuperação do mercado só deverá acontecer a partir do momento em que houver maiores definições sobre o futuro do País.

As expectativas dos analistas gráficos da revista especializada

Europeus

tentam realinhar suas moedas

Os ministros de Finanças dos 12 países da Comunidade Econômica Européia estão reunidos em Bruxelas para decidir sobre o realinhamento das paridades cambiais dentro do seu sistema monetário. Os ministros realizaram ontem as primeiras consultas sobre a eventual reordenação das cotações monetárias e estiveram analisando a situação de crise que foi criada no Sistema Monetário Europeu (SME), em vista do fortalecimento do marco e do enfraquecimento progressivo do franco francês.

O encontro se realiza sob a presidência do belga Mark Eyskens, que considera difícil uma mudança nas paridades porque as posições são "um pouco rígidas" e os ministros têm de examinar antes "uma série de problemas".

Entre as opções que estão em jogo encontra-se uma operação de simples valorização, possivelmente de 3%, do marco alemão e do florim holandês, em relação ao padrão do SME, baseado numa cesta de moedas da Comunidade Econômica Européia. As demais moedas continuariam firmes em sua cotação precedente. A outra operação, apelidada de arco-íris por Eyskens, prevê movimentos das moedas menores, além do reajuste do franco francês e do marco alemão.

Bélgica, Dinamarca e Luxemburgo opõem-se à valorização do marco alemão e preferem uma ligeira alta de suas moedas, para não se distanciarem monetariamente da Alemanha e ao mesmo tempo se distinguirem das "moedas fracas", como o franco francês, a libra irlandesa e a lira italiana.

O ministro alemão das Finanças se opõe à valorização unilateral do marco, como pede Paris, que também rejeita a simultânea desvalorização do franco. O encontro foi preparado no sábado e se estendeu até a madrugada de ontem.

Enfoque Gráfico são ainda mais pessimistas. Segundo o diretor Fausto de Arruda Botelho, o Índice Bovespa está, no momento, testando mais uma vez seu importante suporte a oito mil pontos. Caso seja rompida essa barreira, o que lhe parece bem provável, o índice deverá cair até seis mil pontos.

Para Botelho, esse processo de baixa já era, de certa forma, esperado, pois desde 1983 a bolsa vinha experimentando uma alta eufórica

dos preços das ações. A reta suporte de longo prazo, que nos últimos quatro anos manteve movimento ascendente, só foi rompida em setembro passado. Como desde então a baixa foi muito pequena em relação à variação positiva anterior, ele acredita que as cotações ainda poderão cair muito mais. E justifica:

— A amplitude de queda costuma ser pelo menos a metade da amplitude de alta.

EXAME DE ORDEM

Aulas particulares preparatórias para o Exame de Ordem: Número limitado para 10 alunos. R. Manoel de Nobrega, 111, 5º (Travessa da Av. Paulista); F: 264-0805.