

Portas fechadas

Prestações sobem, mas o SFH não financia

A única certeza que o governo tinha na semana passada para o setor imobiliário, que começa a sair de uma fase de euforia para um quadro de estagnação das vendas, era o tamanho dos reajustes das prestações da casa própria. Nesta quinta-feira o Conselho Monetário Nacional aprovará os novos aumentos — mas eles chegam num momento em que os empresários do ramo trancam com cadeado os guichês de financiamentos habitacionais, já fechados há mais de catorze meses. A persistência dos agentes do Sistema Financeiro da Habitação em não abrir empréstimos, apesar de as cadernetas de poupança terem recuperado tudo o que perderam de fevereiro a dezembro de 1986, tem uma razão simples: o rombo do SFH, representado pela diferença entre o tamanho da dívida dos mutuários e aquilo que eles realmente deixam nos cofres dos agentes financeiros ao quitar o último carnê de prestações.

“As empresas de crédito imobiliário têm realmente dinheiro para financiar”, diz Luiz Eduardo Pinto Lima, presidente da Acresp, a entidade que reúne os agentes financeiros de São Paulo. “Mas nenhum tostão será liberado até que sejam definidas regras para cobrir o rombo do Sistema Financeiro da Habitação.” Por ora, o rombo está sendo coberto com o dinheiro do Fundo de Compensação de Variações Salariais, o FCVS, criado especialmente para esse fim. Mas o fôlego desse recurso está se esgotando, dada a magnitude do abismo que separa os financiadores de seu retorno, na forma de prestações. “O valor das prestações da casa própria, que sempre equivaleram aos aluguéis, hoje está de quatro a dez vezes menor”, alarma-se Pinto Lima.

O fosso entre dívida e prestações foi cuidadosamente escavado desde 1985. Naquele ano, o governo iniciou o sistema de reajustes através da equivalência salarial, pelo qual as prestações eram corrigidas um mês depois dos dissídios, exatamente no mesmo percentual obtido pela categoria profissional do mutuário. Só que o valor do saldo da dívida, ao contrário das prestações, continuou a ser corrigido por indicadores desvinculados do compromisso com os salários. O resultado é que, enquanto o valor real das prestações caiu, o saldo da dívida se ampliou — e abriu-se o rombo. “Eu só quero saber quem vai pagar essa conta”, diz Anésio



Pinto Lima: “Sem regras, não há financiamentos”

Abdalla, presidente da Abecip, a associação nacional das empresas de crédito imobiliário. “Nós é que não vamos.”

Na outra ponta do sistema, onde se encontram os candidatos a um financiamento, também há problemas. “Estamos caminhando para um impasse e não há perspectiva de melhora para os próximos anos”, constata Carlos Roberto Firme, presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro. “Anteriormente, para adquirir um imóvel, era necessário 20% de poupança e o restante de financiamento. Hoje, a necessidade de poupança dobrou enquanto a margem financiada encurtou.” Com isso, a classe média, que já foi a base do sistema, vai perdendo cada vez mais as chances de obter um financiamento.

NOVOS REAJUSTES — Distantes dessa discussão, os que já são mutuários preocupavam-se, na semana passada, em cal-

cular o reajuste de suas prestações, descongeladas agora depois de um período de doze meses sem aumento. Os percentuais de reajuste incidirão retroativamente a 1.º de março e atingirão, de forma diferenciada, cada um dos quatro grupos em que se dividem os 3 milhões de mutuários do SFH — de acordo com o sistema de vinculação de seu reajuste. A metade dos mutuários obedece ao sistema de reajustes pela equivalência salarial. Para eles, o percentual de aumento irá variar de acordo com a data de dissídio da categoria

profissional a que pertencem. O índice mais baixo, de 5,07%, cabe aos que têm dissídio em junho. O mais alto, de 25,15%, às categorias reajustadas em janeiro. A esse percentual devem ser acrescentados 3% a título de produtividade. Assim, os mutuários com data-base em janeiro, por exemplo, terão, no total, 28,15% de reajuste.

O segundo grande time de mutuários é aquele que será reajustado pela variação da Obrigação do Tesouro Nacional, a OTN. Para tais mutuários haverá um reajuste unificado de 70,68%. Aqueles que têm o reajuste vinculado ao salário mínimo, ou pela equivalência salarial ligada ao salário mínimo, terão um aumento de 20% em março e 41,79% em maio, num total de 70,14%.

Na verdade, com o canal de novas construções interrompido, já que os agentes alegam estar impossibilitados de financiar nas atuais condições, quem sente no osso as conseqüências é o mercado de aluguéis. Assim como as prestações, os aluguéis também foram descongelados em 1.º de março. O problema, contudo, é que naquela data descongelou-se também a vigência do dispositivo votado pelo Congresso que suspendia as ações de despejo em todo o país. Mesmo com tal recurso, elas já vinham crescendo a cada mês — mas explodiram no início deste ano (veja gráfico).

“Com tantas distorções nos valores dos aluguéis, as ações de despejo só poderiam mesmo explodir”, constata Roberto Capuano, presidente do Creci, o conselho dos corretores de imóveis de São Paulo. O mais grave, para Capuano, é que a falta de imóveis novos tende a deixar o mercado de locação ainda mais confuso. “Hoje, ninguém quer comprar apartamentos para alugar”, diz ele. “A caderneta de poupança tem um rendimento pelo menos dez vezes maior.”

