

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	DCI	18-Set-87
assunto		
carta de crédito para habitação		

2

DCI

18/09/87

Pág. 10

São Paulo pretende acelerar programa de casas populares

Solange Vasconcelos

O Estado deve agilizar um esforço habitacional na luta contra o déficit de moradias, pois só em São Paulo existe hoje uma carência de dois milhões de casas, que afetam um terço da população do Estado. Com esta filosofia, Adriano Murgel Branco, secretário de Habitação do Estado de São Paulo, anunciou ontem que a Secretaria deverá ser contemplada em 88 com 2% do orçamento do Estado, recebendo Cz\$ 8 bilhões, valor que representa um crescimento de 966% em relação aos Cz\$ 750 milhões obtidos neste ano.

Com a maior arrecadação, espera-se sair de um crescimento marginal nos últimos anos para uma ampliação significativa no número de novas moradias voltadas para a população de baixa renda (na faixa de até 2 salários mínimos), pois a Secretaria trabalha com uma programação de construção de 84 mil moradias em 87 e de 100 mil em 1988. Segundo Murgel Branco, estes números representam um salto considerável, pois nos últimos 21 anos foram construídas 43 mil casas no âmbito do CDH (Conselho de Desenvolvimento da Habitação). E vai mais longe, quando extrapola para uma meta de 600 mil novas casas durante a gestão Quêrcia, embora ressalve que a estimativa conservadora é de 250 mil.

Em sua exposição na abertura do Fórum de Debates sobre Habitação, realizado ontem no Hilton Hotel, o secretário de Habitação considerou essencial a intervenção do Estado no sentido de



Murgel: orçamento deve crescer 966% este ano.

complementar em dois terços os custos de financiamento para a aquisição de casa própria para a população de baixa renda (ela banca apenas um terço), pois "o Sistema Financeiro da Habitação provou ao longo dos últimos anos sua ineficiência, incapacitando-se para atender a duplicação da população no mesmo período, ao construir apenas 4,5 milhões de moradias."

Das 84 mil casas programadas para este ano, o secretário adiantou que 8 mil já foram concluídas e 3 mil encontram-se em início de construção. Disse ainda que foram estabelecidos convênios com as Caixas Econômicas Federal e Estadual,

para financiamento de 20 mil unidades em São Paulo e 40 mil no interior.

José Antônio de Azevedo, da Lopes Consultoria de Imóveis, também presente no debate, admitiu que "a situação da indústria imobiliária no País deverá se transformar num problema de segurança nacional". Disse ainda que precisariam ser carregados US\$ 207 bilhões para atacar esse déficit habitacional, valor muito além do que conta hoje o sistema através do recolhimento de poupança e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). O Sistema Financeiro Habitacional conta hoje com Cz\$ 1,2 trilhão, embora se saiba que esse dinheiro não é canalizado na sua totalidade para o setor, pois o governo o utiliza também para cobrir seu déficit público.

Para Azevedo, o sistema foi inviabilizado na época que o governo Figueiredo concedeu subsídios, culminando na redução do valor de Fundo de Compensação de Valores Salariais (FCVS) embutido nas prestações pagas pelos mutuários.

Para Roberto Capuano, presidente do Creci - Conselho Regional de Corretores de Imóveis (2.ª Região), o déficit habitacional poderia ser amenizado através da implementação da carteira habitacional criada em março último. Segundo Capuano, os agentes financeiros não puseram em prática o instrumento, que atua como carta de crédito para credenciar o poupador a financiamentos para casa própria.

Capuano criticou também as inúmeras exigências na abertura de financiamentos de imóveis usados pela Caixa Econômica Federal, dando a impressão que esta não dispõe dos recursos (são cerca de Cz\$ 10 bilhões).

A Associação Paulista de Administração de Recursos Humanos (Aparh), a Archote Publicidade, Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) e o jornal "O Estado de S. Paulo" foram os promotores do evento, ontem.

Nos usados, o temor empresarial

Rita Barreto

Os empresários do setor imobiliário estão pressentindo uma certa relutância do candidato à casa própria em relação às novas regras que regem os contratos de financiamento da Caixa Econômica Federal para os imóveis usados. A exigência da CEF é que para os financiamentos de até 2.500 OTNs o comprador tenha uma entrada equivalente a 20% do seu valor. Para os de 2.500 OTNs até 5.000 OTNs o agente financeiro exige 30% de entrada. Nos dois casos há que se ter uma poupança na instituição bancária por três meses (para os pagamentos de entrada à vista) ou de seis meses, para os que desejam parcelar. É aí que a coisa se complica. Poucos são os que conseguem fazer uma reserva, na conjuntura econômica atual. Esta é uma preocupação do presidente da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios - Fenadi, Hubert Gebara, que participou ontem à tarde no Hilton Hotel do Fórum de Debates Habitação.

Para se ter uma idéia, um imóvel de 2.500 OTNs custa em cruzados Cz\$ 10,04 milhões e uma poupança de 20% é igual a Cz\$ 208,45 mil, uma soma considerável. Para os imóveis com financia-



Gebara: poucos podem poupar entrada tão grande.

mento de 5.000 OTNs o candidato terá que pagar 30% do equivalente ao valor na entrada, ou Cz\$ 602,53 mil. Essa quantia faz qualquer um tirar da cabeça o velho sonho. Poucos são os que conseguem fazer poupança neste montante e as instituições financeiras reconhecem isso. Uma poupança de Cz\$ 300 mil, que poucos poupadores conseguem ter, é considerada rentável ao banco, que remunera o dinheiro de acordo com as ta-

xas oficiais e pode emprestá-lo a um custo zero, e com certeza, com ganhos mais atraentes.

MAIS CRÉDITO

A relutância do candidato à casa própria é um sinal que deve ser decifrado pelas autoridades do governo com medidas que incentivem a aquisição da moradia. Mais crédito, tetos maiores de financiamento e uma melhor solução para o pagamento da entrada, afirma Gebara, que se antecipa em afirmar que abertura do crédito aos imóveis usados deve ser aplaudida. Gebara é da opinião de que se não houver ajuste, a tendência é de que essa carteira seja dirigida às classes de maior poder aquisitivo.

O estagiário de Direito no Departamento Jurídico do Centro Acadêmico XI de Agosto, Augusto Marcacine, que participou do debate, é da opinião que o governo só deve interferir no mercado para promover investimentos, teoria da qual compartilham os representantes do setor. Mas, enquanto o governo assim não age, "alguém tem que pagar a conta". E na ordem atual tem que ser o locador, uma posição que encontrou reações rivais da platéia. O Centro Acadêmico XI de Agosto vem atendendo os inquilinos que não podem pagar despesas com advogado e que estão sendo ameaçados de despejo, principalmente após o Plano Cruzado I. Só no ano passado, de acordo com Gebara, foram apresentadas no Fórum de São Paulo 20 mil ações de despejo, por proprietários que consideraram o valor do contrato muito baixo. Para Marcos Peixoto, diretor da Associação de Proteção dos Inquilinos Intranquilos, a solução para resolver o impasse entre as duas partes é estabelecer o aluguel com base em percentual do valor venal do imóvel.