

# Empresários aprovam juro

Nicéia Climaco de FREITAS

A proposta de reduzir as taxas de juros de 12% para 8% ao ano e ampliar o prazo de pagamento de 15 para 20 anos nas prestações de candidatos a mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, feita semana passada por representantes das Associações dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário e Sindicatos da Habitação do País ao Banco Central, foi considerada boa por empresários da região e Capital. Seria uma forma de viabilizar o SFH, que atualmente limita as possibilidades de financiamento em função das condições exigidas, principalmente comprovação de renda.

Por outro lado, há dúvidas quanto à sua concretização, por causa da rentabilidade dos agentes financeiros. A prestação a ser paga teria uma redução de 27,5%, diminuindo, conseqüentemente, o atual nível de renda exigido. Para o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo - regional Grande ABC, Antonio Zetun, este é o principal ponto a ser corrigido. "A comprovação de renda é muito alta em comparação ao baixo poder aquisitivo" - explica Zetun, que também é proprietário da Itaicy Imóveis.

Segundo ele calcula, um financiamento com o atual limite máximo de cinco mil OTNs, equivalente a Cz\$ 2,1

milhões, exige obrigatoriamente renda de Cz\$ 82 mil. "Este é salário de diretor de empresa" - critica. Além disso, ele aponta outra incoerência. Ocorre que o preço do metro construído é de Cz\$ 20 mil. Assim, com metros equivalente a Cz\$ 2 milhões. "Quem tem renda de 80 mil não mora em imóvel de cem metros de construção" - sustenta.

## Complicar as regras

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, Roberto Capuano, também considera as reivindicações de redução de taxas de juros e maior prazo para financiamento boas, mas com um receio, a recusa dos agentes financeiros à proposta. Ocorre que a lucratividade, nas atuais condições, são baixas, conforme alegam as instituições. "Isso tem se comprovado na prática pela escassez de financiamentos concedidos" - lembra Capuano.

No entanto, o presidente do Creci entende que esta proposta é possível via Caixa Econômica Federal, por sua responsabilidade como banco social, além de concentrar 60% dos depósitos em poupança, o que possibilitaria grande volume de financiamentos. Apesar disso, continua, a CEF foi a primeira instituição a complicar as regras para se obter financiamento.

Sobre os agentes privados, Capuano entende que são empresas comerciais obrigadas a oferecer lucros, porque têm acionistas.

Para solucionar o problema, na sua opinião, os salários teriam de ser recuperados. Ele lembra que até 1982 as regras do Sistema eram as mesmas e a renda exigida era perfeitamente alcançável, ao contrário de hoje. Da mesma opinião compartilha o presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis do Estado de São Paulo, Sergio Mauad, apesar de enfatizar que desconhece o estudo das Ademis.

Contudo, ele admite, o SFH está inviabilizado por causa das prestações altas. "Os salários estão achatados e o custo da construção e as despesas financeiras estão altas" - aponta.

## Responsabilidade

Já a presidente do Movimento dos Inquilinos Intranquilos, Maria Elisa Jardim Barbosa, refuta as opiniões de empresários, por entender que a população não tem que ser responsável por esta situação. "Dinheiro do SFH foi desviado para construção de alto-padrão e outras obras" - critica. Por isso, defende a redução das prestações e que o governo seja responsável pela rentabilidade dos agentes financeiros.

## Projeto é acusado de demagógico

Empresários do setor imobiliário refutaram o projeto de lei limitando o reajuste dos aluguéis em 50% da variação anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, de autoria do deputado Oswaldo Lima Filho, (PMDB-PE), aprovado semana passada pela Câmara dos Deputados. Esta proposta, segundo alegam, desestimula investidores e é totalmente descabida num momento em que o mercado é carente de habitações.

Para a proprietária da Imobiliária IAS, em São Caetano, Neves Celeste, o mercado tem que se reger pela lei da oferta e procura. O principal motivo, destaca ela, da escassez de imóveis, é a falta de incentivo à construção civil, principalmente aos pequenos construtores.

Na região, continua, há necessidade de locações com valores abaixo de Cz\$ 10 mil. "É que o ano passado houve muita oferta de imóveis de médio e alto-padrão" - diz. Aliado a isso, está o arrocho dos salários. "Quem ganha Cz\$ 30 mil por mês, tem rendimento razoável. Mas para alugar uma unidade com Cz\$ 10 mil, é difícil".

Também Zetun, do Sciesp, considera a medida demagógica e eleiçoeira. "Para alterar e deixar pior, é melhor deixar como está" - critica. Capuano, do Creci, também não concorda com a proposta e completa. "Para reduzir o aluguel, o investidor, principalmente o pequeno, tem de ser compensado de outra forma, como incentivos fiscais, por exemplo, sob pena de o mercado ficar mais caótico".

Por isso, ele entende que o governo depende da iniciativa privada, porque não produz unidades para locação. "O problema é que sempre se bate na mesma tecla, legislando sobre o que já existe, enquanto é importante cuidar do que ainda está por vir" - ressalta Capuano.