

# Financiamento a imóveis destinados à locação

O Presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Minas Gerais, Antônio Quadros, disse ontem que as sugestões que têm sido apresentadas para viabilizar o Sistema Financeiro da Habitação pecam em sua maioria, pela dificuldade que se teria em aplicá-las. "A saída para o SFH e as condições para que um maior número de pessoas possa ter acesso aos financiamentos dependeriam de decisões políticas".

Ele citou a sugestão apresentada pelo presidente do Cresci-SP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), Roberto Capuano, de que seja feita uma vinculação do aluguel ao custo de produção e não o valor de venda de imóveis, para baixar o preço da locação em até 50%. Outra proposta do representante dos corretores de São Paulo é que o financiamento do SFH contemple 90% do valor do imóvel, além da redução das taxas e despesas operacionais.

O difícil, segundo Quadros, é encontrar a fórmula para a aplicação prática. É o caso, por exemplo, de relacionar o valor do aluguel ao custo do imóvel: "Como se faria com a correção monetária do custo de produção? O aluguel seria também corrigido? — indaga ele.

Afirmou ainda que acredita numa solicitação política para o SFH, "principalmente agora que foi dada uma nova postura ao Ministério, com a indicação de um político com largo trânsito no governo", para ocupá-lo".

O perfil do ministro Prisco Viana, acrescentou Quadros, vem facilitar as soluções que são exigidas pelo Sistema. "Soluções que só podem ser encontradas através de medidas de

cunho político. Sobretudo se for considerado o descompasso existente entre o custo dos recursos a serem aplicados nos financiamentos, onerados a cada dia com o ritmo da inflação, e a perda de condição — poder de compra — por parte do candidato a mutuário.

## Prazo maior

O aumento do prazo de financiamento e um maior comprometimento da renda familiar seriam medidas que, aliadas à redução dos juros cobrados no Sistema Financeiro da Habitação, caindo dos atuais para 12% para 9,5%, permitiriam viabilizar o acesso de um maior número de pessoas aos recursos do SFH para a aquisição da habitação própria. "Com isso, seria incentivada a construção de mais moradias, o que funcionaria como estímulo à construção civil do País".

Esta seria uma das fórmulas em estudo na comissão criada pelo ministro da Habitação e Urbanismo, para propor reformulação no Sistema Financeiro da Habitação, adequando à realidade da economia nacional.

A intenção do governo, segundo se comenta, seria a de anunciar, ainda esta semana, a nova política habitacional. O problema estaria na falta de consenso entre os membros da Comissão, que representam setores com interesses conflitantes — mutuários, construtores, agentes financeiros e o governo.

## SFH é Inviável

Nas condições econômicas atuais, é impossível um plano nos moldes do antigo Sistema Financeiro da Habitação. A constatação

é da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis — ABADI, em recente estudo. A entidade diz que está provado que a captação de recursos através das cadernetas de poupança para aplicação na construção civil está fora do alcance das classes de renda média e baixa. O custo dos imóveis exige uma renda familiar muito elevada, mesmo para as pequenas casas ou apartamentos de quarto e sala, ou dois quartos com dependências.

"A falta de financiamentos para imóveis usados exclui uma parcela ponderável da população, que não tem condições de adquirir um imóvel novo e, aos vendedores, a oportunidade de adquirir outro financiando apenas, parte do negócio. Os juros e a correção monetária e as prestações dos mutuários tornam-se inacessíveis aos assalariados médios", afirma Abadi.

Para a entidade, já é tempo de uma mudança de mentalidade. Se população não tem condição de cumprir as exigências para se habilitar a um financiamento, o que impede a criação de um plano habitacional de financiamentos de imóveis destinados à locação? "Por que não se estuda uma modificação na lei do inquilinato que permita aos investidores negociar os contratos de locação livremente com seus inquilinos! Por que não se estimula a formação de empresas que possam construir edifícios apenas destinados à locação?"

A Abadi entende ainda que havendo incentivos à construção civil de imóveis destinados à locação para pessoas de baixa renda nas periferias das grandes cidades, com facilidade de transportes e serviços públicos essenciais, "certamente apareceriam os investidores".