

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	CEST - JORNAL DA TARDE	29-JAN-87
assunto		
2 - Crédito direto ao comprador de Imóveis		

# HABITAÇÃO

**Esqueça o SFH, se você tem renda entre Cz\$ 10 e 20 mil.**

A aquisição de um imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) é sonho que deve ser esquecido pelos que têm renda familiar entre 10 e 20 mil cruzados. Apesar do novo limite fixado pelo Banco Central, de Cz\$ 1.064 milhão para o preço do imóvel, com juros tabelados de 12% ao ano, o limite máximo para financiamento continua sendo Cz\$ 532 mil, o que exige do comprador uma renda familiar mínima de Cz\$ 21.278,15. Além disso, o aspirante à casa própria deverá ter uma poupança de cerca de Cz\$ 500 mil, já que acima do limite estabelecido os juros passam a ser os de mercado, e assim o financiamento sai da esfera do SFH.

E mesmo com os requisitos exigidos — renda familiar e poupança — o comprador vai esbarrar noutro problema: a falta de imóveis dentro de um padrão médio. Ou seja, não existem no mercado imóveis novos a Cz\$ 1.064 milhão. A única saída para essa faixa social seria, segundo Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), uma total revisão do conceito habitacional, com a classe média vol-

tando para os bairros periféricos: "Há vinte anos não era vergonha nenhuma morar na periferia. Pelo contrário, havia um certo orgulho por ter conseguido comprar sua casa própria, não importando a localização", diz ele. E, segundo suas estimativas, Cz\$ 532 mil permitem apenas a aquisição, em São Paulo, de um apartamento de dois dormitórios na periferia, com aproximadamente 50 metros quadrados, ou um de 30 a 40 metros quadrados na região central, excluindo-se os bairros mais valorizados.

Mesmo assim, é muito difícil de encontrar esse tipo de imóvel, já que a política habitacional do governo vem priorizando apenas a população de baixa renda, com a construção de unidades habitacionais tipo Cohabs e Nosso Teto. De acordo com Octávio Vanini, da Caixa Econômica Federal, a população que ganha até cinco salários mínimos vai continuar sendo atendida neste ano pela CEF, com a construção de habitações de 45 metros quadrados a um preço de cerca de Cz\$ 150 mil. "Mas, para a classe média, o governo terá de destinar recursos para o incremen-

to de financiamentos a nível de mercado", disse.

Para Roberto Capuano, a solução seria provocar a produção de imóveis novos, dando incentivos "brutais" à construção civil, e entregar o crédito na mão do comprador. "Assim, de um lado teria gente produzindo e de outro gente querendo comprar. Jamais o mercado imobiliário vai se normalizar se não se conceder crédito direto ao consumidor", comentou.

Mas a volta de financiamentos e da construção de imóveis para a classe média ainda vai depender da recuperação das Cadernetas de Poupança e das decisões que o Banco Central tomar a partir de março com relação à política habitacional, segundo comentários do presidente da Associação de Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Acresp), Luís Eduardo Pinto Lima.

#### Evitar rombos

Os técnicos do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e os técnicos do Banco Central reúnem-se hoje em Brasília, discutindo os novos limites de financiamento para a aquisição da casa própria, o financiamento de

imóveis de luxo a juros de mercado ou a taxas livres — como forma de subsidiar o financiamento dos imóveis para a população de baixa renda, sem causar um rombo na Caixa Econômica Federal — e a redução do prazo de financiamento.

O secretário de Habitação, do Ministério do Desenvolvimento Urbano, Afrânio Brandão, disse que a Secretaria propõe reajustar as prestações dos financiamentos dos imóveis de acordo com o reajuste dos salários e não conforme as variações das OTNs. "Nossa proposta é fazer com que as pessoas adquiram sua casa própria de acordo com o que ganham", afirmou Brandão.

Na opinião do secretário, com o aumento dos rendimentos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e com o crescimento dos depósitos da Poupança, o governo terá recursos para iniciar, já em março, a construção de conjuntos habitacionais em todo o País. Brandão acredita que, com o desaquecimento da economia, o mercado de imóveis vai esfriar e haverá mais ofertas, permitindo que um maior número de pessoas adquiram sua casa própria.