

CASA PRÓPRIA COM NOVAS REGRAS

Nos futuros contratos acima de 2.500 UPC, o resíduo do saldo devedor será pago pelo mutuário.

Daqui para a frente, nos financiamentos habitacionais acima de 2.500 UPC (unidade-padrão de capital) — atualmente, Cr\$ 916.225,00 — se houver resíduo do saldo devedor ao final do contrato, ele será renegociado e pago pelo próprio mutuário. Não mais será coberto pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

Essa medida consta do decreto-lei assinado ontem pelo presidente Sarney, alterando substancialmente o Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Ela não atinge os contratos em vigor, apenas os novos, esclareceu o presidente do Banco Central, Fernando Milliet.

A reformulação do SFH será detalhada na reunião de hoje do Conselho Monetário Nacional, que também discutirá o Plano de Controle Macroeconômico. Após a reunião, o ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Denni Schwartz, e o presidente do Banco Central darão entrevista coletiva para explicar as medidas adotadas pelo governo no setor habitacional.

Os financiamentos do SFH de até 2.500 UPC a serem concedidos de agora em diante não somente vão continuar gozando do direito de cobertura do resíduo do saldo devedor pelo FCVS como estarão sujeitos a juros menores, segundo Milliet. Além da alteração sobre o FCVS, o CMN deverá aprovar ainda novas medidas de estímulo à construção civil.

A estratégia do Plano Macroeconômico, segundo Milliet, está sendo cumprida à risca. O governo elegeu dois setores de grande importância para estimular, por terem capacidade de influir muito sobre os demais, e com alta capacidade de geração de emprego. Assim, adotou recentemente uma ampliação dos prazos de financiamento nas vendas da indústria automobilística e o fim do depósito compulsório e agora define novos mecanismos de estímulo à construção civil, disse.

A alteração do SFH determinada ontem por Sarney, segundo o presidente do Banco Central, visa essencialmente a proteger as famílias de baixa renda, criando condições de ampliar a oferta de imóveis para elas.

Já os mutuários de maior nível de renda — os beneficiados por financiamentos de até 2.500 UPC (limite que será fixado hoje pelo Conselho Monetário) — passarão a conviver, segundo o presidente do Banco Central, com um sistema mais justo e mais adequado a uma economia de mercado. As taxas de juros para estes financiamentos não serão alteradas, informou Milliet.

Com o novo processo de reordenamento da economia, acredita Milliet que não deverá haver nenhum resíduo do saldo devedor ao final dos futuros contratos. Ele imagina que poderá até ocorrer o contrário, ou seja, a liquidação de todo o débito antes de acabar o prazo previsto contratualmente. Entretanto, pela nova sistemática, caso haja, ao final do prazo, um resíduo, ou seja, se o saldo devedor não for integralmente liquidado, este resíduo será renegociado e pago integralmente pelo mutuário.

Atualmente, os mutuários do SFH, independentemente do valor do financiamento, não pagam nada ao sistema, no caso de haver saldo devedor ao final do prazo previsto no contrato. Este resíduo é coberto atualmente pelo FCVS, criado exatamente com essa finalidade, mas que não consegue evitar o surgimento de déficits no sistema. O atual é superior a Cr\$ 500 bilhões. Esses rombos têm de ser cobertos com recursos do Tesouro Nacional, ou seja, com a arrecadação de impostos.

Reunião do CMN

O Plano Macroeconômico, a reforma da dívida dos estados e municípios, as mudanças no Sistema Financeiro da Habitação, e o próprio funcionamento do Conselho serão os pontos da pauta da reunião de hoje do Conselho Monetário Nacional.

O CMN reúne-se às 10 horas, no Ministério da Fazenda, sob a presidência do ministro Bresser Pereira. De acordo com sua assessoria de imprensa, o ministro da Fazenda vai ouvir as apreciações dos conselheiros sobre o Plano de Controle Macroeconômico que apresentou na semana passada a Sarney. Cada conselheiro já recebeu uma cópia do plano.

A Secretaria do Tesouro Nacional vai apresentar uma proposta de definição dos juros que serão pagos pelo Banco do Brasil — que vai operar as linhas e comprar as dívidas estaduais e municipais — em uma taxa máxima de 16,5% acima da LBC.

Bresser Pereira pretende ainda discutir o próprio funcionamento com CMN, liberando-o de algumas tarefas rotineiras, para transformá-lo em órgão de discussão dos grandes problemas econômicos. De acordo com o assessor de imprensa do ministro, Geraldo Moura, o exemplo foi dado pela última reunião do CMN, em junho, que dedicou boa parte do tempo a discutir salários, embora essa não seja uma questão própria da pauta do Conselho.

SEM PRECEDENTES

Não tem precedentes na história do sistema financeiro internacional a posição do ministro Bresser Pereira de renegociar a dívida externa mediante um acordo prévio com os bancos antes de ir ao FMI. Esta é a opinião do economista Paulo Nogueira Batista Júnior, do Centro de Estudos Monetários e de Economia Internacional da Fundação Getúlio Vargas.

Nogueira Batista entende que a tentativa do ministro da Fazenda, embora seja pioneira, "não é necessariamente impossível". O objetivo do ministro, agora com o aval do presidente Sarney, é conseguir que os bancos credores financiem os juros correspondentes a 87 e 88 com dinheiro novo, sem vinculação a qualquer desembolso do FMI.

Para Nogueira Batista, se conseguir isso, o ministro estará rompendo com uma tradição nas negociações entre o sistema financeiro internacional e os países devedores. Esta tradição foi confirmada em acordos anteriores, tanto por parte do Brasil, quanto do México e da Argentina: todos os acordos envolvendo desembolsos por parte dos bancos foram necessariamente acompanhados de um acordo de desembolso do Fundo, com o correspondente monitoramento deste.

"Nessas condições, quando o país que fez o acordo não atende aos critérios do FMI, este suspende seus desembolsos, o que acaba prejudicando também o desembolso dos bancos, já que ambos estão vinculados", disse o economista.

Nogueira Batista comentou também outra condição anunciada pelo presidente Sarney para a negociação externa: a de que não poderá haver monitoramento do FMI. Segundo o economista, "não há possibilidade de acordo com o FMI sem monitoramento".

Uma boa dica para quem quer comprar casa fora do SFH na seção SEU DINHEIRO, página 14.



Mercado imobiliário recupera-se em junho. Mas o setor quer mais recursos.

Desde o início de junho, o mercado imobiliário registrou um aumento de vendas da ordem de 50% em relação a maio. A recuperação ocorreu principalmente na faixa destinada à classe média alta. No entanto, apesar desses resultados positivos, Roberto Capuano, presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), não acredita em recuperação, caso novos recursos não sejam canalizados para o setor.

Como explicou, o que está acontecendo é "uma troca de figurinhas". Ou seja, as pessoas que têm recursos próprios e estavam preferindo manter seu dinheiro em outras aplicações, agora investem no setor imobiliário. Talvez porque a rentabilidade das aplicações anteriores não estivesse acompanhando a valorização dos imóveis.

Uma recuperação em bases reais, sem essa "falsa euforia", na opinião de Capuano, depende principalmente da liberação dos recursos do SFH. Uma pesquisa feita pelo Gallup, a pedido do Creci, constatou que apenas 0,3% da população interessada em comprar imóveis tem recursos próprios para isso, ao passo que 97,7% depende de alguma forma de financiamento. "São esses 0,3% que estão comprando", concluiu o presidente do Creci.

Sérgio Mauad, presidente do Secuvi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis), não sabe exatamente em quanto aumentaram as vendas, mas reconhece uma recuperação significativa do mercado para imóveis até Cr\$ 3 milhões, que já tinham financiamento. As vendas com recursos próprios subiram muito pouco, segundo Mauad.

Na sua opinião, as vendas só poderão entrar em um ritmo de crescimento lento e firme, acompanhando os sinais de recuperação da economia, se finalmente as normas do SFH ficarem definidas: "Ou tem financiamento ou o mercado não vai funcionar direito", comentou.