

Caixa lançará sua Letra Hipotecária

As LHs terão de um a cinco anos para resgate e poderão ser transferidas

dentro de aproximadamente 20 dias, deverá estar instituída a Letra Hipotecária (LH) da Caixa Econômica Federal. Os estudos para criação deverão ser concluídos nesta semana, informou ontem, em São Paulo, o ministro da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, Prisco Viana, durante a abertura do 1º Congresso Brasileiro Indústria Imobiliária, promovido pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi).

Essas letras são, na verdade, uma modificação das que foram aprovadas em 1987 pelo Conselho Nacional de regulamentação pelo Banco Central. A diferença principal entre a já aprovada e a que será implantada é que ao invés de ter prazo de resgate de cinco anos, estar sujeita a tributação e ser transferível, a nova LH terá prazos variáveis de um a cinco anos, será isenta de tributação e poderá ser ao portador ou nominativa, mas não transferível, podendo ser negociada no mercado secundário.

Segundo o ministro, o lastro das LHs serão os próprios recursos do Banco Central. Sobre o tema Financeiro de Habitação, Prisco Viana afirmou que, entre outras coisas, elas, afirmou Prisco Viana, a Caixa poderá adquirir cerca de 10% dos depósitos voluntários das sociedades de crédito imobiliário no Banco Central (Cz\$ 80 bilhões). Esse dinheiro, mais um empréstimo de \$ 500 milhões do Banco Mundial, está em fase final de negociação



Chap Chap (esq.) e Prisco Viana no congresso da indústria imobiliária: déficit e crise

pelo secretário geral do Ministério, deverá financiar a construção de 700 mil unidades habitacionais para população de baixa renda.

O ministro reconheceu que isso ainda é pouco, diante do déficit de 8 milhões a dez milhões de moradias que o País enfrenta. "Estamos fazendo o que é possível", disse. "Mas a participação dos agentes financeiros privados está aquém das expectativas do governo."

Para o presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Anésio Abdalla, a Caixa Econômica, que controla todos os recursos para habitação, tem muito mais condições de atuar do que os agentes privados, que contam apenas com a captação decrescente da

poupança para financiar o setor imobiliário.

Prisco Viana não deu grandes esperanças para a classe média. A caderneta habitacional vinculada, que já foi regulamentada, ainda não tem prazo para ser implantada. "Faltam estudos operacionais. O problema é identificar novas fontes de recursos", informou o ministro. "Não há mais o que pensar", reagiu o presidente do Creci, Roberto Capuano. "O presidente da Caixa (Maurício Vioti) já se comprometeu publicamente a operar a poupança vinculada o mais breve possível." Segundo Capuano, esse é o caminho e não o lançamento de novos papéis como as LHs.

O presidente do Secovi, Sérgio Mauad, garantiu que o baixo de-

sempenho da indústria imobiliária é resultado dos "deficientes direcionamentos oficiais e da reiterada omissão dos dirigentes econômicos em incluí-la em seus planejamentos". O presidente da Fiabci/Brasil (Federação Internacional das Associações dos Profissionais da Indústria Imobiliária, co-promotora do congresso), Romeu Chap Chap, alertou que "o arrefecimento da velocidade produtiva da indústria imobiliária poderá converter-se em mais um componente de agravamento de nossa conjuntura sócio-econômica".

Os empresários e representantes das entidades ligadas ao setor imobiliário defendem a criação do Conselho Nacional de Habitação, com participação igualitária de governo, indústria e consumidores.

Empresário pede ao governo que deixe o setor trabalhar

Praticamente todos os participantes do 1º Cobiim (Congresso Brasileiro da Indústria Imobiliária) concordam em um ponto: há sérios problemas no sistema habitacional brasileiro, mas nada que não possa ser facilmente resolvido. O presidente do Secovi do Paraná, Nelson Torres Galvão, que falou sobre os incentivos para o setor, resumiu: "Basta o governo nos deixar trabalhar. O resto a gente faz". Esse pensamento predominou ontem.

No debate sobre incentivos não faltaram propostas. Hubert Gebara, presidente da Fenadi, lamentou a ausência do procurador-geral da República, Saulo Ramos, que não pôde comparecer por motivo de saúde, e pediu que parte da conversão da dívida externa brasileira pudesse ser aplicada no setor. "Principalmente para a construção de imóveis comerciais para locação."

Ele sugeriu também a elevação do percentual permitido aos fundos de previdência privada para aplicação de parte de suas reservas em imóveis também comerciais destinados à locação; manutenção da denúncia vazia para locações não residenciais; eliminação do carnê leão sobre a receita de aluguéis e do Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário; e manutenção da livre convenção inicial do aluguel, bem como a periodicidade dos reajustes. Entre outras, Gebara acha que essas medidas poderiam incentivar os novos investimentos no setor.

O advogado Sílvio Capanema de Souza, que falou sobre incentivos para a construção de imóveis residenciais, defendeu o dirigismo contratual, "mas sem paternalismo", para que surjam ofertas de novas unidades habitacionais. Para Capanema, "a covardia do governo, que não apresenta um texto para a legislação do mercado imobiliário", também contribui para o agravamento do problema. Segundo ele, também o incentivo ao mercado financeiro fortalece a continuidade do problema. "Pune-se o investimento no mercado imobiliário, mas incentive-se a especulação financeira." Dizendo que "só a maior oferta pode resolver o problema", Capanema observou que a revisão de algumas questões econômicas pode proporcionar a volta dos investimentos. "O congelamento de preços e salários do Plano Cruzado afastou os investimentos. E hoje, sem o congelamento, assistimos a uma situação em que a correção é sempre inferior à inflação. Isso afugenta o investidor."

Para Nelson Torres Galvão, o Banco do Brasil, poderia investir parte dos recursos da poupança verde no setor imobiliário. Ele acha que o governo deveria incentivar a construção habitacional de empresas privadas que queiram fazer moradias para seus funcionários, e isentar de impostos as moradias com menos de cem metros quadrados vendidas a preço de custo.