

# Nova poupança para casa própria

Quem depositar na caderneta vinculada, que a Caixa Econômica Federal vai lançar em breve, terá financiamento garantido para construir ou comprar o imóvel que desejar

JORGE ZAPPÍA

A publicidade vendeu a idéia, não faz tempo, de que aquele que poupa conquista o que a vida tem de melhor. No caso dos que sonham com a casa própria, fazer poupança, quando é possível, não tem ajudado muito a conseguir um empréstimo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Se for para comprar um imóvel usado, o financiamento ainda depende mais da boa vontade do gerente do banco que das normas que regulam o funcionamento de um sistema que hoje acumula em depósito a fantástica soma de 4,3 trilhões de cruzados.

Mas essa situação vai mudar, e radicalmente, se o presidente da Caixa Econômica Federal (CEF), Maurício Viotti, realmente cumprir a promessa feita esta semana ao presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), Roberto Capuano. Na terça-feira, 24, durante audiência em Brasília, e para surpresa de Capuano, Viotti assegurou-lhe que a Caixa começa a operar a caderneta habitacional vinculada muito em breve. Havendo normas operacionais já definidas, ela poderá ser colocada ao público nos próximos dias, acompanhada de ampla divulgação publicitária.

Era tudo o que o presidente do Creci precisava ouvir, depois de três anos de luta, para se convencer de que está chegando ao fim a política do "abre-e-fecha" nos financiamentos para imóveis usados — uma frase com a qual resume a inconstância nos processos de concessão de financiamentos no SFH. Com a caderneta habitacional vinculada, ao contrário da comum, a pessoa que poupar por no mínimo 12 meses quantia equivalente a 10% ou 25% do valor do crédito pretendido, recebendo nesse período correção monetária e juros anuais de 3%, terá garantido o financiamento para comprar o imóvel usado, novo ou construir o que desejar.

## FIM DA INCERTEZA

A caderneta habitacional representa, para o SFH, uma espécie de volta às origens. Quando foi criado o BNH, em 1964, a caderneta de poupança veio à luz como a forma ideal de suprir de recursos um complexo mecanismo de financiamento à produção de imóveis, que começava no poupador, passava pelo banqueiro, construtor e terminava no mutuário.

O SFH sustentou-se nessa trilha até 1985, quando, com a Nova República, entrou em cena um lobby poderoso, formado por banqueiros

e burocratas oficiais, que sustentava a tese de que os recursos da caderneta deviam ser encarados como ativos financeiros comuns e passar à responsabilidade do Banco Central, saindo da órbita do BNH. Foi o que aconteceu em 1986, com o fim do BNH, e, de lá para cá, apenas a CEF tem financiado com regularidade novas construções, e eventualmente os usados.

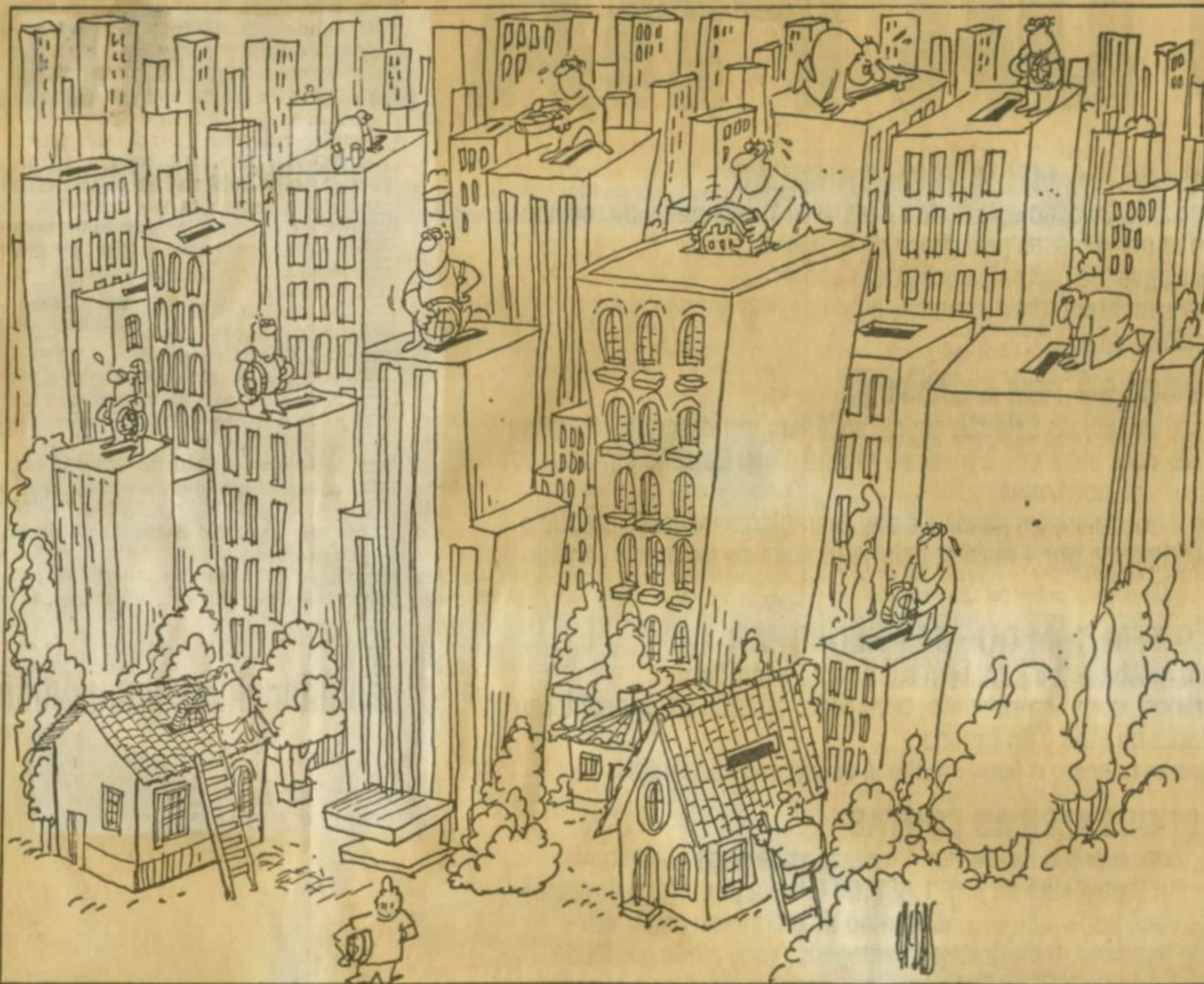
Convencido de que essa situação não poderia perdurar, Capuano, eleito em 85 presidente do Creci, fez pressão constante sobre o governo em favor da caderneta habitacional, imaginando que ela possa viabilizar sua proposta de crédito direto ao comprador final de habitação: "O comprador consegue o financiamento e escolhe, de livre vontade, o que quer comprar com ele. Nada mais justo e pragmático", pondera. Ele defendeu a idéia na comissão que discutiu, em 1986, a reformulação do SFH e, depois de um ano de contatos com inúmeras autoridades, viu a caderneta vir à luz em 87, inicialmente com prazo mínimo de depósito por 36 meses.

"Além de democratizar o crédito, eliminar as incertezas causadas pela possibilidade de interrupção brusca dos financiamentos e garantir estabilidade de depósitos à CEF, ela vai ajudar a aumentar a oferta de imóveis através da autoconstrução e dos pequenos construtores", argumenta o presidente do Creci. Para ele, a nova caderneta servirá tanto à classe média quanto à população de baixa renda, "o que garante atendimento ao déficit habitacional onde ele é mais agudo".

## LONGO PRAZO

Mas nem tudo são flores, na opinião de Anésio Abdalla, presidente da Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). "A caderneta vinculada é um bom instrumento, mas vai demandar um longo prazo de maturação", diz. Ressalta que é necessário fazer-se um cálculo atuarial que dê segurança de caixa ao agente financeiro, porque o mutuário poupará 20% para receber 100%. Os agentes privados ainda não fizeram essa conta, e por isso tanto poderão ou não aderir à nova caderneta. Em sua opinião, melhor instrumento de captação de recursos é a letra hipotecária com resgate entre um e cinco anos, cuja criação está sendo discutida com o Banco Central.

"A caderneta vinculada terá o grande mérito de permitir a compra do imóvel usado, e é bem-vinda sobre esse aspecto", destaca Miguel Sérgio Mauad, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Ven-



## Sistema não funcionou com o prazo de 36 meses

ELIANA SIMONETTI

O presidente da Caixa Econômica Federal (CEF) está esperando receber, nos próximos dias, um estudo encomendado pelo presidente do Creci, Roberto Capuano, sobre a aceitação do sistema de caderneta habitacional vinculada pelo mercado. Esse estudo, na verdade a segunda versão de uma pesquisa em elaboração pelo Instituto Gallup, pode mudar o quadro de pequena procura pela caderneta, no ano pas-

ado, quando o prazo de poupança mínimo era de 36 meses. "Quase não houve interesse; esta é uma espécie em extinção, porque os interessados em comprar imóveis consideravam muito difícil assumir o compromisso de depósito mensal por um prazo tão longo", contou Viotti. Ele lembrou outros sistemas criados pela CEF que obrigavam o compromisso do poupador, como a caderneta programada, que rendia mais que a poupança normal (juros de até 8%) e não teve boa aceitação. No ano passado tam-

bém, a CEF iniciou o financiamento de imóveis usados com uma regra que não agradou os pretensos mutuários: o interessado fazia um depósito e, depois de 90 dias, poderia efetuar o negócio. "Precisamos alterar o sistema, e liberar imediatamente o financiamento", contou, "porque os mutuários queriam o financiamento com a garantia da poupança mas não aceitavam esperar". A conclusão do presidente da CEF é de que "o brasileiro é indisciplinado para assumir compromissos, ou realmente não pode garantir

que sobre renda todo mês para honrar os compromissos firmados". Brasília/Agência Estado

## TAXAS DE JUROS

Filho, revelando, porém, seu temor de que "fique no papel". O meio de evitar que isso ocorra, entende ele, é "vender bem" a caderneta à população, com uma campanha de marketing inteligente, e pagar juros de 6%, como nas cadernetas comuns. "Por que 3% e não 7%?", pergunta. "É até preferível repassar o custo maior dos juros ao financiamento para dar maior incentivo."

Roberto Capuano também quer juros de 6% para a nova caderneta, mas lembra que num processo inflacionário elevado, um rendimento fi-

nal de 20% ou 20,5% não chega a desestimular. "Mas o justo é que seja igual à caderneta normal, pelo menos", frisa. Além desse fator, ele acredita que há na população uma vocação nata para a poupança imobiliária e a existência de um mecanismo que a viabilize, como a nova caderneta, deve acabar com o processo que chama de autogratificação: quem não pode comprar um imóvel, por falta de financiamento, acaba comprando um carro, um videocassete ou simplesmente gastando o dinheiro que sobra com seu próprio lazer.

## Depósito por 1 ano

A abertura de uma caderneta habitacional vinculada vai exigir do interessado a assinatura de um contrato com o agente financeiro, no qual vai assumir o compromisso de depositar um valor determinado no prazo mínimo de 12 meses. Se, por exemplo, pretender — e tiver renda para isso — um financiamento de 2.500 OTNs (ou o equivalente a Cz\$ 3.442.800,00) neste mês, precisará depositar em 12 meses 15%, ou 375 OTNs — Cz\$ 516.420,00, hoje. Nesse contrato, vão constar também as condições cadastrais para a obtenção do empréstimo e o prazo máximo para sua concessão pelo banco, que não pode ultrapassar seis meses. Essas são as regras estabelecidas na Resolução nº 1.443, do Banco Central, editada em 5 de janeiro deste ano, regulamentando o funcionamento da caderneta. Foram estabelecidas quatro faixas de depósitos, começando em 10% e terminando em 25% do valor do financiamento pretendido. Os depósitos são remunerados com correção monetária mais juros de 3% e, se houver desistência, serão transferidos para uma conta de poupança normal, o que também ocorre no caso de o poupador não cumprir as condições contratuais.

## Caderneta habitacional vinculada

depósitos mínimos com base no valor financiado

Até	1.500 OTN	10%
De	1.501 a 2.500 OTN	15%
De	2.501 a 3.500 OTN	20%
De	3.501 a 5.000 OTN	25%