

Nova caderneta favorece a classe média

Tarcísio Motta

Passados 7 meses de sua regulamentação, a Caderneta de Poupança Habitacional poderá ser instituída agora em agosto, pela Caixa Econômica Federal, de acordo com informações levantadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Segundo o presidente da entidade, a medida facilitará o acesso da classe média aos recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

Rosali Figueiredo

As pessoas interessadas na aquisição da casa própria poderão ter maiores chances a partir do mês de agosto. A Caixa Econômica Federal (CEF) está estudando os critérios de operacionalização e elaborando um projeto publicitário para o lançamento da Caderneta de Poupança Habitacional, que se encontra regulamentada desde janeiro passado. A informação é do presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano. Na última semana, a assessoria de imprensa da CEF em Brasília informou apenas que os estudos existem e estão com o ministro da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, Prisco Vianna.

Segundo Capuano, a Caderneta de Poupança Habitacional abrirá um novo leque de opções para o consumidor, que passará a ter o crédito diretamente em suas mãos para decidir o que fazer: comprar um imóvel novo ou usado ou até mesmo construir. Os valores do financiamento variarão de 1.500 OTNs (cerca de Cz\$ 3 milhões, conforme a previsão da OTN de agosto, Cz\$ 1.981,84) a 5 mil OTNs (Cz\$ 10 milhões). De acordo com os critérios da poupança habitacional, o futuro mutuário terá que poupar de 10% a 25% do total do financiamento - esses percentuais são, respectivamente, para 1.500 e 5 mil OTNs -, num prazo que vai de 12 a 36 meses. O dinheiro será liberado 6 meses após o término deste período, acertado entre o financiado e o banco. "A caderneta habitacional é importante porque deixará a critério do financiado a gestão de seu dinheiro", diz o arquiteto Cândido Malta Campos Filho, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.

A medida, entretanto, funcionará somente dentro das regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e atenderá a 18% da população brasileira, de acordo com previsões do Creci. A rigor, a poupança habitacional será um novo mecanismo de acesso ao SFH. Pelas normas, baixadas em janeiro passado, apenas quem ganha acima de 8 salários mínimos pode tomar empréstimo de 1.500 OTNs - valor mínimo estipulado pelo sistema - e arcar com prestações mensais em torno de Cz\$ 26 mil. De qualquer forma, a poupança habitacional abriria para a classe média - que dispõe de renda, mas não possui o capital inicial exigido - um novo acesso ao SFH, atualmente limitado aos segmentos de maior aquisitivo.

ACESSO LIMITADO

Quem quiser, por exemplo, adquirir hoje um imóvel novo, tem que passar pelas incorporadoras imobiliárias e obter financiamento indireto da CEF. Neste caso, o futuro mutuário fica sujeito às restrições do mercado, cuja oferta, no primeiro trimestre do ano, concentrou-se 84% em imóveis com valor acima de 4 mil OTNs (Cz\$ 8 milhões) e 57% acima de 7 mil OTNs (Cz\$ 14 milhões), segundo levantamento feito no primeiro trimestre do ano pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi). Caso opte pelo imóvel mais caro - apartamentos novos de dois dormitórios, na faixa de preço de 5 mil OTNs, são encontrados, em São Paulo, apenas em bairros mais periféricos -, o comprador terá que desembolsar recursos próprios de pelo menos Cz\$ 4 milhões. Até mesmo a compra de um imóvel construído pela Cohab nas regiões do Brás, Bresser, Belém, Carrão e Jabaquara custa cerca de Cz\$ 6 milhões e exige o desembolso antecipado de Cz\$ 1,5 milhão.

Em uma segunda alternativa, oferecida atualmente pelo mercado, o interessado na casa própria pode pedir o financiamento para a aquisição de um imóvel usado ao agente privado, que somente está liberando recursos equivalentes a 70% do valor de compra e sempre acima de 2.500 OTNs (Cz\$ 5 milhões). Finalmente, a CEF financia a construção da casa própria, exigindo, contudo, que o consumidor tenha 10% do seu custo final, além do terreno.

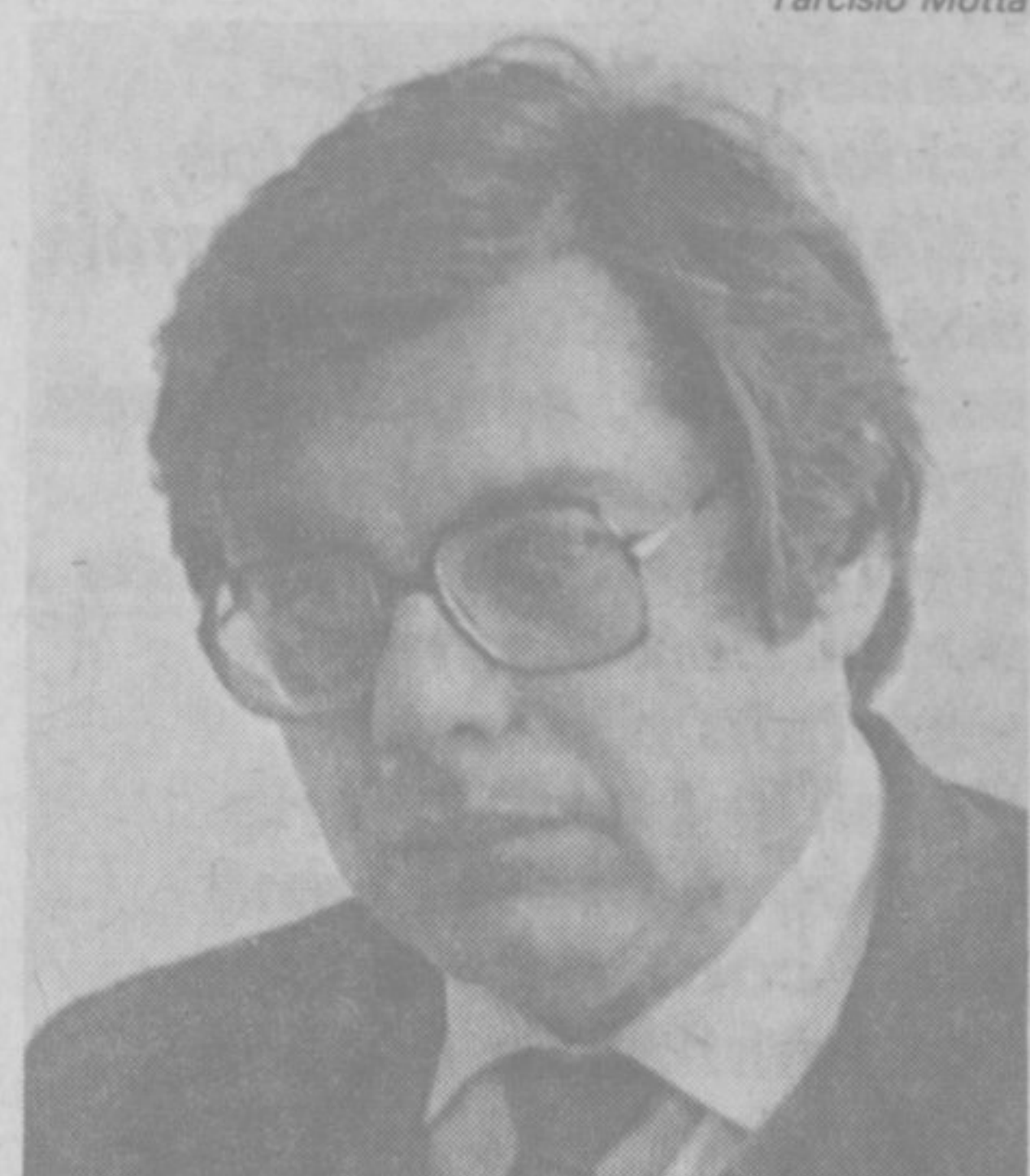
Dentro deste prazo, "a poupança habitacional seria o único instrumento capaz de distribuir o crédito do SFH", afirma Capuano. A idéia de criação do novo mecanismo surgiu dentro do próprio Creci, em 1985. Desde então, os

corretores de imóveis têm defendido a poupança habitacional como uma medida necessária para restabelecer o chamado mercado imobiliário primário, onde o acesso inicial a um imóvel modesto se constitui no trampolim para a classe média conquistar, gradativamente, moradias de melhores padrões. Além disso, acrescenta Capuano, a poupança habitacional incentivaria o surgimento de pequenas e médias construtoras e levaria a um barateamento do preço atual dos imóveis. Segundo ele, caso a medida seja instituída agora em agosto, em 13 meses o mercado primário estaria reaquecido.

De acordo com uma pesquisa realizada pelo Instituto Gallup, em maio passado, na Capital, 85% das pessoas que pagam aluguel não têm condições financeiras de adquirir um imóvel, notadamente na faixa de renda até 8 salários mínimos (89,1%) e de 8 a 16 salários (86%). A falta de dinheiro leva, segundo os dados coletados pelo Gallup, a que 78% dos 1.351 entrevistados não pensem em comprar qualquer tipo de imóvel neste ano. Segundo o presidente do Creci, regiões mais periféricas da cidade, como a Vila Nova Cachoeirinha, na zona Norte, têm registrado um volume muito pequeno de compra e venda de imóveis usados e de terrenos. Se a caderneta habitacional fosse instituída, pelo menos 49% dos paulistanos a adotariam, revela outro dado apontado na pesquisa do Gallup. Essa opção torna-se maior dentro da faixa etária de 18 a 29 anos, com 57% de respostas positivas. De forma geral, 91% dos entrevistados defendem que os recursos do SFH devem ser concedidos nas mesmas proporções para os imóveis usados e novos.

NOVO ÔNUS

A poupança habitacional não encontra, porém, a mesma defesa junto ao segmento representado pelo Secovi, ou



Capuano: "A nova poupança vai distribuir o crédito para o consumidor."

seja, as incorporadoras imobiliárias. Para o presidente do Conselho Técnico de Sistemas Financeiros do órgão, Antônio Evaristo Francesconi, "a única vantagem que ela trará ao consumidor é a garantia de que, dentro do prazo estipulado, ele terá o financiamento". Para Francesconi, é necessário buscar novas fontes de recursos para o SFH, em vez de somente distribuir as verbas atuais, oriundas do FGTS e da caderneta de poupança comum. Segundo Francesconi, os agentes financeiros privados teriam um "ônus extra" com a poupança habitacional e não a adotariam. Em suma, argumenta, os bancos privados não aceitariam liberar de 7,5 a 9 vezes sobre o valor poupado pelo consumidor, após o término do prazo de 12 a 36 meses. Para Capuano, entretanto, a caderneta habitacional poderá fazer com que os bancos comecem, efetivamente, a utilizar o dinheiro do FGTS e da poupança comum para o SFH - o que, na sua opinião, não vem ocorrendo de forma satisfatória. Por enquanto, porém, a criação da poupança habitacional está limitada às agências da CEF, lembra.

Arquivo



A procura por imóveis residenciais, novos ou usados, deverá aumentar.

Arquivo



Os lançamentos estão voltados, hoje, para as faixas maiores de renda

Os números da nova caderneta

Valor do Financiamento (OTN/Cz\$)	Poupança inicial (%)	Prazo (anos)	Prestação do financiamento (OTN/Cz\$)	Renda familiar (OTN/Cz\$)
1.500 / 2.973.720	10	25	13 / 25.772	45,89 / 90.976
2.500 / 4.956.200	15	20	29,89 / 59.256	97,01 / 192.320
3.500 / 6.938.680	20	20	39,77 / 78.843	115,67 / 229.313
5.000 / 9.912.400	25	20	64,30 / 127.473	183,69 / 364.161

Fonte: Creci.
Obs.: O valor da OTN de agosto é de Cz\$ 1.982,48.