

# Caderneta Habitacional Beneficia Classe Média

A Caixa Econômica Federal vai começar a operar, em breve, com uma nova caderneta de poupança: a habitacional vinculada.

Destina-se a qualquer pessoa interessada em comprar um imóvel novo, usado ou em construir por conta própria. A abertura da caderneta habitacional vinculada vai exigir do interessado a assinatura de um contrato com o agente financeiro, no caso, a Caixa Econômica Federal, onde ele se compromete a fazer um depósito mínimo num prazo de 12, 24 e 36 meses para ter o direito ao financiamento. Este depósito mínimo é de 10% do valor de um imóvel de até 1.500 OTN, 15% para o de 1.501 a 2.500 OTN, 20% de 2.501 a 3.500 OTN e 25% de 3.501 a 5.000 OTN.

A caderneta habitacional vinculada, regulamentada pelo Banco Central, em 5 de janeiro deste ano, é resultado de uma proposta defendida durante os últimos três anos pelo Creci, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, e fundamentada em pesquisas encomendadas ao Instituto Gallup em 1987 e 1988. Estas pesquisas apresentaram dados muito positivos quanto ao interesse e necessidade da casa própria, além de um perfil muito definido deste consumidor potencial. O presidente do Creci, Roberto Capuano, mostra que a pesquisa de 1988 apresentou uma tendência ainda mais acentuada pela casa própria, "o perfil do consumidor no ano passado era aquele com uma renda familiar de 64 OTN com intenção de poupar 22% do seu salário. A pesquisa de 1988 indicou que este consumidor tem uma renda familiar de 60 OTN, mas sua intenção de poupar é ainda maior: 30% de seu salário.

Capuano não tem dúvida que as pesquisas pesaram na decisão do ministro da Habitação, Prisco Viana, de apoiar a caderneta habitacional, privilegiando os financiamentos para um maior número de pessoas. Além disso, levaram a Caixa Econômica Federal a ser o primeiro agente financeiro a lançá-la. O presidente do

*Existe grande expectativa pelo lançamento de uma nova caderneta destinada à compra de imóvel. Através dela o interessado deposita até 30% do valor do imóvel, obtendo financiamento sobre os 70% restante, podendo adquirir casa ou apartamento novos ou usados e, mesmo, construir.*

## Márcia Coelho dos Santos

Creci-S.P. está também muito confiante quanto à possibilidade da caderneta, a curto prazo, ser lançada pelos bancos estaduais e particulares. Segundo Capuano, isto ocorreria por um motivo simples: "se a pessoa pode contar com uma caderneta que lhe permite comprar um imóvel e uma outra que não lhe oferece nada na ponta, a opção tende a ser feita

## Cautela

Esta porém não é a opinião do presidente da Abecip, a Associação de Crédito Imobiliário e Poupança, Anésio Abdalla, insistindo que existe uma grande preocupação dos agentes financeiros. Ele não deixa de admitir que a caderneta habitacional é um veículo importante, mas afirma que "o grande problema é como fazer a alocação de recursos futuros. O poupador deposita até 30% em caderneta e o agente financeiro tem de alocar os 70% dos recursos restantes. Os agentes estão tendo um pouco de cautela porque a caderneta habitacional se prende a fluxos de desembolso de recursos futuros. Esta é a grande dificuldade técnica dela." Abdalla considera ainda que sua única vantagem é a de ser mais um veículo de captação de recursos para financiar habitação.

Alvaro Coelho da Fonseca, diretor da Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda., vê a caderneta como uma medida muito válida para atender uma importante parcela da população, embora a considere ainda paliativa. Ele defende que "o ideal seria a alocação de verbas para o setor de habitação dentro de uma política econômica global, com prioridade para o social, onde a pessoa teria direito ao financiamento

da casa própria de maneira mais flexível, ágil e frequente. Mas a caderneta não deixa de ser um alento a toda pessoa que quer obter um financiamento para comprar um imóvel."

## Quem Vai Poupar

O perfil do interessado em optar pela caderneta habitacional aparece de forma clara nas pesquisas do Instituto Gallup, encomendadas pelo Creci. Observa-se de uma para outra um interesse cada vez maior de poupar. Confirma praticamente a tendência de que sua aceitação é pequena na classe A, apenas 28%. Mas em compensação é muito alta nas faixas de baixa renda, junto ao jovem que quer viver sozinho e entre os inquilinos. Estes últimos manifestam uma tendência em comprar o imóvel usado ou em construir. Capuano lembra que a segunda pesquisa mostrou um outro dado muito importante: "de todo o mercado potencial, apenas 4% das pessoas poderiam pagar prestações em torno de 50 mil cruzados. Este dado conflita com a linha de produção atual que está justamente concentrada desta faixa para cima e dá também uma dimensão dos segmentos desatendidos."

Com base na pesquisa, Capuano diz que a nova caderneta vai atingir especialmente as classes média e de baixa renda. Alvaro Coelho da Fonseca concorda que estes serão os segmentos beneficiados e lembra "hoje existe a demanda reprimida, mas o comprador da classe média-baixa e de baixa-renda não tem acesso a compra de um imóvel pronto, usado ou para construir." Considera que a importância da caderneta habitacional é a de criar condições para quem quer e precisa comprar um imóvel, dando-lhe ainda a opção de escolha de onde comprar e de decidir o tipo que mais convem.

Anésio Abdalla reconhece que existe uma demanda reprimida fantástica de imóveis em todos os segmentos, mas na sua opinião a caderneta "vai atender no início muito mais a classe média tanto para o imó-