

DIÁRIO DO GRANDE ABC

"IMÓVEIS"
SANTO ANDRÉ - SP
07.05.99

Governo federal descarta TR em programa popular

Projeto para construir 200 mil moradias adota o IGP e cria o 'aluguel social'

Suell Osorio

Da Redação

Pelo menos no que se refere à habitação popular, o governo federal reconheceu na semana passada que a TR (Taxa Referencial) não é um bom índice para viabilizar a casa própria. Com a pretensão de beneficiar 800 mil pessoas, o presidente Fernando Henrique Cardoso anunciou um programa que, entre outras características, adota o IGP (Índice Geral de Preços), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, como base para correção das mensalidades.

O chamado Programa de Habitação para a População de Baixa Renda é destinado a famílias que recebem até seis salários mínimos. O projeto envolverá recursos de R\$ 3 bilhões para a construção de 200 mil novas moradias, no valor médio de R\$ 15 mil cada uma, beneficiando cerca de 800 mil pessoas e gerando 280 mil empregos. O programa foi desenvolvido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e será operado pela Caixa Econômica Federal, com uma novidade: os imóveis não serão vendidos aos mutuários. Os ocupantes assinarão contrato de arrendamento, com opção de compra ao fim do período, algo semelhante ao projeto de



Luciano Vicioni 24/7/98

Segundo o governo, com as obras do programa de baixa renda seriam criados 280 mil empregos

locação social defendido, entre outros, pelo presidente licenciado do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo), Roberto Capuano.

Segundo a Secretaria do Desenvolvimento Urbano, o programa resultou de um diagnóstico que constatou graves problemas que afetam a população de baixa renda. No Rio, por exemplo, a Secretaria constatou que, enquanto

a classe média paga de aluguel 0,6% do valor do imóvel, a população com renda de até três mínimos paga 2%. Além disso, na Caixa Econômica Federal, 65% das pessoas de baixa renda que compraram imóveis já os passaram adiante. No Cingapura, em São Paulo, mais de 60% dos atuais ocupantes não são os originais.

O Programa de Habitação prevê a criação de um fundo finance-

iro, de R\$ 3 bilhões, administrado pela Caixa. O FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) participará com R\$ 2,43 bilhões e a União com R\$ 565 milhões de fundos em extinção. O fundo comprará imóveis com valor de até R\$ 20 mil, na planta ou em construção, via construtora, incorporadora ou imobiliária e os imóveis serão arrendados. A Caixa deverá terceirizar a adminis-

tração das unidades, por meio de imobiliárias e administradoras, utilizando a experiência privada no aluguel de imóveis, inclusive para assegurar sua manutenção. Essas empresas serão responsáveis pela contratação e substituição dos ocupantes, cabendo a estes pagar as taxas normais de condomínio, IPTU, água e energia.

Segundo a Secretaria, inicialmente, o ocupante do imóvel pagará um percentual mensal sobre o valor do imóvel (de 0,63%) até integralizar o valor correspondente ao preço do imóvel atualizado a 1% ao ano. Após a integralização, o ocupante adquire o direito de propriedade se ocupado por todo o período (170 meses).

De acordo com estimativas da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, para um imóvel de R\$ 15 mil, enquanto o valor da prestação de um financiamento tradicional pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) ficaria em R\$ 137, a taxa de ocupação proposta pelo Programa seria de R\$ 95.

Para o Secretário de Estado do Desenvolvimento Urbano, Sérgio Cutolo, muda-se o enfoque da intervenção estatal. "Ao invés de se procurar viabilizar a aquisição da casa própria, pretende-se agora viabilizar a própria moradia. Na França, por exemplo, 45% dos imóveis são alugados pelo sistema de locação social", diz. □

Modelo é adotado na França

Da Redação

■ A proposta de locação social não chega a ser novidade. A medida é defendida há muito tempo pelos corretores de imóveis. Em 1993, o então presidente do Creci-SP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo), Roberto Capuano, apresentou a idéia à Comissão Especial de Política Habitacional do Congresso Nacional. De acordo com Capuano, essa idéia, que eliminou o déficit habitacional na França, poderia ser adotada com sucesso no Brasil. Segundo Capuano, a proposta é simples e prática: o governo destinaria recursos do orçamento para completar o aluguel de imóveis populares que seriam construídos com recursos de fundos de pensão e de investidores.

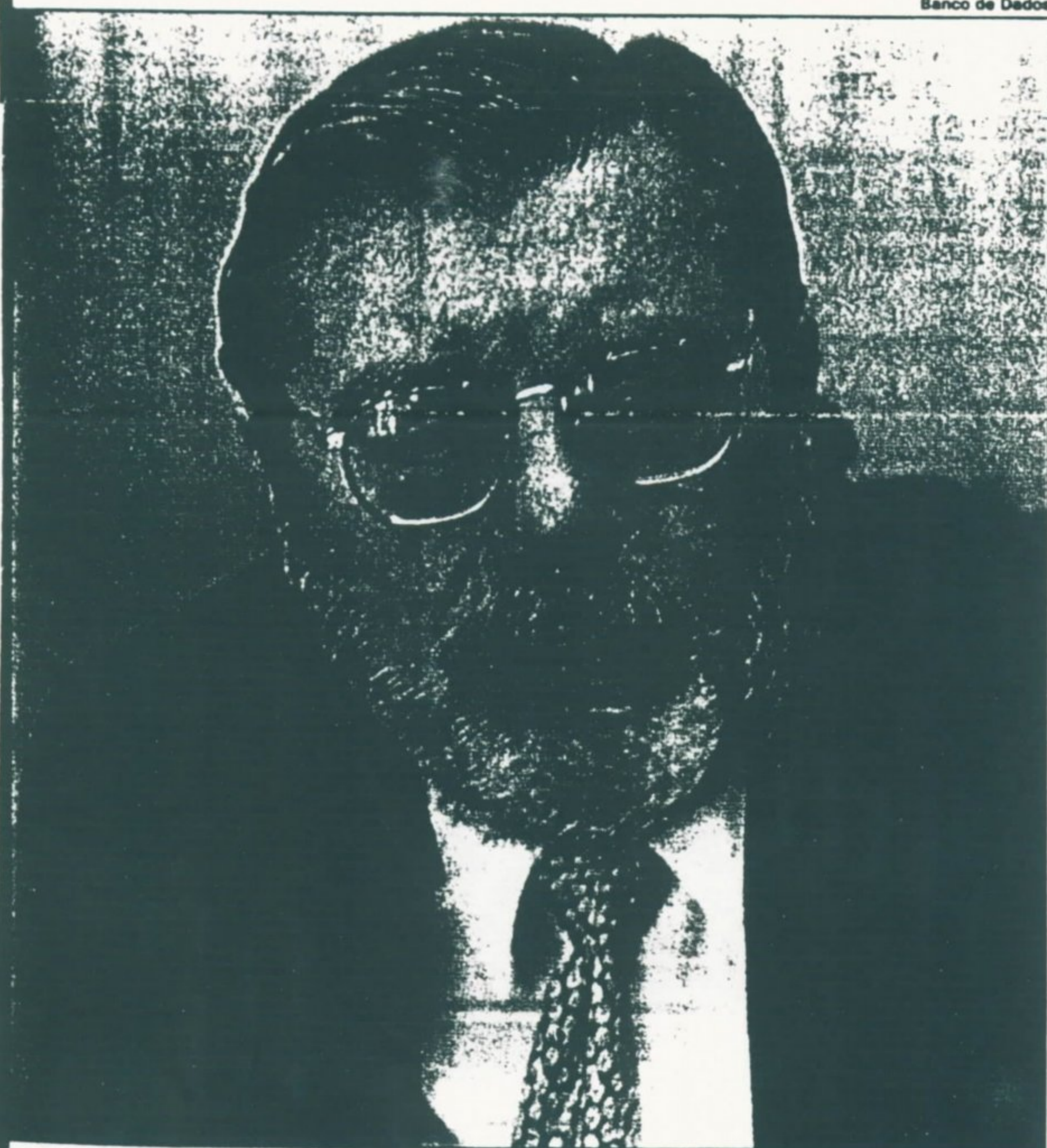
Segundo o projeto apresentado na época ao Congresso, o programa de locação social seria realizado em parceria com a iniciativa

privada. Com esse dinheiro, seriam construídas casas populares, para as quais seria cobrado um aluguel que compromettesse até 25% da renda do morador. A diferença para cobrir o custo dessa propriedade seria bancada pelo governo ou pela iniciativa privada, como na França.

Para Capuano, presidente licenciado do Creci, o Programa de Habitação deveria priorizar a terceira idade. "Hoje no Brasil a pessoa com mais de 40 anos já é considerada velha. E o idoso, aposentado, está absolutamente indefeso", afirma. Para Capuano, essas pessoas deveriam ter preferência nos projetos de habitação, seguidos dos moradores de favelas.

CDHU - A CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) está criando o Programa de Atendimento ao Idoso. A empresa vai reservar 5% das moradias construídas no Estado

para pessoas com idade acima de 60 anos. A partir de agora, em todos os sorteios realizados pela CDHU, haverá a reserva de 5% para idosos. Os idosos, depois de contemplados, não pagarão prestação, mas uma taxa de ocupação dos imóveis, diferentemente dos outros sorteados pela companhia, porque trata-se de um programa especial. Para participar do Programa de Atendimento ao Idoso as pessoas devem ter 60 anos ou mais, ser sozinho ou, no máximo, ter um cônjuge, não residir com nenhum dependente e ter independência física e financeira. Além disso, é necessário comprovar residência de, no mínimo, três anos na cidade, não possuir imóvel nem financiamento habitacional no país e ter renda mínima de R\$ 130. — 50



Banco de Dados

Capuano: valor do aluguel comprometeria até 25% da renda mensal

Onde Encontrar - CDHU: 3061-3222.