

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	ESP	7-MAR-87
assunto		
CADENETA HABITACIONAL		

# Caderneta programada pode garantir compra de imóvel

Depois de meses de trabalho, a comissão que estudou a reformulação do BNH/SFH, em 1985, elaborou um documento com várias sugestões ao governo sobre como executar a renovação do sistema oficial de financiamento imobiliário do País de forma a atender seus objetivos sociais. Esse documento acabou esquecido nas gavetas de burocratas, mas uma dessas sugestões esteve muito perto de se tornar realidade, o que, se tivesse acontecido, beneficiaria milhares de pessoas ansiosas por ter sua casa própria.

Sugerida pelos corretores de imóveis, a caderneta de poupança programada, ou vinculada, teve plena aceitação dos técnicos do extinto BNH e do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Mirad), cujo titular, à época, era Flávio Peixoto, atual diretor de habitação e hipoteca da Caixa Econômica Federal (CEF). O BNH, comandado por José Maria Aragão, preparou inclusive uma minuta de um anteprojeto de lei ou decreto-lei instituindo a nova caderneta, iniciativa compartilhada também por técnicos do Mirad. Muita coisa aproximava, praticamente nada separava as duas propostas, que foram encaminhadas à apreciação dos ministros da área econômica, ainda no primeiro semestre de 85.

A resposta, que veio através da imprensa, alguns meses depois, foi negativa e mal escorada em argumentos do tipo "as taxas de juro propostas para pagamento aos depositantes não são compatíveis com o modelo pretendido" ou "é preciso estudar melhor o equilíbrio entre demanda e oferta de crédito para não comprometer a saúde financeira dos agentes financiadores". Criticou-se e condenou-se o projeto, mas não se apresentou uma contraproposta e, pior que isso, decorridos mais de 12 meses da entrega das minutas, não vieram ainda à luz estudos ou análises oficiais que demonstrem,

cabalmente, a inviabilidade da proposta. A impressão que se tem, hoje, é a de que se optou mais uma vez pelo recurso às soluções simplistas e convencionais para solucionar uma crise que exige sobretudo coragem para implementar medidas inovadoras, como a caderneta programada — melhor do que isso, o princípio que a fundamenta, de liberar o crédito diretamente ao comprador de habitações.

## SISTEMA SEM MISTÉRIOS

Não há mistério na caderneta programada. Ela, na verdade, é quase como uma retomada dos princípios originais das atuais cadernetas de poupança, criadas em 1964 com o propósito específico de financiar a construção e aquisição da casa própria. Desviaram-se desses objetivos ao longo dos últimos 22 anos e, hoje, funcionam mais como aplicação financeira de curto prazo que instrumento de formação de patrimônio para aquisição futura de bens móveis ou imóveis. No Brasil, contudo, só consegue ter casa própria quem pode construir com seus próprios recursos, pagar à vista a construção pronta ou obter empréstimo de longo prazo. Isso não mudou nos últimos 22 anos.

Se a maioria da população necessita do financiamento, e não há dinheiro suficiente no SFH para atender a todos, nada melhor que criar um sistema capaz, ao mesmo tempo, de prover recursos e permitir a programação da produção imobiliária a médio e longo prazos. É isso o que a caderneta programada traria de útil ao esquema oficial de financiamento imobiliário: o volume de depósitos recolhidos ao longo do tempo de maturação das poupanças individuais, vinculados estritamente aos créditos habitacionais, garantiria simultaneamente rentabilidade aos agentes financeiros e mercado cativo aos construtores na medida em que teria por contrapartida a liberação gradativa de

financiamentos para poupadores com perfil financeiro já definido.

## DEPÓSITOS FIXOS

Complicado? Nem um pouco. A pessoa, por exemplo, que desejasse adquirir sua casa, teria, primeiro, que procurar um agente financeiro do SFH e contratar com ele uma caderneta programada. Há inúmeras combinações possíveis, mas, por exigência mínima, essa pessoa concordaria por exemplo em depositar mensalmente quantia suficiente para completar, em 36 meses, valor correspondente a 30% do financiamento pretendido, e compatível com seus rendimentos mensais. Durante esses 36 meses, a pessoa receberia, além do crédito de correção monetária, os juros normais de caderneta, de 0,5% ao mês ou 6% ao ano. Nada mais, nada menos. Só que os saques seriam proibidos no transcorrer desse prazo; a pessoa que sacasse, fora de condições excepcionais, automaticamente perderia o direito ao crédito imobiliário, isto é, sua caderneta programada viraria uma caderneta comum. Esta forma de poupança evitaria inclusive um processo muito comum de autogratiificação: a pessoa "substitui" a casa própria que não pode ter pelo videocassete, carro novo, viagens, restaurantes etc.

A compensação, para o titular da caderneta programada, viria ao final do prazo do contrato. Completados os 36 meses, que podem ser 24, e atingido o percentual exigido como "entrada" na compra, ele receberia automaticamente do agente financeiro uma carta de crédito. Com esse documento, no valor global do empréstimo requerido, o cidadão tanto poderia comprar um imóvel novo quanto um usado, de sua livre escolha, pagando-o à vista ao vendedor. Passada a escritura, sob regime de hipoteca, o poupador passaria à condição de mutuário até a quitação total da parcela emprestada pelo agente financeiro.

## Corretores discutem em Itu o crédito para casa própria

A necessidade de o governo conceder com urgência o financiamento para imóveis usados, os reflexos no mercado imobiliário da volta da ciranda financeira, a situação dos aluguéis, as dificuldades do setor de loteamentos e a campanha do Creci pela opção exclusiva de vendas foram os temas principais do encontro que reuniu, na noite do último dia 25, na Câmara Municipal de Itu, mais de 50 empresários e corretores de imóveis do município e das cidades vizinhas de Salto, Sorocaba e Cabreúva.

Organizado pelo delegado regional do Creci em Sorocaba, Nilton Benestante, essa reunião foi a primeira de uma série que o Conselho vai promover este ano em cidade do Interior do Estado, devendo as próximas se realizarem em Campinas e Ribeirão Preto. Na Capital, já foram promovidos, no início do ano, três encontros com a participação de 100 entre as principais empresas do setor.

Acompanhado do conselheiro e tesou-

reiro Clóvis César Rocha e do também conselheiro e vice-presidente da Câmara de Valores Imobiliários de São Paulo, Huagih Bacos, o presidente do Creci, Roberto Capuano, expôs os programas que o Conselho vem desenvolvendo em várias áreas de interesse da classe, recolheu sugestões e nomeou Benedito Mário Steiner como representante oficial do Creci em Itu. Ele foi escolhido pelos corretores locais e, em suas atividades, vai se reportar ao delegado regional de Sorocaba.

**CRECI**

**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 251-2255 - TELEX (011)37163 - CEP 01405 - SP

ANO I

Nº 4

MARÇO - 1987