

cidade	jornal	data veiculação
SÃO PAULO	O ESTADO DE SÃO PAULO	04-ABR-87.
a s s u n t o		
FINANCIAMENTO PARA BAIXA RENDA		

Aumenta a procura por imóveis mas mercado continua elitizado

Nas últimas duas semanas aumentou significativamente a procura por imóveis nos escritórios imobiliários, o que denota um alto nível de intenção de compra. A definição pela aquisição, porém, não tem crescido na mesma proporção porque esbarra principalmente na dificuldade do comprador em potencial vender seu próprio imóvel para realizar outra operação. Como nas faixas de menor poder aquisitivo o mercado continua paralisado por falta de financiamento, chega-se assim a um quadro em que apenas uma pequena parcela da população tem efetivamente acesso à casa própria, que se vai transformando de um bem de consumo obrigatório em artigo de luxo acessível apenas a alguns poucos privilegiados.

Falta dinheiro, a produção é incipiente e a crise assim se agrava, gerando tensões sociais cada vez mais fortes. Por qualquer ângulo que se olhe, parece óbvio hoje, mais do que em qualquer outra época, que o acesso à casa própria passa pelo imóvel usado e financiamento concedido diretamente ao comprador. Também é imperiosa a abertura de linhas de crédito para capital de giro aos produtores de insumo e habitações de forma que eles possam suprir a demanda acumulada e prover a futura.

O governo não tem recursos suficientes para financiar a produção de todas as unidades que

faltam. Somente em São Paulo há uma demanda anual de cerca de 100 mil habitações. Se a cada uma dessas famílias necessitadas fosse concedido um financiamento no valor limite do SFH, de Cz\$ 900 mil, seriam necessários Cz\$ 90 bilhões; se pretendesse o governo suprir o déficit dos últimos 5 anos na Capital, que deve somar por baixo 500 mil unidades, os recursos exigidos subiriam ao montante de Cz\$ 450 bilhões, praticamente todo o dinheiro (não disponível) que forma o patrimônio das cadernetas de poupança no País.

Fica evidente, portanto, que se depender apenas de financiamentos do SFH para produzir habitações, no caso para a classe média, o governo jamais vai conseguir dar solução ao problema. Se operar nos limites máximos, a situação é ainda pior: o dinheiro vai acabar rápido demais e o déficit pouco se reduzirá. Um dos caminhos de saída desse impasse é o que leva à atração de recursos da iniciativa privada para o setor da construção habitacional, onde vão operar com recursos próprios e independentemente dos créditos oficiais.

Para que isso ocorra, entretanto, é necessário que os empresários tenham consumo garantido (a demanda já é cativa) para os imóveis que produzirem, e isso só se obtém com a concessão do financiamento diretamente ao comprador - ele

vai escolher o que comprar e vai comprar o que for compatível com sua renda. Basta, então, para fechar o circuito que induz a produção maciçamente de habitações de média e baixa renda, pulverizar a distribuição dos financiamentos individuais com a distribuição de pequenos em lugar de grandes créditos. Isto é, se o teto do crédito for de Cz\$ 300 mil por exemplo, com Cz\$ 90 bilhões seriam financiados a compra ou construção de 300 mil unidades e não apenas 100 mil. É pouco Cz\$ 300 mil? Não, porque a esse crédito, o comprador poderá adicionar seu FGTS e outras economias próprias, engrossando o volume de recursos para a compra.

Esse seria o equacionamento adequado para um sistema voltado prioritária e basicamente ao atendimento das famílias que ainda não têm seu imóvel. E quem não tem, se não pode pretender morar com luxo, tem direito a morar com conforto e dignidade. Assim montado, o sistema tanto atende ao que precisa comprar seu primeiro imóvel, e que por isso mesmo pode ser modesto caso não seja uma pessoa de altas rendas, como àquele que já tem e deseja ou necessita passar a um maior, e que não precisa de todo o dinheiro necessário à compra mas de uma complementação. A alta incidência dos que procuram os escritórios imobiliários querendo comprar é indicativa de que muitos têm alguma reserva financeira disponível.

Conselho vai criar grupos de trabalho

Dando continuidade ao ciclo de debates e encontros com a categoria, para discussão de temas como comportamento de mercado e imagem do corretor, o presidente do Creci, Roberto Capuano, e o diretor-tesoureiro Clóvis César da Rocha reuniram-se, no último dia 26, na sede do Conselho, com proprietários e representantes de 30 empresas da Capital. A reunião foi organizada pela comissão de corretores presidida por Júlio Bogoricin e, além de examinar questões relativas à publicidade, vendas, campanha da opção exclusiva etc, deliberou criar novos grupos de trabalho a partir das futuras reuniões com corretores da Capital e Interior. Os primeiros devem surgir ainda este mês em São José dos Campos e Piracicaba, onde já está programando um encon-

tro dos profissionais locais com diretores do Creci.

Na terça-feira última, dia 31, a necessidade de reabertura dos financiamentos para imóveis usados e a caderneta habitacional, dentre outros temas, voltaram a ser discutidos pelo presidente Roberto Capuano com quase 100 corretores em Santo André, após a cerimônia de entrega de carteiras a 62 novos Técnicos em Transações Imobiliárias (TTI) e a posse dos 15 novos integrantes das comissões de trabalho da sub-regional do ABC. Acompanharam Capuano o vice-presidente Odil Baur de Sá, diretor primeiro-secretário Alcyr Ract de Camargo, recepcionados pelo delegado do Creci no ABC José da Fonseca e pelo subdelegado Carlos José Mazzocato.

Anuidade: até dia 10

Tendo em vista a greve dos bancários, que paralizou o atendimento nas agências, e considerando que a anuidade devida ao Creci venceria no último dia 31, a diretoria do Conselho decidiu estender até o próximo dia 10 o prazo para pagamento. O pagamento é obrigatório para todos os corretores credenciados.

A anuidade, relativa a 1987, poderá ser paga sem qualquer acréscimo até essa data, no posto bancário da sede do Creci (rua Pamplona, 1200, 8º andar) ou em qualquer agência do Banco Itaú.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

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