

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	O Estado de São Paulo	20. junho 87
assunto		
02 - Caderneta de poupança Habitacional		

# Caderneta habitacional disciplina os financiamentos da casa própria

A falta de explicações mais detalhadas tem gerado grande confusão a respeito da caderneta de poupança habitacional, em que se poupa para ter um financiamento garantido para compra da casa própria. Muitas pessoas não entenderam seu funcionamento e objetivos enquanto outras, apesar de terem assimilado todas as informações a respeito, se fazem de desentendidas.

A caderneta de poupança habitacional, sugestão dos corretores de imóveis, não foi proposta pelo ministro Deni Schwartz ao Conselho Monetário Nacional, que a aprovou em 19 de março último, como um mecanismo auxiliar de captação de recursos. Nem foi criada para ser autofinanciada, condição que mesmo assim atenderia devido ao efeito "bola de neve" que provoca quando posta em operação. O propósito desta nova caderneta é muito mais nobre, que é o de ser instrumento disciplinador das operações no Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Na história de 23 anos do SFH, nunca existiu nenhum critério definido para distribuição dos financiamentos, situação que gerou duas graves distorções: a) inexistência de financiamento para os imóveis usados e; b) impossibilidade de se construir por meios próprios com crédito do sistema, cuja obtenção sempre foi muito complicada e praticamente impossível pelas famílias de baixa renda, maiores usuários potenciais de recurso da autoconstrução.

## TRANSFERINDO RESPONSABILIDADES

Por falta de regras na distribuição dos recursos, acabou-se transferindo ao construtor essa responsabilidade, que teve, por consequência, o encargo de decidir sobre qual tipo de unidade deveria ser construída. Com isso, evidentemente, o mercado se definiu prioritariamente pela produção de unidades para a classe média e, quando o limite de crédito permitia, como em 1970 e 1980, até para a alta classe média. No capítulo dos financiamentos a imóveis usados, o desvio conceitual de mercado é expresso nas próprias estatísticas do BNH: 4,5 milhões de

## Creci homenageia Schwartz na 3ª feira

O ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Deni Schwartz, será homenageado pela diretoria do Creci, representante dos 32 mil corretores de imóveis paulistas, na próxima terça-feira, dia 23, em cerimônia programada para as 18 horas na sede do Conselho, em São Paulo. Após a homenagem, com a presença das lideranças da classe, conselheiros e fundadores, o ministro participará de jantar de conagração no Clube Nacional. A adesão ao jantar ainda pode ser confirmada até a segunda-feira, 22, na secretaria do Creci.

O ministro será homenageado pelas decisões que tem tomado a respeito da política de financiamento da casa própria, como a instituição da caderneta de poupança habitacional vinculada e a destinação de 25% dos recursos do SFH para financiamento a imóveis usados. Deni Schwartz concederá, a partir de 17 horas, entrevista coletiva à imprensa na sede do Creci, à rua Pamplona, 1200.

habitações novas construídas com financiamentos contra apenas 150 mil unidades usadas adquiridas com esses empréstimos de longo prazo.

A falta de critérios precisos igualmente desalojou do mercado o pequeno construtor, personagem importante na história da produção imobiliária, por não ter estrutura suficiente que lhe permitisse enfrentar os complicados dispositivos que sempre envolveram a obtenção de empréstimos aos produtores.

A caderneta de poupança habitacional é, portanto na nova política habitacional que se está montando, o instrumento ideal para distribuir os recursos disponíveis não só do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) mas também os do FGTS, e com a vantagem adicional de gerar mais recursos para o sistema. Vai melhorar a operacionalização do SFH porque, devido às suas próprias características, dará o financiamento para quem realmente quer e precisa — não são todos os depositantes que querem, tornará praticamente desnecessária a comprovação de renda (fazendo poupança prévia o futuro mutuário já deu demonstração de sua capacidade financeira) e possibili-

## CONSTRUÇÃO PLANEJADA

Tendo a certeza de disporem de consumidores com dinheiro na mão, os construtores terão tranquilidade para planejar sua pro-

dução, aplicar novas técnicas que resultem em ganhos de produtividade e redução de preço final ao consumidor e a garantia de consumo para o que produzirem. Essa produção aí sim será direcionada para as faixas mais carentes pois proporcionalmente haverá, dentro dos padrões de renda de País, muito mais poupadores em busca de pequenos créditos, deslocando-se desta forma fatia significativa da produção para esta área.

Partindo-se do raciocínio, embasado em pesquisa recente Gallup/Creci, que sem financiamento o imóvel é inacessível para 98% da população, que 93% dos paulistanos gostariam de escolher o que comprar e que 46% comprariam seu primeiro imóvel usado, é fácil depreender que os que não conseguem hoje comprar a primeira habitação própria o fariam, uma vez ativados financiamentos para usados, e os que vendessem mudariam de patamar numa sequência de operações que chegaria até a faixa onde há abundância de oferta, a dos imóveis de luxo.

Resultam desses fatos a insistência dos corretores de imóveis em solicitar ao presidente José Sarney a mudança do prazo inicial da caderneta habitacional para 6 meses a carência mínima para obtenção do crédito foi fixada em 36 meses — e a ativação imediata dos financiamentos convencionais, que suprimiam o mercado até que os créditos via caderneta passassem a ser concedidos. A partir daí, a caderneta habitacional passaria a ser o único, justo e democrático critério de distribuição do financiamento para a aquisição da casa própria.

# CRECI

## CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

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