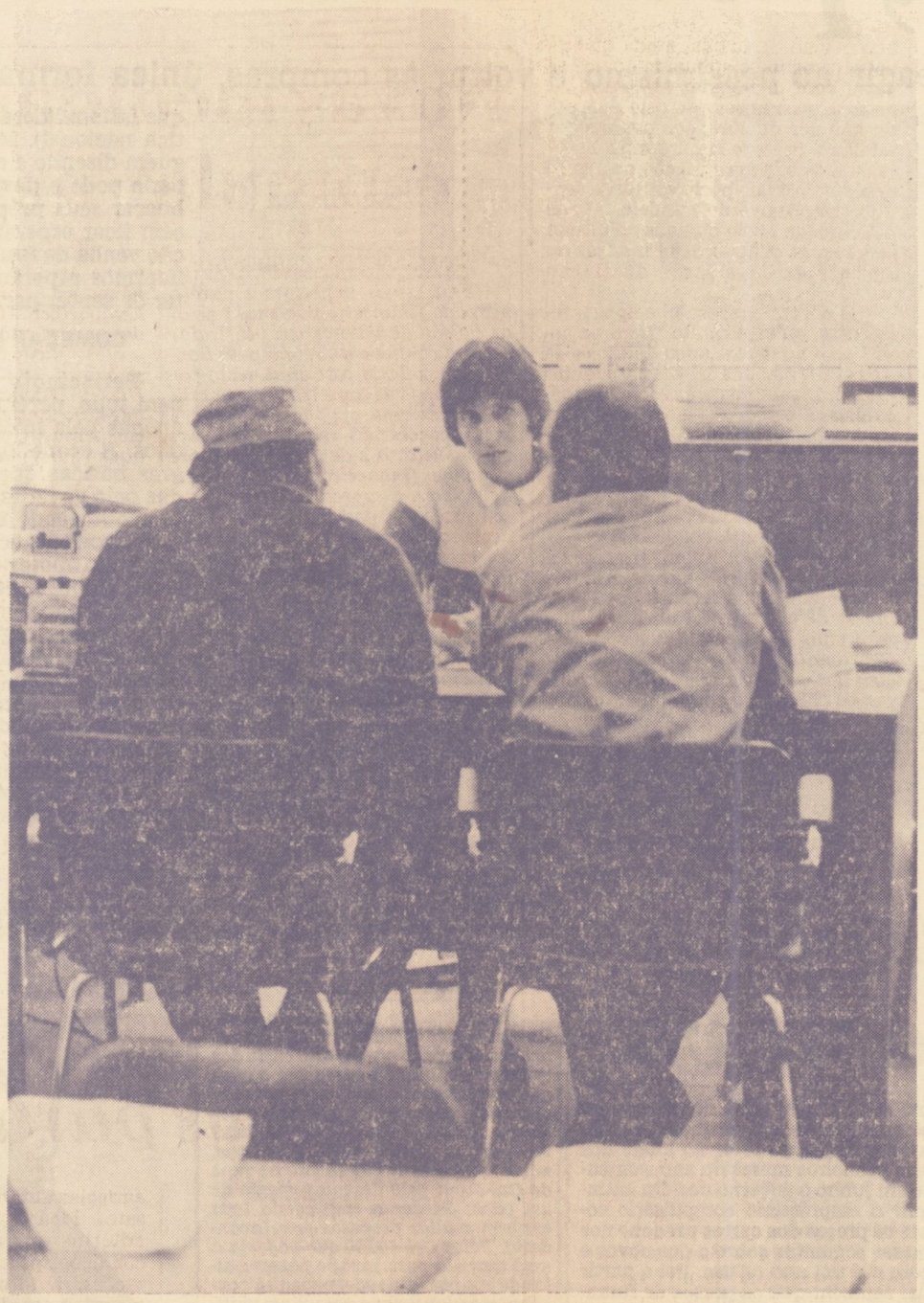
cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	O Estado de S Paulo	20 Set 87
	assunto	
14- Páginas	Imóveis	

Imóvel usado: desilusão e muita queixa

Mais de um ano depois, a Caixa Econômica Federal reabriu as inscrições para o financiamento de imóveis usados. No entanto, a primeira semana registrou um movimento muito fraco nas agências da entidade em todo o País. Isso em decorrência das exigências impostas pela CEF. O **Estado** constatou a procura "abaixo da expectativa" em várias capitais e nas principais cidades. Em **Brasília**, como em outros centros, o número de inscrições foi praticamente nulo.

Muitas reclamações foram ouvidas. Em **Recife**, os pretendentes ao crédito dizem que o saldo médio exigido pela Caixa (Cz$ 100 mil a Cz$ 600 mil) está bem acima da realidade dos assalariados. Em **Santos**, a queixa é contra o limite de Cz$ 2 milhões como valor máximo do imóvel, que consideram baixo. Assim como Maurício Viotti, presidente da CEF, Desidário Alves da Silva, gerente-geral da entidade em Pernambuco, disse que "a alternativa é buscar imóveis na periferia", o que motivou uma áspera acusação de uma pretendente de **São Paulo**.

Decepcionados também com a exigência de depósito que ficará congelado por três meses, no mínimo, os que desejam ser mutuários não conseguem entender como as prestações podem ser tão altas. E esperam que Viotti cumpra a promessa, feita antes de abrir as inscrições, de que, se a procura não fosse a esperada, abrandaria as exigências.



Em Brasília, conta transferida para CEF

BRASÍLIA
AGÊNCIA ESTADO

A corrida às agências da Caixa Econômica Federal (CEF) de Brasília, em busca de financiamentos para compra de imóveis usados, foi menor que a esperada, tendo sido mais intensa na segunda-feira, após a reabertura desta linha de crédito, e na terça, diminuindo no restante da semana.

Numa pequena agência, a México, na 107 Sul, foram atendidas cem pessoas por dia, em média, nestes primeiros dias, sendo que apenas 10% delas apresentavam condições de dar início ao processo de solicitação de financiamentos, 40% teriam condições de abrir uma caderneta e iniciar a poupança, enquanto a metade das consultas visava apenas a tomar conhecimento das condições oferecidas.

Apesar dos desmentidos da direção da CEF quanto às exigências de saldo médio e capital próprio para obtenção de financiamento, funcionários da diretoria de Habitação da instituição declararam que dificilmente serão concedidos financiamentos sem estes pré-requisitos, uma vez que os recursos disponíveis são escassos (Cz$ 10 bilhões) e que, se distribuídos em financiamentos médios de até 2.500 OTNs (Cz$ 1.004.225,00), seriam suficientes para dez mil operações, ou seja, a compra de dez mil imóveis usados, quando a demanda é muito superior.

Um gerente da CEF afirmou que o anúncio da CEF de reabertura dos financiamentos fez aumentar a abertura de contas, principalmente na transferência de poupança de outras instituições para a Caixa, na expectativa de obtenção mais rápida de crédito.

No Banco Central, onde é gerido o Sistema Financeiro da Habitação, os técnicos mostravam preocupação com a provável redução nos depósitos, uma vez que houve uma queda real de Cz$ 23 bilhões no mês de agosto — aparentemente pela redução no poder de compra dos assalariados que estão fazendo retiradas para cobrir necessidades de consumo, tendência que deve repetir-se no mês de setembro.

Com a provável volta à indexação dos rendimentos das cadernetas pela OTN e não mais pela LBC, a partir do próximo mês (decisão que deverá ser adotada pelo Conselho Monetário Nacional, na próxima terça-feira), poderá haver ainda maior desestímulo à captação de mais recursos para irrigar o sistema, uma vez que as cadernetas deverão perder as características dos últimos dois meses, quando apresentaram ganhos reais expressivos em relação à inflação oficial, bem superiores aos 0,5% ao mês contratuais, tendo sido um dos melhores investimentos do período. Com a queda salarial proporcionada pelos reajustes pelas URPs, também haverá redução de entrada de recursos via Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que não acompanham os níveis de inflação. O achatamento salarial agrava o rombo do SFH, uma vez que a grande maioria dos contratos só pode ser reajustada de acordo com o Plano de Equivalência Salarial. Com isso, as prestações são reajustadas abaixo da inflação, enquanto os agentes do sistema são obrigados a remunerar os depósitos em percentuais elevados, da mesma forma como se reajustam os saldos devedores. Os contratos, exceto os acima de 2.500 OTNs, são com limite físico de encerramento, elevando o rombo do sistema.

Com isso, o rombo estimado para daqui a dez anos, de Cz$ 500 bilhões, pode atingir a casa de Cz$ 1 trilhão, tornando inviável o sistema, caso o governo insista na remuneração das cadernetas com base nas LBCs.

O clima é de revolta no Rio

MAGDA DE ALMEIDA

No Rio, o clima é de "revolta" diante das novas normas da Caixa Econômica Federal para financiamento do imóvel usado. Oficialmente, a CEF ainda não tem um balanço do movimento nas 158 agências que mantém em todo Estado. Mas na gerência-geral o comentário é um só: nunca o setor de habitaçção das agências esteve "tão às moscas" como na fase atual.

Logo que as normas foram divulgadas, as agências ainda receberam muitas pessoas interessadas em conhecer os detalhes do financiamento. À medida que elas iam tomando conhecimento das restrições e exigências, a curiosidade foi cedendo lugar à indignação. Conta um alto funcionário da agência central do Rio que a gerência-geral chegou a reforçar o esquema de segurança diante da exaltação dos candidatos.

De um modo geral, o que as pessoas interessadas estão fazendo é dirigir-se às agências para consultas. Garante a CEF-Rio que, até agora, não foi feita uma única inscrição, algo que depende de um processo demorado de cadastramento. O advogado Lidário de Souza Mendes é um exemplo do que ocorre hoje com a grande maioria dos interessados em ter a sua casa própria. Com uma renda mensal de Cz$ 50 mil e pagando aluguel de Cz$ 18 mil, Lidário quer comprar o apartamento onde mora, em Vila Isabel, Zona Norte da cidade.

Só que ele precisaria ter uma renda de Cz$ 60 mil para pagar uma prestação de quase Cz$ 19 mil, e ainda ter uma poupança de Cz$ 321 mil.

Perplexo, o advogado juntava seu protesto aos demais candidatos a mutuários que na sexta-feira podiam ser vistos perambulando pelos luxuosos salões da agência central da Caixa no Rio. Atônitos, não escondiam o seu "desencanto" com a atual política econômica do governo.

Rio/Agência Estado

Em SP, consultas e só 168 inscrições

FERNANDO PESCIOTTA

Quando a Caixa Econômica Federal anunciou a abertura de financiamento para a compra de imóveis usados, as exigências foram consideradas "fora da realidade" pelos interessados. A primeira conseqüência foi a procura "abaixo da expectativa", como reconheceram os gerentes da entidade. No primeiro dia de inscrições, a novidade chamou a atenção dos que sonham com a casa própria, e as agências da CEF em todo o Estado verificaram o maior movimento da semana: 15.122 consultas, mas apenas 168 inscrições.

Diante desse quadro, o presidente da CEF, Maurício Viotti, desmentiu que os pretendentes devessem ter saldo médio, nos útlimos três meses, igual a 100% do valor não financiado, ou 50%, nos últimos seis meses. Afinal, essa era a maior queixa dos interessados em comprar um imóvel usado. Viotti esclareceu que os pretendentes devem depositar a mesma quantia, mas que o saldo médio a ser considerado conta a partir da data do depósito. Ou seja, para uma pessoa que queira comprar uma casa de Cz$ 2 milhões, com financiamento de 80% do valor, a CEF exige depósito de Cz$ 400 mil, quantia que deverá se consistir em saldo médio nos próximos três meses.

O movimento nas agências paulistas da CEF continuou fraco, mas, diante da crítica situação habitacional do País, as exigências da CEF passaram a ser consideradas "normais" pelos que podem atendê-las. "A prestação é pesada, mas como a gente não sabe o que vai acontecer com os aluguéis, o jeito é enfrentar a situação. Talvez dê para encarar", analisa Carlos Sérgio da Silva, 43 anos, professor. Ele lamenta a proibição de uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) como entrada. Segundo o professor, "esse dinheiro deveria servir para a formação da poupança de três meses que eles exigem". Para Silva, o que precisaria ficar bem claro é que as regras do jogo não mudarão. "Aqui no Brasil é comum o governo alterar as regras do jogo durante a partida. Por isso estou com um pé atrás e outro na frente."

Márcia Kikushi, 24 anos, coordenadora de cursos, também acha que as prestações são "muito altas", mas mostra o mesmo raciocínio de Silva: "É melhor pagar essa prestação por um imóvel próprio que continuar pagando aluguel, que é uma loucura". Ela gostaria que o financiamento fosse imediato, pois tem um imóvel em vista e acha que o proprietário dificilmente vai esperar os três meses. "Vou esperar sair o dinheiro e procurar outro apartamento", consola-se.

Para Eduardo Boccia, 27 anos, corretor de imóveis, as normas do financiamento não estão bem definidas, e levanta uma dúvida: "Estou requisitando a liberação do dinheiro, ao mesmo tempo em que concluo o negócio com o proprietário. Mas e se o dinheiro não sair, o que será feito com a parte que dei de entrada?" Segundo Boccia, a CEF não está prometendo a liberação do financiamento, "o que pode complicar a compra do imóvel". Outro ponto negativo, de acordo com o corretor, é a poupança. "Depositamos o dinheiro agora, e ele fica congelado por três meses. Mas o imóvel vai sendo corrigido nesse período. E quem paga essa diferença?" Apesar de tudo, Boccia concorda: "É melhor que pagar aluguel".

Dona Miraci, enfermeira, 51 anos, faz severas críticas à instituição estatal e a seu presidente. Ela ficou indignada com a resposta dada por Viotti, esta semana, aos que reclamavam do valor máximo financiado (Cz$ 2.008.000,00). "Ele chegou a dizer que quem quiser comprar imóvel deveria procurá-lo na periferia. Ela fala isso porque deve morar no melhor bairro da cidade e utiliza carro com motorista, tudo às nossas custas". Ela mora num apartamento nas proximidades da avenida Paulista, na Capital, há 18 anos, como inquilina. Agora sonha em adquirir o imóvel, mas esbarra num problema: sua renda mensal (Cz$ 30 mil) não permite a compra do apartamento, avaliado em Cz$ 1,8 milhão. Para um financiamento desse, a CEF exige uma renda mensal de Cz$ 50 mil.

Silva: desconfiança

Márcia: demora

Boccia: e se não sair?

Fotos: Edward Costa

Miraci: indignação

No PR, 0,1% do déficit

MARIA DO CARMO

Menos de 500 imóveis deverão ser financiados este ano pela Caixa Econômica Federal no Paraná, que liberou, para o Estado, uma verba de Cz$ 447 milhões para financiamento de imóveis usados. O cálculo foi feito pela Carteira de Habitação e Hipoteca da Caixa em Curitiba, tomando por base a média dos valores dos financiamentos solicitados esta semana: cerca de Cz$ 1 milhão.

Apesar do déficit de 500 mil unidades habitacionais calculado para o Paraná, no início do ano, menos de 10% das 250 pessoas que procuraram informações na Caixa esta semana puderam fazer seus cadastros, o que não significa que o financiamento será aprovado. Se aprovados estes 250 pedidos, mais da metade da verba disponível para o Paraná já estaria esgotada.

O gerente de habitação da CEF, em Curitiba, Takayoshi Ota, afirma que a entidade não tinha condições de abrir financiamento para todos os pretendentes, e admite que a verba existente é muito pouca.

"As pessoas estão reclamando muito das exigências, procuram a Caixa e saem decepcionadas, porque chegam aqui achando que conseguiriam financiamento fácil. Isso não existe, é impossível." Mesmo a possibilidade de obter o financiamento em 90 dias, caso seja aberta uma poupança com 100% do valor não financiado, não tem agradado aos pretendentes ao financiamento.

O problema, afirma José Augusto Leão, gerente de habitação da maior agência da Caixa em Curitiba, é que "o dinheiro fica 90 dias parado na poupança e isso preocupa o cliente".

Segundo Leão, o financiamento poderá dar certo dentro de mais algum tempo, "quando as pessoas começarem a fazer a poupança para comprar sua casa". "As pessoas estão querendo o financiamento imediato, com medo que ocorra como em 1984, quando milhares de pessoas foram cadastradas e menos de 2% foram atendidas."

Curitiba/Agência Estado

Não é popular, diz o gerente

XICO SÁ

Até sexta-feira, a Caixa Econômica Federal inscreveu oito mil pessoas em Pernambuco para financiamento de imóveis usados.

Mas as reclamações dos pretendentes são muitas, em Recife. A maioria dos candidatos, acha que as exigências são difíceis de serem cumpridas, e a CEF "deveria rever o seu plano".

Mas enquanto Antonio Ramos de Souza, 42 anos, eletricista, reclama da exigência de saldo médio, em seis meses, em conta da própria Caixa — o que lhe impossibilita de adquirir a sonhada casa —, o gerente geral de Pernambuco, Desidário Alves da Silva, alerta: "Este não é um programa popular, é um financiamento normal. As pessoas precisam entender isso".

O gerente informa que "esta é uma carteira de financiamento que existe há 120 anos, não é nenhuma novidade, se encontrava fechada simplesmente pro falta de verba".

Recife/Agência Estado

"Plano apenas para marajás"

WALDO CLARO

No último dia 14, quando a Caixa Econômica Federal abriu, na Baixada Santista, as inscrições para a obtenção de empréstimos destinados à aquisição de imóveis usados, nada menos que 825 interessados compareceram à agência Gonzaga, para fazer consultas. Mas o número de pessoas que voltaram para concretizar a operação é praticamente nulo.

Carlos Aderbal Caldas, por exemplo, um vendedor autônomo com uma retirada mensal de aproximadamente Cz$ 35 mil, ficou entusiasmado quando o governo anunciou a reabertura dos financiamentos.

Mas seu entusiasmo morreu diante dos balcões da CEF, quando ele conheceu de perto as exigências oficiais para concretizar a operação.

Revoltado, ele afirmou: "O governo fez um plano perfeito para tornar impossível o maior sonho de todos os brasileiros, o da casa própria. Só os 'marajás' podem ter acesso a ele.

O comum dos trabalhadores, sejam eles funcionários públicos ou não, terão de continuar amargando o pecado de depender de uma lei de inquilinato que só protege os proprietários. A reabertura dos financiamentos, nas bases em que foi feita, não passou de um simples sonho de uma noite de verão.

Se eu for pagar a prestação que eles exigem, certamente não sobrará dinheiro para a comida e a escola das crianças".

O desencanto de Caldas é compartilhado por centenas de trabalhadores da classe média que, na Baixada Santista, sonhavam igualmente com a casa própria. Os preços dos apartamentos, de um quarto apenas, variam de Cz$ 1,5 milhão a Cz$ 2 milhões em Santos, São Vicente e Guarujá.

Nem todos, entretanto, ficam apenas na revolta. Um grupo de funcionários públicos da região está iniciando uma campanha que promete estender-se rapidamente, pedindo ao governo do Estado que reabra imediatamente as inscrições no Ipesp. "Só assim — disse uma professora de São Vicente — um funcionário que não é 'marajá' pode sonhar com a casa própria. O plano divulgado pela CEF é inalcançável pela maioria dos brasileiros."

Santos/ Agência Estado

O ABC em busca da periferia

DANIEL LIMA

Se não houver mudanças nas regras para a aquisição de imóveis usados, a gravidade da situação habitacional no ABC paulista dificilmente será abrandada. A conclusão é dos próprios funcionários das 13 agências da CEF nessa região onde, dos 2,3 milhões de habitantes, pelo menos 400 mil moram em núcleos de favelas. As estatísticas indicam que o déficit habitacional do ABC supera a 40 mil unidades residenciais. Apesar desse quadro, os responsáveis pelo setor de habitação das agências da CEF observaram o mesmo fenômeno desde o anúncio oficial sobre as novas normas de financiamento: muita procura nos primeiros dias e desencanto nos dias subseqüentes, diante da dura realidade de imóveis valorizados demais em relação à renda familiar e às prestações previstas.

Os interessados em imóveis usados financiados pela CEF formam um verdadeiro exército de desconsolados. A cada dia diminui o fluxo de consultas pessoais e por telefone. Principalmente em Santo André, São Bernardo, São Caetano e Ribeirão Pires, cidades do ABC, onde o o metro quadrado construído mais se valorizou nos últimos anos, a inacessibilidade ao financiamento da CEF é expressa no quadro geral de raríssimas inscrições. Embora o montante de depósitos à vista e em poupança das 13 unidades da CEF no ABC paulista figure entre os primeiros lugares do **ranking** nacional da empresa, o descompasso dos salários e da capacidade de poupança em relação ao mercado imobiliário desorienta os candidatos a mutuário. Quarto mercado consumidor do país, o ABC também sofore as conseqüências da crise econômica.

Por isso, o eixo de interessados em financiamento para compra de imóvel usado desloca-se para Diadema e Mauá, cidades que se industrializaram mais tardiamente na região e onde os preços de imóveis usados não acompanham o índice elevado das demais. Em Mauá e em Diadema as agências da CEF registram a formalização de algumas inscrições.

Em muitos casos, os financiamentos compensam mais que a locação, vertente do segmento imobiliário que recrudesce à transformação de áreas públicas e privadas em núcleos favelados.

ABC/Agência Estado

Desinteresse dos mineiros

LUIZ CARLOS CORREIA

Parece total o desinteresse dos mineiros pelos cerca de 1.500 imóveis usados que podem ser financiados com os Cz$ 1,2 bilhão que a Caixa Econômica Federal (CEF) destinou para o Estado. Até o momento, sua principal agência em Minas, no centro de Belo Horizonte, não recebeu qualquer inscrição de candidatos.

Logo nos primeiros dias, cerca de 20 pessoas apareciam diariamente na agência para pedir maiores explica-ções e saíram decepcionadas. Agora, poucos vão e a única pessoa, uma mulher, que se encontrava às 17 horas de quinta-feira diante do atendente da agência, recebendo explicações, saiu totalmente insatisfeita.

Levantou e, sem se identificar, comentou apenas: "Não é nada do que eu queria".

O atendente, que também não se identificou, explicou que a principal reclamação dos interessados é em relação à exigência de saldo médio.

Belo Horizonte/Agência Estado