

Habitação

Um mês com mil inscritos. É a fila da casa própria.

A Caderneta de Poupança Vinculada, lançada pela Caixa Econômica Federal no mês passado para estimular a compra da casa própria, já tinha 1.212 inscritos na cidade de São Paulo até a semana passada. Em função disso, o serviço de atendimento está sendo ampliado. A maior parte inscreveu-se para obter imóveis usados, embora a prioridade da CEF seja para os novos.

Alberto Mawakdiye

A Caixa Econômica Federal (CEF) está ampliando, em São Paulo, o serviço de atendimento aos interessados em participar da Caderneta de Poupança Vinculada. Agora, as inscrições podem ser feitas em três agências: Bela Vista (Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 900), Brooklin (Rua Barão do Triunfo, 431) e 12 de Outubro (Rua Afonso Sardenha, 254). Até semana passada, apenas a Bela Vista fazia o atendimento.

O motivo da ampliação é, naturalmente, o aumento da procura pela Caderneta de Poupança Vinculada, um sistema de financiamento da casa própria no qual o participante tem a garantia de obter o crédito ao final do prazo por ele escolhido. No sistema de financiamento aberto pela Caixa, no ano passado, essa garantia não existia. Ficava a seu critério a data da entrega da carta de crédito. Na caderneta vinculada, a pessoa efetua depósitos mensais, por um prazo predeterminado. Decorrido esse período, ela receberá a carta de crédito, com a qual poderá adquirir o imóvel novo ou usado que desejar.

A Caderneta de Poupança Vinculada remunera, mensalmente, à ordem de 3% ao ano, contra 6% das cadernetas de poupança convencionais. O interessado deve entrar com uma porcentagem predeterminada pelo valor total do financiamento pretendido (de 10% a 25% do valor total) e depositá-la em parcelas mensais em OTNs, correspondentes ao número de meses do prazo de poupança, acertado entre o poupador e a Caixa Econômica Federal. Esse prazo terá de ser, no mínimo, de 12 meses.

O serviço foi aberto em São Paulo no dia 28 de outubro e até a semana passada haviam-se inscrito no sistema 1.212 paulistanos. Embora a prioridade da Caderneta de Poupança Vinculada seja para os imóveis novos, 991 pessoas inscreveram-se para obter imóveis usados, contra somente 221 interessados em imóveis novos. O total requerido alcançou a quantia de 3.173.026 OTNs (cerca de Cz\$ 15,1 bilhões), dos quais 2.607.698 OTNs (cerca de Cz\$ 12,4 bilhões) correspondentes a financiamentos de imóveis usados e 565.328 OTNs (cerca de Cz\$ 2,7 bilhões) de imóveis novos. A maior procura ocorreu na faixa intermediária de financiamento, entre 2.500 e 3.500 OTNs (de Cz\$ 11,9 a Cz\$ 16,4 milhões).

Imóveis novos têm prioridade

A proposta de se criar uma caderneta de poupança vinculada surgiu do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci) que hoje, curiosamente, é o maior crítico do sistema. O presidente da entidade, Roberto Capuano, afirma que a proposta original foi deformada pela Caixa Econômica Federal. "Queríamos um sistema de financiamento de imóveis de todo tipo e não, prioritariamente, de imóveis novos", critica. "Com esta filosofia, a CEF, ao obrigar o interessado a escolher o tipo de imóvel no momento da assinatura do contrato, tira-lhe totalmente a liberdade de escolha".

Capuano ressalta, entretanto, que este não é o único problema. O fato, segundo ele, é que, em função dos altos preços dos imóveis novos, o sistema tenderia a tornar-se progressivamente elitizado. "Hoje já é muito difícil encontrar um imóvel novo por menos de 5 mil OTNs (Cz\$ 23,9 milhões)", diz. "Isto quando a maioria da população nem consegue dispor da metade. O resultado



Capuano: "O mercado está completamente distorcido."

PRAZO MAIOR

A preferência dos interessados pelos imóveis usados é considerada natural pela Caixa. "É algo perfeitamente compreensível", diz a assessora de Comunicação, Cleonice Cordillo. "Afim, eles são mais baratos". Ela explica que a prioridade dada pela CEF aos imóveis novos não é arbitrária. Ela foi assumida para atender ao objetivo principal do Sistema Financeiro de Habitação, que é preencher as necessidades de moradia da população e incentivar a construção de novas unidades habitacionais. "Esta estratégia oferece a vantagem adicional de aumentar a oferta de empregos diretos e indiretos", acrescenta a assessora.

Em função dessa "estratégia", será pequeno o volume de recursos que a Caixa Econômica Federal destinará ao financiamento de imóveis usados (10% do total). Além do mais, como depende da disponibilidade de recursos, o prazo mínimo de um ano para a obtenção do financiamento pode ser dilatado, em detrimento dos usados. Para as 1.212 inscrições realizadas entre 28 de outubro e 23 de novembro, a CEF negociou um prazo de 13 meses para os imóveis novos e 35 meses para os usados.

Para abrir a caderneta de poupança, o interessado não precisa comprovar renda, mas deve apresentar a carteira de trabalho e o documento de identidade. Ele opta por um imóvel novo ou usado na assinatura do contrato. Terminado o prazo e integralizado o depósito, a Caixa terá 30 dias para entregar a carta de crédito, que dará direito ao financiamento. De posse da carta de crédito, o futuro mutuário terá liberado o dinheiro da poupança vinculada e 90 dias para encontrar o seu imóvel, prorrogáveis por mais 90. O financiamento será igualmente feito em OTNs. A Caixa Econômica Federal lançou um roteiro que resume aos interessados as condições e os procedimentos que conduzem à obtenção do financiamento.

COMO PROCEDER

Depósitos: são feitos mensalmente com base em um número fixo de OTNs, calculado de acordo com o valor do financiamento pretendido. Os depósitos deverão ser sempre iguais ou superiores a 5 OTNs e feitos até a data de aniversário da abertura da conta. Caso não faça o depósito na data estipulada, o poupador terá até o último dia útil do mesmo mês para fazê-lo, mas perderá o rendimento. Se o depósito não for efetuado

é que o déficit habitacional mal será aranhado pelo programa da CEF, pois o aquecimento do mercado de usados influenciaria o de imóveis novos".

Interessado, obviamente, no aquecimento do mercado imobiliário, Capuano garante que o mercado de imóveis usados está reprimido pela absoluta falta de financiamento, o que não acontece com o de imóveis novos. Foi para preencher esta lacuna que o Creci propôs a criação da caderneta vinculada. Para ele, a prova da existência de um mercado reprimido de imóveis usados estaria no próprio sistema adotado pela CEF, no qual a procura pelos usados tem sido muito maior. "O mercado está completamente distorcido", acredita. "As pessoas, hoje, são obrigadas a optar pelo mais caro. Elas conseguem financiamento para um imóvel novo de 10 mil OTNs, mas não conseguem comprar um imóvel usado de 3 mil OTNs o que é um verdadeiro absurdo".

Porém, para Cleonice Cordillo, assessora de Comunicação da Caixa Econômica Federal, o raciocínio de Roberto Capuano é que estaria distorcido, na medida em que o presidente do Creci não leva em conta a localização dos imóveis. "Um imóvel usado em Moema, por exemplo, custa muito mais caro do que um imóvel novo em Santo Amaro ou na zona Leste", argumenta. "É o objetivo da Caixa é ampliar a oferta de imóveis e não concentrar os negócios no ramo de usados". (A.M.)

no mês, o poupador perderá o direito ao financiamento.

Valor: o valor dos depósitos depende do valor do financiamento (veja a tabela 1). Um exemplo: quem pretende um financiamento de 3.200 OTNs, depois de decorridos 20 meses, precisará poupar o equivalente a 640 OTNs, ou seja, 20% de 3.200 OTNs. Assim, durante 20 meses, o poupador terá de depositar, mensalmente, 32 OTNs.

Prazo: o prazo é acertado entre a CEF e o interessado. Mas terá de ser, no mínimo, de 12 meses. Dependendo da disponibilidade de recursos, o interessado pode ter de escolher um outro prazo.

Rendimentos: o saldo da poupança vinculada é remunerado, mensalmente, com a correção monetária mais juros de 3% ao ano.

Comprovação de Renda: não é preciso comprovar a renda para abrir a conta. A comprovação só terá de ser feita quando for concedida a carta de crédito - a renda terá de ser compatível com o valor pretendido do financiamento (veja tabela 2). O cadastro também terá de ser aprovado (quem já tem um financiamento não terá direito a outro). Pode-se abrir poupança vinculada para os filhos, mas eles só terão direito ao financiamento quando completarem 21 anos. O filho não poderá ser proprietário de outro imóvel e também terá de comprovar renda.

Tabela I
Quanto é preciso poupar

Valor do financiamento (OTNs)	Valor da poupança (%)
Até 1.500	10
De 1.501 a 2.500	15
De 2.501 a 3.500	20
De 3.501 a 5.000	25

Tabela II
A renda familiar necessária
Valor financiado (OTNs)

Valor financiado (OTNs)	Renda familiar (OTNs)
1.000	30,3
2.000	67,7
3.000	100,8
4.000	141,6
5.000	185,5

Obs.: Em dezembro, o valor da OTN é Cz\$ 4.790,89.