

Retranca	Redator	Cliente	Lauda
Corpo	Tipo	Medida	

O IMPARCIAL

"INTERNACIONAL"
ARARAQUARA - SP
20.12.97

01

02

Carta de Crédito terá R\$ 2 bilhões em 98

O presidente da Caixa Econômica Federal (CEF), Sérgio Cutolo, anunciou ontem que a instituição contará com R\$ 2 bilhões para financiar imóveis pelo Programa de Carta de Crédito. "A meta é liberar 3 mil cartas por mês até o final de 98", disse Cutolo. Em 97 a Caixa financiou R\$ 800 milhões, liberando 20 mil cartas de crédito no ano todo. Cutolo confirmou que a CEF fortalecerá a atual forma de grandes centros para atender à classe média. A Caixa financia hoje até 80% de imóveis no valor máximo de R\$ 120 mil.

A diretora da área de crédito privado da CEF, Isabel Pereira de Souza, informou que está em estudo a ampliação desse percentual para 100%. A Caixa contratou ainda 11.500 contas de financiamento através do Poupanço. Cutolo disse que a meta é liberar crédito para todos esses poupadores até o final de 98, apesar de alguns contratos terem o prazo de entrega do financiamento até 99. Ele disse que isso será possível a partir de recursos próprios na Caixa Econômica Federal.

Cutolo disse que o modelo de financiamento do Poupanço deve ser utilizado como única forma de financiamento da Caixa, substituindo num longo prazo as cartas de crédito. Esse sistema que



Cutolo: mais recursos para Carta de Crédito

exige que o beneficiário poupe por um ano, deixa mais transparente o sistema de crédito a mutuários. Ele disse ainda que esse sistema estimula a poupança interna e estabelece um critério claro de concessão de financiamento. Todos os novos contratos de financiamento da Caixa com exceção aos que estão atrelados ao recursos do FGTS serão formatados dentro do novo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Cutolo destacou que em janeiro cobrarão da Companhia

Brasileira de Securitização (Cibrasec) um modelo padrão para os contratos de securitização, que são utilizados no SFI. Em 97 foram financiados, pela Caixa, 200 mil imóveis. Além dos 20 mil financiados pela carta de crédito, outros 180 mil imóveis foram financiados com recursos do FGTS. Cutolo destacou que em 98 deve se manter essa mesma média. A Caixa contratou com recursos do FGTS R\$ 2,5 bilhões para a habitação. Em 98 esse número deve se manter.

O presidente da Caixa destacou que a decisão do Conselho Monetário Nacional (CMN) de criar uma nova linha de crédito para a chamada "faixa light", apenas referendou uma forma de financiamento que a CEF mantinha há dois anos. Esse novo modelo é similar ao da carta de crédito, segundo ele. Cutolo disse ainda apostar uma trajetória declinante da TR rapidamente. Ele acredita que a mudança no redutor da TR mostra uma tendência de redução das taxas de juros.

Creci aposta no financiamento sem comprovação de renda

A nova opção de financiamento habitacional derivada do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) vai possibilitar o acesso a moradia às pessoas que têm condições de pagar as prestações mas não têm como comprovar a renda. Esse é o ponto mais importante, na opinião do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano.

Com as novas regras, as vendas de imóveis prontos, incluindo aí os usados, devem crescer no mínimo 20% em 1998, segundo Capuano. Esse também deverá ser o percentual mínimo de crescimento da produção imobiliária, estima. "Todas as medidas ligadas ao financiamento direto ao comprador de imóveis representam avanço significativo", afirma.

Só na cidade de São Paulo existem 850 mil famílias morando de aluguel, um mercado potencial grande que trocaria o aluguel pela prestação da casa própria, pondera o presidente do Creci.

Essa abertura nas normas de financiamento, mais a mudança no cálculo da TR, que beneficia o comprador do imóvel, vão ajudar na ativação do mercado imobiliário. Mesmo as taxas de juros altas não tiram o ânimo de Capuano, que confia na queda dos juros em meados de 98, considerando o clima eleitoral.

A entrada em funcionamento do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), já aprovado pelo Congresso, também dará mais impulso ao setor, que poderá receber recursos externos. Para Capuano, o governo deveria dar incen-

tivos para os investidores estrangeiros dispostos a aplicar no setor imobiliário, como, por exemplo, reduzir o imposto sobre lucro imobiliário que chega a 25%.

Popular - Além das cartas de crédito, tanto dos bancos oficiais como dos privados, o Creci acredita que a entrada do capital estrangeiro e a redução das taxas de juros serão fatores positivos para o crescimento do setor imobiliário. "Acredito na redução dos juros porque estamos num ano eleitoral", disse Capuano, sem prever o prazo.

O Creci aposta no crescimento de investimentos em imóveis de padrão popular. São imóveis de 35 m² a 60 m², com preços médios oscilando entre R\$ 30 a R\$ 70 mil, que atendem tanto o mercado popular quanto o de classe média (com renda familiar abaixo de R\$ 5 mil) pressionada pelo desemprego ou pelo achatamento salarial.

"A classe média está sendo empurrada para a periferia", afirmou. Ele acredita que haverá demanda por terrenos nesses bairros.

Outra tendência apontada pelo Creci é a queda nos preços dos aluguéis, com exceção para o da faixa popular, em 98, seguindo o que já aconteceu neste ano. Em 97, a redução real dos aluguéis foi, em média, de 35%.

A partir da crise do mercado financeiro mundial, Capuano disse que o setor detectou queda acentuada no valor do aluguel de alto padrão. Historicamente, esse tipo de imóvel tem baixa demanda. Na capital, 88% da classe A é proprietária de imóveis e na classe D, o índice é de 30%.

SFH e SFI vão operar em conjunto para financiamentos

As novas regras para o financiamento dos imóveis, anunciadas ontem pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), vão permitir um trabalho integrado e complementar do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Os recursos do SFH, calculados em R\$ 92 bilhões, serão destinados ao financiamento da produção, gerando novos empreendimentos que serão postos à venda. Ao adquirir um desses imóveis, o comprador estará assumindo uma dívida (créditos imobiliários) jun-

to ao incorporador ou ao agente financeiro (banco).

Valendo-se de mecanismos criados pelo SFI, esses créditos imobiliários podem ser vendidos, pelo incorporador ou banco, a uma companhia securitizadora. Essas companhias, integradas por consórcios de bancos e outras empresas do mercado financeiro, emitem uma cesta de títulos, lastreada nos créditos. Podem ser qualquer tipo de títulos, que serão vendidos no mercado secundário para fundos, de pensão ou de investimentos.

Ao vender essa cesta de

títulos, a companhia securitizadora gera recursos (dinheiro vivo), pagando o banco financiador da venda do imóvel que cedeu os créditos imobiliários e ganhando um spread pela operação. Ao receber esse dinheiro, o banco volta a ter recursos para financiar novamente a produção do SFH, fechando o ciclo.

Os dois sistemas são necessariamente complementares porque o SFI ainda não dispõe de recursos. Assim é impossível que o sistema financie ou a produção ou a compra de imóveis. O caixa do SFI será formado ao lon-

go de dez ou 15 anos, com o acúmulo desse spread que a companhia securitizadora ganha de cada uma das operações de emissão de títulos.

"No momento, é impensável o SFI como sistema de financiamento", analisa João César Botelho de Miranda, coordenador do conselho técnico do Sistema Financeiro Imobiliário do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi), explicando que os recursos acumulados pelo SFH são mais do que suficientes para o financiamento da produção, enquanto o SFI possibilita o fluxo dos recursos necessários para o setor imobiliário.

Juiz de Goiânia concede concordata preventiva à Encol

O juiz Avenir Passo de Oliveira, da Vara de Falências, Concordatas e Insolvências Cíveis de Goiânia, concedeu ontem concordata preventiva à Encol SA. Com esta decisão, a construtora - que estava ameaçada de falência - passa a ter um prazo de dois anos para pagar as dívidas que não têm garantia (quirografárias) e giram em torno de R\$ 150 milhões.

Além destas dívidas, a Encol também ganhou fôlego pra negociar todas as demais dívidas com to-

dos os seus credores, o que soma cerca de R\$ 1 bilhão em 40 bancos, entre outros fornecedores.

A Encol se propôs a pagar 40% das dívidas quirografárias no primeiro ano de concordata e outros 60% no segundo ano.

Segundo o juiz Oliveira, pesou na decisão a experiência de 30 anos da empreitada nos mercados mobiliário e de construção civil. Ele disse que o ativo da empresa é maior que o passivo e a concordata favorece os 42 mil mutuários da empresa, que so-

freiriam danos maiores num processo de falência.

O juiz também determinou que a concordata será fiscalizada pela Justiça, através de uma comissão liderada pelo maior credor da Encol em Goiás, o Banco Brasileiro e Comercial (BBC), e um comitê composto pelos presidentes da Associação dos Empregados da Encol, a Associação dos Adquirentes de Imóveis da Construtora, além de Paulo Cesar Ximenes, presidente do Banco do Brasil. "Na minha avali-

ação, a falência seria o pior caminho", disse o juiz ao justificar a sua decisão. "Com a falência, muitos teriam prejuízos, mas com a concordata é possível que a empresa se recupere porque tem um ativo maior do que o passivo", afirmou ele.

Os milhares de mutuários da Encol, em todo o País, também poderão acompanhar as atividades da construtora, através de uma página da Internet (www.portosoft.com.br/encol), onde obterão também informações sobre o seu desempenho.

Imóveis: inadimplência voltou a crescer em novembro

Pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci), divulgada ontem pela manhã, aponta para o crescimento da inadimplência no mês de dezembro. Levantamento em 252 imobiliárias da capital registrou a devolução de 520 chaves nessas empresas, o que representa 70,65% do total de 736 imóveis alugados no mês.

A pesquisa registrou também queda de 14,73% do número de imóveis alugados em relação a outubro.

O aluguel de apartamentos teve altas e baixas, de acordo com a região e o tipo de imóvel. A maior alta (11,43%) foi registrada

nos apartamentos quarto-cozinha. A maior baixa (25,01%) aconteceu com os imóveis de dois dormitórios situados nos bairros mais nobres da cidade. Foi grande a oscilação nos aluguéis de casas. A maior redução (13,04%) se deu nos imóveis de um dormitório nas áreas mais caras da cidade de São Paulo. A maior alta (8,08%) ocorreu com as casas de quarto-cozinha, em bairros mais populares, como Barra Funda.

A pesquisa da Creci registrou ainda aumento do número de casas vendidas. Do total de imóveis negociados, as casas passaram de 34,58% em setembro para 41,87% em outubro.