

FMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
Jornal	A Tarde	
Data	28.10.90	
Caderno	Página 5	
Seção		
Assunto	Habitação	

Financiamento imobiliário só no segundo semestre de 1991

Alberto Oliveira

O empresário que continuar apostando num recuo do governo quanto às difíceis condições que vem impondo à sociedade, em seu combate à inflação, pode estar colocando em sério risco a saúde financeira de sua empresa.

Esse foi o recado ouvido por representantes do setor imobiliário reunidos em Itaparica, no Club Mediterranée, desde a última quinta-feira, na I Convenção Anual da ADEMI-BA.

O governo detonou uma verdadeira bomba atômica sobre a sociedade, no dia 16 de março, queixou-se um empresário, que ouviu do diretor de Planejamento e Normas da Secretaria Nacional de Habitação, Lair Krahenbual, uma mensagem resumindo a opinião do governo: "Não se iludam: estamos em guerra!"

"É PRA VALER"

O presidente da Fiabc — Federação Internacional das Profissões Imobiliárias, Romeu Chap Chap, acrescentou novos motivos de preocupações para a construção civil. Ele não vê qualquer possibilidade de que novos recursos sejam liberados pelos agentes financeiros antes da metade do próximo ano.

"Dessa vez é pra valer", afirmou, lembrando que desde março o governo vem tentando mostrar que não está disposto a qualquer recuo, "quebre quem quebrar".

As possibilidades de que o Sistema Financeiro da Habitação consiga alocar recursos, a curto prazo, são realmente desprezíveis, considerando-se as obrigações dos agentes financeiros nos próximos 12 meses, listadas pelo presidente da Abecip — Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Luiz Felipe Soares Baptista.

Segundo ele, era de se esperar que parte dos financiamentos fosse atendida mediante a utilização dos retornos das operações já firmadas. Essa possibilidade, no entanto, está totalmente descartada, em função dos sub-reajustamentos aplicados às prestações a partir de 1983.



A mesa que presidiu os trabalhos da 1ª convenção anual da ADEMI

A estimativa, de acordo com Luiz Felipe, é de que o nível de retorno represente apenas 20% do valor que deveria estar sendo pago, não cobrindo ao menos a quota de juros dos empréstimos concedidos. Em consequência, o SBPE — Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo está deixando de financiar a cada ano, aproximadamente, 100 mil novas moradias.

A evasão de recursos ocorrida logo após o Plano Collor, quando 50% do montante do saldo convertido em cruzeiros chegaram a ser retirados, chegou a comprometer a capacidade de os agentes atenderem aos desembolsos destinados a obras contratadas anteriormente ao plano. Para minimizar o problema, o Banco Central instituiu linha especial de crédito destinada a financiamentos para a produção de imóveis. O pagamento deve ser efetuado em quatro parcelas, vencendo-se a primeira 90 dias após a última liberação. Isso vai, também, reprimir a capacidade de novos financiamentos.

Há outra dificuldade: os agentes deverão destinar 50% do montante captado mensalmente para aplicações no crédito rural, até que o estoque dessas aplicações represente 10% do saldo de poupança. Além disso, nos próximos 12 meses, as institui-

ções financeiras deverão liquidar junto ao Banco Central suas deficiências decorrentes do não-recolhimento dos cruzados bloqueados dos depositantes.

Há mais ainda: parte dos recursos captados deve ser destinada a manter o encaixe obrigatório das instituições junto ao BC, em percentual equivalente a 15% do saldo global de recursos.

Só depois de atendidas todas essas exigências é que os agentes integrantes do SBPE terão recursos para emprestar ao setor habitacional. "É difícil prever quando isso ocorrerá", disse Luiz Felipe.

PLANO PAI

O governo pretende liberar, ainda este ano, os financiamentos imobiliários na chamada faixa social, ou seja, de até 2.800 VRFs. Os recursos, no entanto, serão repassados, prioritariamente, para empresas que tenham projetos incluídos no Plano de Ação Imediata para Habitação—PAI, segundo o diretor de planejamento e normas da Secretaria Nacional de Habitação, Lair Krahenbual.

O PAI, elaborado pelo Ministério de Ação Social, objetiva propiciar o acesso de famílias de baixa renda a moradias de custo reduzido. As uni-

des básicas deverão ter uma área mínima de 20 metros quadrados e se destinarão a famílias cuja renda não ultrapasse cinco salários mínimos nem sejam proprietárias de outro imóvel residencial.

A meta do Plano de Ação Imediata para Habitação é a de construir quatro milhões de moradias nos próximos cinco anos, com um investimento global próximo dos US\$31 bilhões. De acordo com Lair Krahenbual, se for levado em conta o crescimento vegetativo de 500 mil moradias por ano, o PAI conseguirá reduzir o déficit habitacional em cerca de 20%.

Duzentas mil moradias estavam programadas para ser contratadas neste segundo semestre. Essa meta dificilmente será atingida. Até agora, a CEF — Caixa Econômica Federal está analisando 772 projetos referentes a perto de 180 mil unidades, com uma área média de 27 metros quadrados, 15 mil das quais já contratadas.

A demora nas análises, segundo explicações do superintendente regional da CEF, José da Silva Azevedo, deve-se a dificuldades com a documentação fundiária — legalização dos terrenos — e à necessidade de melhorar os projetos quanto ao padrão urbanístico.

A CEF está financiando, atualmente, 30 mil moradias no estado, com um desembolso mensal de aproximadamente Cr\$2 bilhões. Em todo o País, o número vai a 350 mil unidades.