

PMS	CPM	GERIN
BIBLIOTECA		
Jornal		
Correio da Bahia		
Data		
09.11.90		
Caderno	Página	
Morar	2	
Seção		
Assunto		
Habitação		

O longo e difícil trajeto até a casa própria

O antigo sonho de milhares de brasileiros requer uma boa renda e muita paciência para vencer a burocracia

Luciana Amorim

Comprar a casa própria ainda é sonho para milhares de brasileiros. Além da renda incompatível, o principal entrave para a maioria, o processo é lento e requer, de tudo, muita paciência. Em Salvador, entre as opções para obter financiamento do imóvel próprio, está a Urbis (Habitações e Urbanização da Bahia S.A.), ligada ao governo estadual, destinada, sobretudo, à população de baixa renda. Atualmente, existem 16 mil pessoas inscritas neste sistema aguardando a entrega dos imóveis. A renda mínima é de Cr\$25 mil e as prestações estão, a preço de hoje, na faixa dos Cr\$4 mil com financiamentos em até 25 anos. São apartamentos e casas com um, dois e três quartos, em geral construídos em bairros como Cajazeiras e Fazenda Grande. Para fazer inscrição, é necessário ir ao escritório da Urbis em Narandiba, com os documentos de identidade, comprovação de renda e de residência. Segundo o presidente da Urbis, Daniel Gomes, "somente o presidente da República" pode determinar a data de entrega dos imóveis. A ironia não é gratuita. "Desde que este governo assumiu já estivemos duas vezes em Brasília, mas até agora só ouvimos promessas de construção de novas casas".

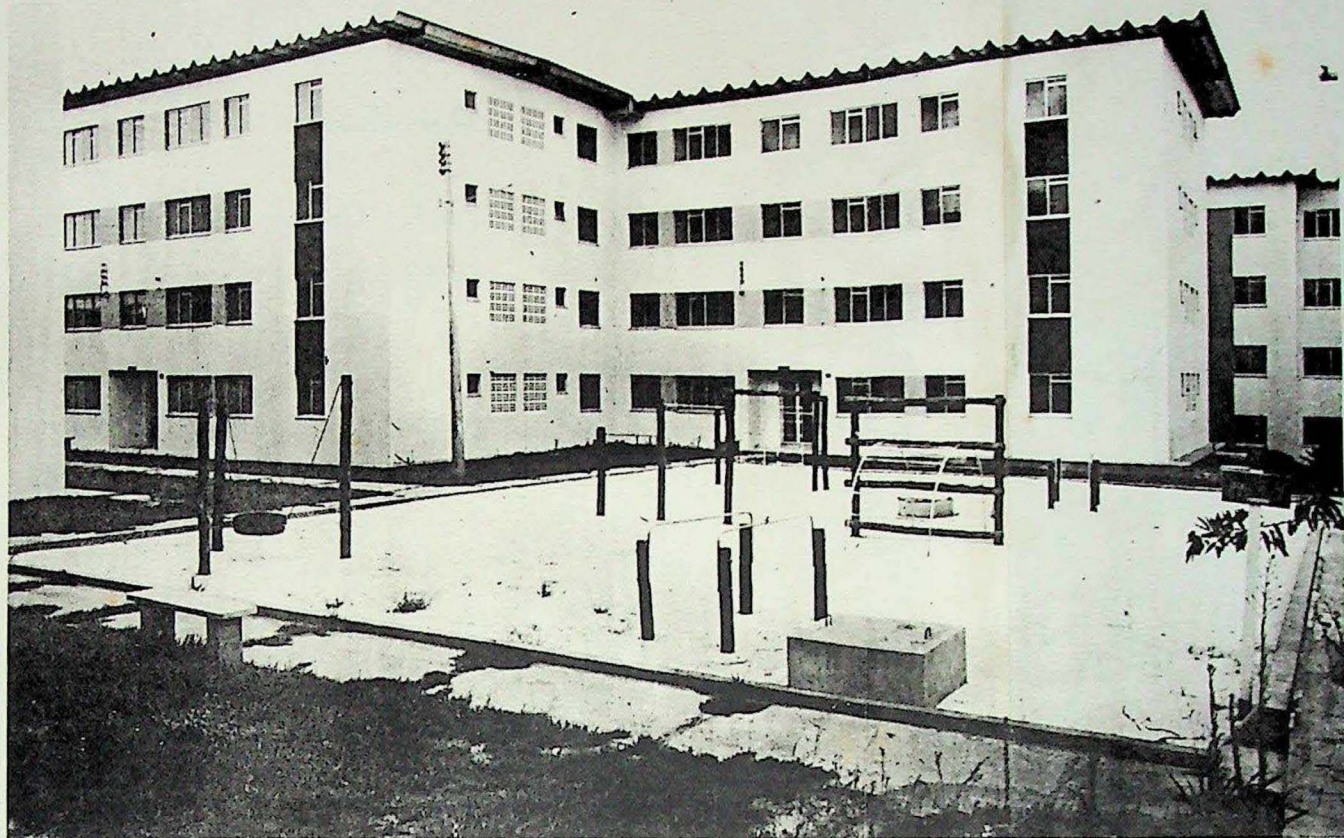
Gomes estima em 600 mil unidades o déficit habitacional de Salvador. Para quem não pretende integrar esta vasta lista, outra opção é o sistema de cooperativas como o Inocoop (Av. Dom João VI, em Brotas). Além dos documentos já conhecidos, o interessado deve comprovar uma renda de Cr\$80

mil. O diretor de Operações do Inocoop, Antônio Phileto, acredita, no entanto, que esta renda deverá baixar a três ou quatro salários mínimos com a implantação do já anunciado plano PAIH (Plano de Ação Imediata em Habitação) pelo governo federal, que, em Salvador, será viabilizado num terreno em Paripe, próximo ao Centro Industrial de Aratu.

De acordo com Phileto, parte dos 10 mil imóveis que estão em construção na Bahia deve começar a ser entregue ainda em 91. "Quem se inscreve, espera mais ou menos um ano para receber o imóvel", informa. São apartamentos de um e dois quartos em Brotas, Cabula, Paralela e Lauro de Freitas, além de outros em cidades como Vitória da Conquista e Alagoinhas.

Despesas — Já para quem deseja adquirir o imóvel diretamente no Sistema Financeiro de Habitação, na Caixa Econômica Federal, é preciso, antes de mais nada, ser cliente da instituição. A partir disso, o interessado dirige-se à agência onde tem conta, para responder à pesquisa cadastral — se for casado (a), inclui-se a do cônjuge. Os documentos exigidos são: carteira de identidade, título de eleitor, CPF, prova de estado civil e comprovação de renda.

O financiamento máximo da CEF está limitado a 5 mil VRF e a capacidade de renda do comprador. A Caixa financia até 90% quando o imóvel tem valor de avaliação inferior a 3.900 VRF. Acima deste limite, a quota é de até 80%. O comprador deverá arcar ainda com as seguintes despesas: tarifa operacional (seis VRF) no ato da entrega da documentação, imposto de transmissão de bens e taxa para registro no cartório.



O financiamento dos imóveis se constitui em um processo longo e demorado, além da interminável espera pelas chaves

TABELA DA CEF

Valores em VRF (995,83)	Prazo em meses	Prestação Total	Renda Familiar
Financ. 500	300	3.45702	18.89081
V Venal 750	240	3.93310	21.49234
	120	6.36731	34.79404
Financ. 1.000	300	9.32368	36.42062
V Venal 1.500	240	10.16565	39.70952
	120	14.80278	57.82335
Financ. 1.500	300	15.74039	55.61975
V Venal 2.000	240	16.90980	59.75194
	120	23.65462	83.58522
Financ. 2.000	240	26.93390	88.01928
V Venal 5.000	180	29.39534	96.06320
	120	35.00621	114.39937
Financ. 2.500	240	33.89163	105.58140
V Venal 5.000	180	36.96843	115.16644
	120	43.98202	137.01563
Financ. 3.000	240	40.41076	120.62913
V Venal 5.000	180	44.10292	131.65050
	120	52.51923	156.77382
Financ. 3.500	240	47.37320	135.35200
V Venal 5.000	180	51.68072	147.65920
	120	61.49975	175.71357
Financ. 4.000	240	54.21972	154.91348
V Venal 6.000	180	59.14260	168.97885
	120	70.36435	201.04100
Financ. 4.500	240	61.96621	174.47489
V Venal 7.000	180	66.60444	190.29841
	120	79.22891	226.36832
Financ. 5.000	240	68.46519	195.61484
V Venal 10.000	180	74.61878	213.19652
	120	88.64596	253.27418

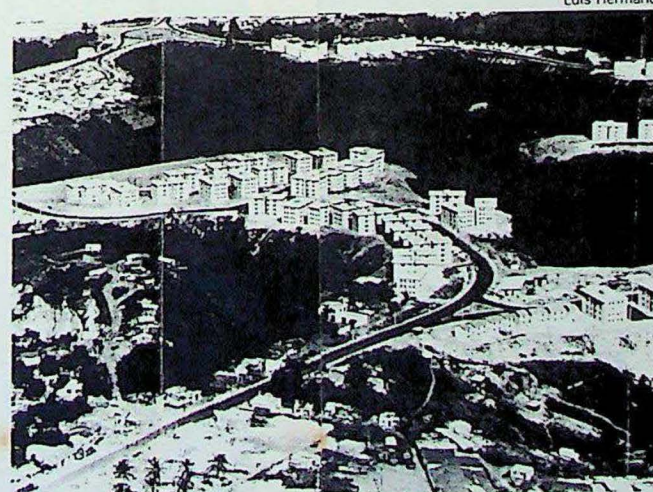
Empresários mostram propostas

Há 12 dias, os empresários da indústria da incorporação e construção imobiliária divulgaram um documento intitulado Carta de Itaparica — elaborado durante a 1ª Convenção Anual da Ademi-Ba —, onde manifestavam suas preocupações com o déficit habitacional do país. Embora concordem com a prioridade dada pelo governo para a construção de moradias destinadas à população de baixa renda, os empresários entendem que é preciso contemplar também, em menor escala, a classe média.

No documento, os empresários enumeram algumas propostas que podem ser adotadas para reduzir o impacto do quadro recessivo da economia no setor e ajudar a diminuir o déficit oficial de 12 milhões

de unidades habitacionais. Uma das propostas é a criação de novos e mais efetivos elementos de incentivo à poupança para acelerar sua recuperação — prejudicada pelas altas taxas de juros e conseqüentes vantagens oferecidas por outras aplicações.

Outra proposta da Carta de Itaparica é a inclusão de preocupações especiais no Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH). O exemplo citado é de projetos de urbanização de favelas e outras áreas urbanas de habitações subnormais, para implantação de infraestrutura — abastecimento de água potável, energia elétrica, pavimentação dos acessos e transportes —, além de melhorias nas próprias moradias.



O país tem hoje um déficit de 12 milhões de moradias

FGTS, ajuda para quitar débito

De acordo com informações da Caixa Econômica Federal, em outubro, foi dada entrada em 248 processos para liquidação ou amortização do saldo devedor da casa própria com os recursos do Fundo de Garantia somente em Salvador. Destes, apenas 21 já foram encerrados e cerca de 70 devem retornar aos agentes de financiamento para correções. A vantagem da medida decretada pelo governo está no abatimento de 50% da dívida, mas restringe-se aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 86, não incluindo também o pagamento da prestação da poupança nem redução do financiamento.

Para o diretor de Operações do Inocoop, Antônio Phileto, a liquidação do saldo devedor através do FGTS é bom para o mutuário, "já que as prestações da casa própria estão cada dia mais altas com valo-

res crescentes em BTN". No entanto, ele prevê que poucos associados ao Inocoop irão dispor deste recurso, já que as mensalidades estão na faixa dos Cr\$2 a Cr\$3 mil. "O Inocoop não entra neste processo", diz ele, acreditando que os recursos adquiridos com a medida deverão ser utilizados em novos financiamentos.

Também para o presidente da Urbis, Daniel Gomes, o recurso deverá ser pouco utilizado entre os mutuários do sistema. É que as prestações pagas pelos mutuários da Urbis são baixas e poucos teriam condições de saldar a dívida somente com o Fundo de Garantia. "Em março, mesmo com o abatimento de 50%, só pouco mais de 3% dos mutuários da Urbis lançaram mão desta medida", informa.