

FMT 1304 008
 BIBLIOTECA
 Jornal
 Data *A Tarde*
 04.09.94
 Caderno 1
 Página 2
 Seção
 Assunto *Habitação*

Habitação popular em crise com inadimplência que chega a 70%

Os quase 18 mil imóveis concluídos ou em conclusão e não comercializados e a elevada inadimplência dos mutuários, que chega a 70%, vêm trazendo instabilidade ao segmento da habitação popular na Bahia. A isso, soma-se a inadimplência que atinge o setor privado, que levou a superintendência da Caixa Econômica Federal no estado a colocar, nas últimas semanas, pelo menos duas dezenas de empresas no Cadin (Cadastro de Inadimplentes). Mas, as dificuldades desse segmento não param por aí: a Urbis, empresa estadual responsável pela política habitacional, há muito tempo deixou de cumprir com sua finalidade, estando inclusive com patrimônio líquido negativo, conforme revela o superintendente da CEF na Bahia, José Wilson de Oliveira.

Conforme lembra, tanto o governo do estado quanto as prefeituras tornaram-se adimplentes, após terem renegociado suas dívidas com a União. No caso da Urbis, sua dívida foi assumida pelo governo, não havendo portanto qualquer débito pendente com a Caixa. Mas isso, conforme explicou, não significa que a empresa estadual possa contrair novos empréstimos com a CEF, pois a Circular 2.008 do Banco Central proíbe financiamentos novos enquanto não for resolvido o impasse da votação do Orçamento da União no Congresso. "E, mesmo que as operações da Circular 2.008 fossem reabertas hoje, a Urbis estaria impedida de contrair recursos na Caixa", ressalta José Wilson, pois tem patrimônio negativo, embora tenha tido acesso a informações de que no último balanço essa situação foi revertida.

SUBSÍDIOS

Essa situação de quase insolvência da Urbis tem, segundo o superintendente da CEF, duas explicações: a elevada inadimplência dos mutuários, pessoas de baixa renda que perderam o poder aquisitivo; e os subsídios dados pelo governo, que resultaram em prestações com reajustes menores que os determinados pela lei. Isso fez com que o patrimônio da empresa fosse dilapidado, conforme constata.

Revelou que no Plano PHAI, que comercializa imóveis para mutuários

com renda até três salários mínimos, o índice de inadimplência chega a 70%. Nas cooperativas, onde os imóveis destinam-se a pessoas com renda de três a oito salários mínimos, a inadimplência chega a 55%. Em grande parte, isso é explicado pela perda do emprego, a diminuição do poder aquisitivo, os contratos de gaveta, sem a participação do agente financeiro, onde o novo proprietário deixa de pagar as prestações, ou ainda pelo esquema de composição de renda na assinatura do contrato. Para poder adquirir o imóvel muitos juntam a renda familiar, mas no momento de pagar só uma pessoa é que arca com a prestação.

Para reduzir essa inadimplência, a CEF criou um grupo de cobrança que irá percorrer todos os conjuntos habitacionais, tendo já começado por Feira de Santana, sendo os próximos os localizados em Salvador. Indo de imóvel em imóvel será possível verificar se ele é ocupado pelo proprietário e saber porque este deixou de pagar as prestações. Se um terceiro estiver morando, mediante contrato de gaveta, a CEF irá transformá-lo em mutuário. No caso de invasores, serão cadastrados e haverá a verificação da renda, para tentar viabilizar a venda.

NÃO VENDEM

No caso dos empresários, a CEF está convidando as empresas construtoras e as cooperativas para que façam o retorno do investimento, independentemente da venda do imóvel. Mesmo com o advento do real, elas estão encontrando dificuldades para a venda das unidades prontas ou em conclusão. Das empresas colocadas no Cadin, algumas fizeram a renegociação, para poderem ter acesso a financiamentos tanto na área pública quanto privada. Para se tornar adimplente elas assinam um contrato com a CEF, obrigando-se a liquidar o débito existente no prazo de 60 meses. Pagando a primeira prestação, ficam automaticamente com o cadastro limpo. Nem mesmo os governos escapam do Cadin. Segundo versões não confirmadas, o governo estadual teria sido, ainda que por engano, incluído no Cadastro, recentemente.



José Wilson preocupado com a inadimplência na habitação popular

Bahia: 18 mil imóveis encalhados

Existem no Brasil 100 mil imóveis prontos e mais 200 mil em construção que não conseguem ser comercializados. Na Bahia, os imóveis encalhados somam quase 18 mil, dos quais 8.800 já construídos, conforme revelou o superintendente da Caixa Econômica Federal na Bahia, José Wilson de Oliveira, 40 anos, há pouco mais de um mês no cargo. Para ele, isso é decorrente da perda de renda da população, principalmente na faixa dos que percebem até oito salários mínimos.

Para tentar reverter essa situação, há alguns anos a CEF instituiu a série Gradiente, que permite ao mutuário comprar o imóvel que deseja com uma renda menor e pagando inicialmente uma prestação 40% menor, a qual aumenta gradativamente, com o decor-

rer do financiamento. Mas a medida foi insuficiente, o que levou a presidência da Caixa a propor a redução dos juros nos financiamentos, que hoje estão em torno de 15% ao ano, ampliar o prazo de amortização para 25 anos e solicitar aos estados e prefeituras que assumam os custos de infraestrutura e saneamento para rendas de até sete salários mínimos. Esse custo chega a 40% para imóveis na faixa de renda até três mínimos; de três a oito salários, 20%. "Até o momento, trata-se apenas de uma proposta", ressalta José Wilson.

As unidades fechadas são decorrentes de empréstimos concedidos pela CEF em 1991 com obras que começaram a ser concluídas a partir de fins de 1993.