

Tabelamento pressiona juros do SFH

Financiamento comercial não poderá mais subsidiar os de baixa renda

MARCOS HENRIQUE

ADEMAR SHIRAIISHI Da Editoria de Economia

O presidente da Caixa Econômica Federal (CEF), Maurício Viotti, admitiu ontem que o "tabelamento" dos juros terá forte implicação no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com a possível redução dos atuais juros reais de 6% ao ano e a eventual elevação dos encargos dos financiamentos à moradia de baixa renda.

Hoje, a CEF, principal agente do SFH, precisa financiar a construção de imóveis comerciais a juros reais de 15 a 16% ao ano para sustentar as operações de baixa renda, a juros médios de 7% ao ano. Com o teto dos juros reais de 12% ao ano, a CEF não poderá buscar, nos financiamentos a empreendimentos comerciais, a rentabilidade extra e compensatória às operações deficitárias.

Uma das alternativas em estudo será a redução do custo de captação, com o corte dos juros da poupança livre. Talvez, segundo o presidente da CEF, para os mesmos 3% da caderneta vinculada. A CEF terá custo médio capaz de alavancar as habitações populares, se considerado que a remuneração dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) alcança 3,7% líquidos e, com o acréscimo das despesas administrativas, 6% ao ano.

Com a inflação no nível de 24% ao mês, a redução do juro real mensal de 0,5 para 0,25% não terá qualquer impacto sobre o investidor, observou Viotti. Com o "tabelamento" dos juros, a remuneração dos demais papéis também cairá para perto dos 6% ao ano e a caderneta ainda levará vantagem na liquidez de 30 dias e na garantia quase que total, sem perder a facilidade operacional.

MAIS RECURSOS

Para ampliar os recursos destinados à construção de

imóveis populares, o presidente da CEF conta com a colocação, nos próximos meses, de Cz\$ 80 a 100 bilhões das recém-criadas cédulas hipotecárias. Para Viotti, a CEF pode vender os novos papéis às sociedades de crédito imobiliário, que não pretendem realizar diretamente as aplicações obrigatórias de 10 por cento da captação em imóveis de até 2.500 Obrigações do Tesouro Nacional (OTN), correspondente a Cz\$ 7.415.975 cada.

Como os juros do financiamento a imóvel de 2.500 OTN não passam de 7,7%, os agentes privados do SFH não demonstram interesse em correr riscos operacionais e poderão dar preferência à aquisição de letras da CEF. Viotti informou que, para não ter prejuízo, a CEF precisa obter spread — margem de rentabilidade — de 2 a 4% ao ano, nas operações de baixa renda.

Em consequência, a CEF pretende negociar com o Banco Central a fixação de juros reais de 3 a 5% para a remuneração das letras hipotecárias, com prazos de resgate superiores a 5 anos. Para que os agentes privados viabilizem as aplicações em imóveis de baixa renda, via CEF, Viotti quer que o Banco Central garanta a liquidez das letras hipotecárias no mercado secundário, inclusive com registro no Sistema Especial de Liquidação e Custódia de Títulos Públicos. "Se a CEF obtiver os recursos das aplicações obrigatórias dos demais agentes do SFH, os financiamentos à moradia de baixa renda podem ganhar reforço de Cz\$ 100 bilhões" — disse o presidente da CEF.

CADERNETA VINCULADA

Viotti também aposta no sucesso das cadernetas de poupança vinculadas de pessoas físicas e jurídicas. Nos primeiros quinze dias

de lançamento, no Espírito Santo, a caderneta vinculada de pessoas físicas captou 300 mil OTN, cerca de Cz\$ 890 milhões, e 15% das contas foram para depósitos de 12 a 18 meses.

Amanhã, a CEF lança a caderneta vinculada empresarial nos Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Segundo Viotti, até o final do mês, todas as agências da CEF no País estarão operando com a caderneta vinculada de pessoas físicas e jurídicas. Embora os juros reais sejam menores, de 3% ao ano, os investidores estão atraídos pela garantia do financiamento habitacional, ao final do prazo contratual de depósitos.

A caderneta vinculada vai reduzir a demanda reprimida dos financiamentos para imóveis usados. Viotti explicou que, com o desequilíbrio provocado pela inflação entre os preços dos imóveis novos e usados, 80% dos interessados querem financiamentos para usados. Na opinião de seu presidente, a CEF terá, nos próximos meses, mais 500 mil OTN (Cz\$ 1,5 bilhão) para as aplicações mensais em imóveis usados, com a evolução projetada da caderneta vinculada. "A nova caderneta veio para ficar pelo seu caráter educacional: quem quiser ter um patrimônio imobiliário precisa aprender a poupar" — ressaltou Viotti.

JUROS A 12z Mas Viotti admitiu que o "tabelamento" não afasta a hipótese de elevação dos encargos dos financiamentos à baixa renda. Segundo ele, dentro do teto de 12%, para não operar com prejuízo, os agentes do SFH não poderão conceder financiamento a juros médios de 7%, nas faixas de 1.500 a 2.500 OTN. Em consequência, os juros reais dos financiamentos da habitação popular também podem saltar para o teto de 12% ao ano.