

Habitação: como cobrir o rombo de Cz\$ 500 bilhões?

Cz\$ 500 bilhões. É este o déficit do Sistema Financeiro da Habitação, administrado atualmente pelo BNH, mas que em breve passará para o controle do Banco Central. O cálculo é do diretor de Mercado de Capitais do BC, Luis Carlos Mendonça de Barros, mas para especialistas do mercado esse número não chega a ser novidade.

"É um problema antigo", comentou o professor Marcos Cintra de Albuquerque, da Fundação Getúlio Vargas. "O CES (Coeficiente de Equiparação Salarial) foi programado para uma inflação de 40% ao ano, e não de 200%", explicou ele, referindo-se à defasagem entre a amortização e o reajuste do débito dos financiamentos.

Para o diretor do Banco Central, a causa do déficit de Cz\$ 500 bilhões está na política adotada pelo governo anterior, que concedia subsídios tanto aos construtores como aos compradores de casa própria. Mendonça de Barros acha que uma parte desse rombo é

"irrecuperável" e disse que o governo terá que encontrar uma fórmula de o próprio SFH levantar recursos para cobrir essa parcela.

Já o economista Marcos Cintra acredita que o bônus, os subsídios (como o concedido no ano passado com a opção pelo reajuste semestral de 112%), e mais recentemente, a conversão dos valores das prestações para o cruzado, apenas acentuaram essa defasagem.

Ressaltando que a cobertura do rombo não é uma necessidade imediata e que boa parte do déficit será, provavelmente, coberto com as amortizações, aumento das contribuições, dos agentes financeiros e liquidações antecipadas (situação que deverá ser favorecida pela manutenção da inflação nos níveis atuais), Albuquerque acha que o governo deveria absorver as perdas e partir para reformulação do sistema. Não usando, portanto, o rombo como desculpa para o

País continuar ser uma política habitacional, como vem ocorrendo nos últimos dois anos.

Sua proposta é que o BNH, com recursos das cadernetas de poupança (que poderiam continuar sendo captados através das entidades privadas) e do FGTS, restrinja seus financiamentos às faixas salariais até cinco salários mínimos, garantindo inclusive subsídios nos casos em que a equivalência salarial plena não estiver sendo respeitada. As demais faixas conseguiriam financiamentos, em outras condições, junto aos atuais agentes financeiros, que passariam a atuar como bancos hipotecários.

Dessa forma, Albuquerque acredita que o BNH poderia atender com maior eficiência às finalidades do Plano de Metas do governo, que ao seu ver prevê muito pouco na área de habitação. Segundo suas estimativas, o déficit habitacional do País está em torno de dez milhões de moradias.