

Cohabs acertam com a CEF e voltam a financiar moradias

BRASÍLIA — As famílias de baixa renda que já entraram na fila de espera para um conjunto habitacional em construção pelas Companhias Estaduais de Habitação têm alguma chance de ver o sonho da casa própria realizado. Através da renegociação das dívidas das Cohabs com a Caixa Econômica Federal (permitida pelo governo em 1987) elas puderam voltar a obter financiamento da CEF e, com isso, concluir ou mesmo investir na construção de novas moradias destinadas às faixas de renda entre NCz\$ 217,37 e NCz\$ 825,33, pelos números de agosto.

Este ano, a CEF financia, até o momento em todo o país, 60 mil novas moradias, a maioria a ser construída pelas Cohabs. Há uma fila de espera que vai de cinco a dez anos (dependendo do estado, apesar de em cada um existir pelo menos um projeto em andamento) e o beneficiado quando for assinar o contrato tem de comprovar a renda mínima.

A médio prazo, entretanto, a capacidade de elevação do número de moradias a ser construído pelas Cohabs, que obtêm recursos através do FGTS, vai depender também da velocidade de retorno dos investimentos já feitos. Para se ter uma idéia do valor da dívida das Cohabs e governos estaduais com a CEF — hoje em NCz\$ 20,99 bilhões —, basta dizer que ela equivale a praticamente dois terços do saldo do FGTS acumulado até junho deste ano (NCz\$ 30,2 bilhões). Parte desta dívida (NCz\$ 4,19 bilhões) encontra-se ainda em fase de carência. Se a CEF pudesse receber de uma só vez todo o dinheiro emprestado às Cohabs e aos governos estaduais, os recursos seriam suficientes para o financiamento de cerca de um milhão de casas populares.

Condições — Os prazos, os juros e as demais condições de financiamento da CEF às Cohabs não podem ser mudados sob pena de tornar a aquisição da casa própria popular impossível para o mutuário a qual ela se destina. Em agosto, os financiamentos iam de NCz\$ 6.297 a NCz\$ 26.027,60 com juros de 0% a 5,3% e prazo único de 25 anos. As prestações variavam entre NCz\$ 32,60 a NCz\$ 222,01.

O financiamento às Companhias Estaduais de Habitação, feito exclusivamente pela Caixa Econômica Federal com recursos do FGTS, é praticamente a única forma que a família de baixa renda tem para poder adquirir sua casa. Os bancos privados só financiam valores acima de 3.000 VRFs (NCz\$ 62.970, com o Valor de Referência do Financiamento calculado em NCz\$ 20,99). Além disso, as casas populares das Cohabs custam cerca de 35% menos do que as do mercado, pois o terreno e os serviços de infra-estrutura necessários são bancados pelos governos estaduais e não incidem sobre o preço final da moradia.

Para garantir o retorno dos empréstimos feitos às Cohabs e, com isso, a continuidade dos financiamentos para a faixa de renda dos futuros mutuários, a CEF está estudando uma série de medidas. A principal prevê o recebimento das prestações dos mutuários pelas próprias agências da CEF (isso hoje é feito pelas Cohabs, que as repassam à CEF). Garantindo o pagamento em dia das prestações, as receitas dos municípios para habitação podem ser direcionadas para o pagamento dos débitos vencidos.