

Corte de financiamento da CEF prejudica 900 mil inquilinos e 600 mil favelados em SP

Os aluguéis de imóveis populares situados em bairros da periferia de São Paulo foram os que mais subiram nos primeiros seis meses deste ano, segundo apurou pesquisa realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci). Para uma inflação que não chegou a 1% no semestre (IPC da Fipe), o aluguel de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros como Grajaú e Pirituba, na Zona E, aumentou em média 15,81%.

São exatamente estes inquilinos de poder aquisitivo reduzido os maiores prejudicados por uma decisão da Caixa Econômica Federal (CEF) que surpreendeu os corretores de imóveis - a de suspender os financiamentos de até 100% do valor do imóvel para a compra da casa própria. Além dessa facilidade, a CEF havia estabelecido parceria com o Creci para simplificação do processo de concessão do crédito.

"É injustificável, inexplicável e inacreditável essa decisão de cortar o financiamento de 100%", afirmou o presidente do Creci, Roberto Capuano, ao divulgar os dados da pesquisa em entrevista coletiva à imprensa realizada na última quinta-feira, 13, na sede do Creci em São Paulo. A decisão da CEF revela, a seu ver, "absoluta falta de sensibilidade social" para os problemas e necessidades das famílias obrigadas a pagar aluguel e prejudica diretamente mais de 900 mil inquilinos somente na cidade de São Paulo. Esses 900 mil moradores em imóveis alugados correspondem a 30% dos 3 milhões de domicílios existentes na Capital paulista.

"Quando se somam aos inquilinos cerca de 600 mil famílias que moram em favelas, fica evidente que a direção da CEF não decidiu em favor da maioria de 1,5 milhão de famílias sujeitas a jogar dinheiro fora com o aluguel", argumentou Capuano. A redução do limite de financiamento de 100% para 80% torna mais difícil a compra da casa

própria "porque a maioria das famílias tem o orçamento apertado e não consegue fazer poupança para dar como entrada na compra do imóvel", explicou o presidente do Creci.

Financiamento integral expande vendas

Os corretores de imóveis sempre lutaram pelo financiamento de 100% dos imóveis de padrão popular, com valor médio de até R\$ 80 mil, e não desistiram desse instrumento que beneficia a parcela mais sacrificada da população, afirmou Roberto Capuano. "Não há argumentos que justifiquem o corte desse tipo de crédito, e o Creci vai reivindicar da CEF e do governo a retomada do financiamento integral dos imóveis", avisou.

O comportamento do mercado imobiliário na cidade de São Paulo nos últimos seis meses dá razão à defesa que os corretores fazem da concessão prioritária de crédito para as famílias de menor renda. O financiamento de 100% é apontado pelos corretores como a principal razão do crescimento acumulado de 32,62% nas vendas de imóveis prontos entre janeiro e junho.

No mês passado, as vendas tiveram baixa de 0,38% em comparação com maio. As 464 imobiliárias consultadas venderam 262 imóveis, sendo 125 casas e 137 apartamentos, ou 47,71% e 52,29% do total, respectivamente. O número total projetado de vendas em junho é de 3.953 imóveis.

A região mais beneficiada pelos financiamentos nesse primeiro semestre - a Zona D - é uma das que têm maior número de bairros típicos de classe média baixa (como Vila Matilde, Sapopemba e Jaguaré, entre outros) e que concentra imóveis com padrões de valor pouco acima dos populares. As vendas com financiamento representaram entre 31,11% e 46,48% do total de imóveis vendidos ao longo dos primeiros seis

meses de 2000 nessa zona de valor.

Já na Zona A, onde estão os bairros mais valorizados de São Paulo, como Alto da Boa Vista e Jardim Paulista, o percentual de imóveis vendidos com financiamento cai significativamente em comparação com a Zona D. O percentual de vendas financiadas na Zona A variou de um mínimo de 3% em março a um máximo de 10,13% em junho.

Vendas concentradas na faixa até R\$ 80 mil

A pesquisa feita pelo Creci em junho com 464 imobiliárias de todas as regiões da Capital comprova a importância do financiamento integral para a expansão do mercado imobiliário. Os imóveis situados na faixa de valor que vai até R\$ 80 mil representaram 51,15% do total de negócios fechados em junho na Capital. Esse percentual aumenta para 63,74% quando se acrescentam os imóveis com valor médio entre R\$ 81 mil e R\$ 100 mil.

"Quem vende um imóvel de menor valor acaba comprando um outro de valor maior ou mesmo um imóvel novo, e é essa movimentação que dá impulso, recursos e sustentação para o crescimento de todo o mercado imobiliário", explicou Roberto Capuano. "O financiamento integral para a venda de imóveis mais baratos é essencial para o irrigar o crescimento de todos os segmentos do mercado."

Na região - Zona E - em se que agrupam os bairros mais afastados e com imóveis de menor valor de mercado, as habitações com valor até R\$ 40 mil representaram em junho 45% das vendas. Em segundo lugar ficaram os imóveis da faixa entre R\$ 41 mil e R\$ 60 mil, com 23% do total.

Volume de locações cresceu 30% no primeiro semestre

O volume de imóveis alugados nos primeiros seis meses deste ano

pelas imobiliárias consultadas pelo Creci acumulou alta de 30,14%. Em junho, comparado a maio, o número de contratos fechados aumentou 7,19%. Foram 1.267 locações feitas por 464 imobiliárias. Em maio, idêntico número de imobiliárias havia alugado 1.182 imóveis.

Foram alugados em junho 761 casas e 506 apartamentos, o que representa, respectivamente, 60% e 39,94% do volume total de locação. O número de chaves devolvidas às imobiliárias - 634 - em junho foi equivalente a 50% do volume de locações e 11,98% menor que o total de contratos encerrados em maio. O número total projetado de locações é de 19.114 imóveis em junho.

Os aluguéis dos apartamentos de 3 e 4 dormitórios foram os que mais aumentaram em junho, contrastando com reduções disseminadas nos segmentos de 2 e 1 dormitórios e quarto-cozinha. Os aumentos nos aluguéis de 3 dormitórios variaram de 11,68% na Zona A a 10,71% na B, 2,91% na C e 7% na D. Na Zona E, houve redução de 3,57% no valor médio da locação.

Os aumentos na faixa de 4 dormitórios foram de 10,26% na Zona A, 4,6% na Zona B, 5,13% na Zona C e 1,28% na Zona D.

O comportamento do mercado de casas foi menos uniforme, alternando altas e baixas nos valores médios de locações em todas as regiões pesquisadas. Na Zona A, por exemplo, onde estão os aluguéis mais elevados, houve redução de 13,18% no valor do aluguel de apartamentos de 1 dormitório e redução de 3,05% nos apartamentos de 3 dormitórios.

Isoladamente, o maior aumento foi registrado na Zona B, onde estão bairros como Aclimação e Moema. A casa de 3 dormitórios era alugada em maio por R\$ 918,18 e passou a R\$ 996,43 em junho, um aumento de 8,52%.