

Construção: 15% da poupança financiam a dívida pública

CRISTINA ALVES

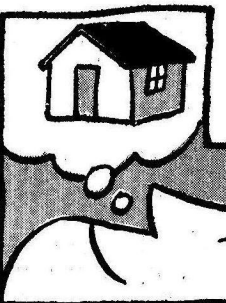
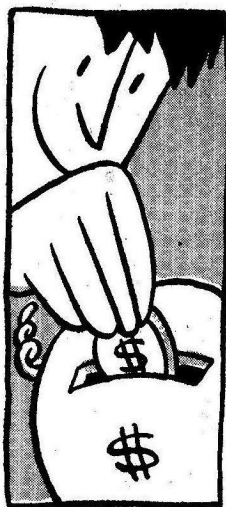
Os números, ao certo, ninguém diz. O fato é que parte dos recursos das cadernetas de poupança é recolhida periodicamente sob a forma de depósito compulsório ou voluntário ao Banco Central. Levando-se em conta que só o depósito compulsório representa 15% do saldo da poupança, pode-se, com alguma facilidade, estimar que dos cerca de CZ\$ 1,9 trilhão de saldo, pelo menos CZ\$ 285 bilhões estão servindo para financiar o giro da dívida pública, enquanto poderiam estar sendo usados para a construção de 868 mil habitações populares de 25 metros quadrados cada, a um custo unitário de construção de 550 OTN (CZ\$ 328,3 mil). Os cálculos para a construção de cada moradia são do Departamento Técnico do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Município do Rio.

Os recursos depositados junto ao Banco Central têm uma remuneração de 7,3% ao ano, de acordo com a Resolução nº 1.447, do BC, do último dia 5 de janeiro. Essa taxa é superior àquela obtida no financiamento à habitação para baixa renda (até 1,5 mil OTN ou CZ\$ 895.410), quando os juros cobrados do mutuário são inferiores ao patamar oferecido pelo BC. Sem falar que os agentes financeiros, uma vez com os recursos imobilizados no Banco Central, não correm o risco de inadimplência dos mutuários e têm direito a juros superiores ao que pagam sobre os depósitos da caderneta de poupança, fixados em 6% ao ano.

Os agentes financeiros têm também a oportunidade de aplicar 20% sobre o saldo da poupança a juros livres. O Presidente da Associação Regional das Empresas de Crédito Imobiliário (Arecip-Rio), Luís Filipe Soares Baptista, explica que a maioria dos agentes opta por aplicar esses recursos em operações de *leasing* imobiliário (em que as empresas construtoras solicitam créditos para viabilizar suas aplicações), em capital de giro para empresas produtoras de materiais de construção e até em empréstimos hipotecários.

Com um variado leque de alternativas, os agentes financeiros conseguem juros de até 20% ao ano em operações que têm duração de, no máximo, cinco anos, revela o Presidente da Arecip. Se os agentes tivessem esse mesmo dinheiro aplicado em habitação, eles receberiam juros significativamente menores e enfrentariam um prazo mínimo de 20 anos para que os mutuários quitassem os seus compromissos.

Já os depósitos voluntários junto ao Banco Central têm hoje uma remuneração de 6,3% ao ano, de acor-



DOCUMENTOS PEDIDOS AO COMPRADOR

- 1 — Carta de solicitação de financiamento ou recibo de sinal, de acordo com os modelos existentes.
- 2 — Carteira de identidade, certidão de casamento (se for o caso), título de eleitor e CIC.
- 3 — Ficha das condições sócio-econômicas, de acordo com o modelo exigido pelo agente financeiro.
- 4 — Comprovação de renda familiar.
- 5 — Declaração de que não é proprietário de outro imóvel no Município. Ou, sendo, de que se compromete a aliená-lo no prazo de 180 dias, não prorrogáveis.
- 6 — Declaração de categoria profissional, conforme modelo fornecido.
- 7 — Certidões negativas.

Obs.: Caso o comprador deseje utilizar os recursos do FGTS, deverá apresentar cópia da carteira profissional. Se for casado, deverão ser apresentados também os documentos pessoais do cônjuge.

DOCUMENTOS EXIGIDOS DO VENDEDOR

- 1 — Planta baixa devidamente regularizada.
- 2 — Título de propriedade registrada no Registro de Imóveis.
- 3 — Certidão negativa de ônus reais.
- 4 — Certidão de quitação fiscal com a Prefeitura.
- 5 — Certidão de **Habite-se** (em caso de imóvel novo).

Além disso, é preciso apresentar os mesmos documentos pessoais exigidos do comprador, em caso de pessoa física. Se o vendedor é pessoa jurídica, são necessários os atos constitutivos da empresa e certidões negativas de débito com o Iapás.



do com as novas regras fixadas para o Sistema Financeiro da Habitação, na primeira semana deste ano. Antes, esse dinheiro era remunerado a 7%, podendo, eventualmente, ser utilizado para financiamentos da casa própria na faixa de 2,5 mil a cinco mil OTN, em caso de falta de recursos no SFH. O agente está obrigado, no entanto, a retirar 5% desses recursos, a cada mês, para aplicar efetivamente em habitação.

De qualquer forma, os agentes se queixam do rombo do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), estimado, por alguns deles, em CZ\$ 500 bilhões. Em 1985,

por uma decisão meramente política, o Governo decidiu reajustar as prestações da casa própria em 112%, enquanto a correção deveria ter sido de 246%, acompanhando a inflação do período. Resultado: 3,6 milhões de pessoas acabaram sendo beneficiadas com a medida e estão pagando hoje uma prestação muito aquém do seu valor real, afirma Soares Baptista.

O FCVS é composto pelos 3% pagos pelo mutuário sobre o valor da prestação (amortização mais juros) até 2,5 mil OTN e pelos 0,025% trimestrais de contribuição do agente financeiro recolhidos sobre o saldo

de financiamento aos mutuários. Até 2,5 mil OTN, então, o FCVS cobre o resíduo nos contratos novos de financiamento. Quando o financiamento é superior a esse limite, então o mutuário ainda tem até cinco anos para renegociar esse resíduo.

Diante desse quadro, os construtores continuam limitando seus investimentos no setor, trabalhando com capacidade ociosa de até 70% e enxugando os quadros funcionais de suas empresas. Além disso, batem o pé na reivindicação pela redução do percentual de aplicação a juros livres dos agentes e reclamam da sua falta de disposição em financiar seus projetos.

