

Cohab-ES aceita devolução de 66 345 casas da Cima e da Imcasa

A Companhia Habitacional do Espírito Santo (Cohab-ES) aceitou a devolução de 345 unidades construídas pelas empresas Cima e Imcasa e não comercializadas por elas dentro do Programa de Hipotecas. Os imóveis foram entregues à Cohab-ES como dação em pagamento da dívida contraída pelas construtoras e, segundo o ex-presidente do órgão, Carlos Alberto Cunha, a transação produz um diferencial muito grande, em favor das empresas.

Cunha não assumiu uma renúncia formal, mas disse ter recebido informações de que o caso pode levar a um furo "pior que o da Sunamam". Na opinião dele, que atribui toda a iniciativa do negócio à administração que lhe sucedeu, "os empresários é que vão se dar bem", pois se livrarão do ônus de ter imóveis encalhados, repassando o problema ao governo.

A Cohab-ES opera, fundamentalmente, com o Programa Habitacional, que tem como objetivo a produção e o financiamento de moradias para a população de baixa renda. Dentro desse programa o órgão contrata empreiteiras e comercializa diretamente as unidades, cobrando juros de 2% aos mutuários.

Os imóveis construídos e comercializados dentro do Programa Habitacional têm se mostrado bastante refratários à crise por que passa o setor, especialmente pelo relativamente baixo valor das prestações que são pagas pelos seus proprietários. Como resultado disso, o índice de inadimplência atualmente chega a 20%, quando é muito superior em outros programas do BNH.

Como exceção à regra de operar com imóveis destinados à população de baixa renda, a Cohab-ES, já alguns anos para cá, passou a operar também com o Programa de Hipotecas, que produz e comercializa imóveis para uma categoria de mutuários de poder aquisitivo mais alto, a classe média, dos quais são cobrados juros de 6%.

Ao contrário dos imóveis do

Programa Habitacional, as unidades do Programa de Hipotecas vêm revelando, como aliás acontece em todo o país, um índice de inadimplência muito grande. Esse quadro vem levando os agentes financeiros a enfrentar dificuldades. A Cohab-ES, segundo seu atual presidente, Roberto Moura, tem sofrido prejuízos de Cr\$ 2 bilhões por mês, aproximadamente.

Para ele, esse problema é assim tão acentuado devido ao órgão não ter adotado um critério de cobrança mais rigoroso no governo passado — a empresa é controlada pelo Governo do Espírito Santo. "Não sou político, não me meto em política e estou aqui para desempenhar a Cohab-ES", afirmou, depois de se negar a fazer uma acusação direta ao ex-presidente Carlos Alberto Cunha.

Uma das providências que pretende tomar, já tendo inclusive agilizado esforços nesse sentido, é retomar os imóveis de inadimplentes, ou que estejam invadidos ou abandonados, alugando-os a terceiros. De acordo com Roberto Moura, isso permitirá à Companhia faturar Cr\$ 1,1 bilhão mensalmente, recuperando, portanto, parte do prejuízo.

Conforme explicou, o aluguel não será estendido ao Programa Habitacional, mas apenas ao Programa de Hipotecas, devido às especificidades legais que regem este último. Esta providência, contudo, não é a única que a Companhia irá tomar para se ressarcir dos prejuízos que diz estar sofrendo. Está desenvolvendo, também, iniciativas no sentido de reaver os imóveis do Programa de Hipotecas em situação irregular.

O conjunto Atlântica Ville, construído numa das extremidades da Praia de Camburi, tipicamente de classe média, tem 960 apartamentos. Desses, 312 não chegaram a ser comercializados. No conjunto residencial José Maria Ferreira III, situado em Itanguá, das 240 casas construídas, 33 também não foram vendidas.

Os imóveis não-financiados

desse dois conjuntos, segundo autorização que Moura afirma ter recebido do BNH, foram revertidos à Cohab como dação em pagamento da dívida que respectivamente as construtoras Cima e Imcasa assumiram com o órgão ao tomarem recursos do mesmo para a realização das obras, conforme sistemática utilizada no Programa de Hipotecas.

Segundo se apurou, os imóveis retornam à Cohab-ES com o valor estipulado em UPC, o mesmo padrão utilizado no empréstimo da Cohab às construtoras. A parte o fato alegado por Carlos Alberto Cunha, de que a providência irá aliviar a situação das empresas, não há, neste particular, prejuízos para a Cohab-ES.

O grande problema estaria no fato de que os imóveis virão do Programa de Hipotecas, onde se cobra juros de 6%, para o Programa Habitacional, dentro do qual o órgão espera comercializá-los, e isto a juros de 2%. Cairá, então, o valor de venda das unidades, gerando o diferencial referido por Carlos Alberto Cunha.

A dação em pagamento não esgota as providências que a Cohab vai utilizar para se ressarcir. No conjunto Village Camburi, situado em Jardim Camburi, por exemplo, onde nenhum dos apartamentos foi comercializado, será feita uma rescisão contratual com a construtora Enca. No Serra III, construído pela Marajá, a tentativa será a de adjudicar os imóveis à massa falida da empresa.

A Cohab-ES já financiou 26 mil imóveis no Estado, dos quais 13 mil já foram liquidados, havendo hoje cerca de 6 mil unidades em estoque, ou seja, não-vendidas, e 3.870 em construção. Segundo Moura, a providência adotada de receber imóveis do Programa de Hipotecas como dação em pagamento foi uma fórmula encontrada pelo BNH de resolver o problema por que passa a Cohab-ES, as construtoras "que só não venderam devido à crise", e dar prosseguimento à produção de habitações no Estado.