

CLASSITEL
3321-8600CLASSITEL
3321-8600

IMÓVEIS

Casa própria à espera de solução

Brasil ingressará em 2004 sem grandes avanços em relação ao déficit habitacional, que é de 6,6 milhões de domicílios

TATIANA WUO

Assegurado pela Constituição Federal desde 2000, o direito à moradia ainda não é realidade para 6,6 milhões de famílias no país. A maior parte do déficit (83%) atinge famílias que ganham até três salários mínimos, abrangendo um universo de 20,3 milhões de pessoas.

Embora o senso comum relacione a falta de moradia aos sem-tetos que se refugiam sob pontes e viadutos, vale lembrar que os desfavorecidos estão em todos os lugares.

Segundo dados do Sindicato da Indústria da Construção (Sindicon), apurados em estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, no Espírito Santo cerca de 60% do déficit vem de moradias deficientes - gente que mora de favor em casas de parentes ou amigos. Cerca de 17% do contingente deficitário faz parte da população que arca com ônus de aluguel - gastando 30% de sua renda total. Para completar, 22% vivem em barracos improvisados e 0,6% em moradias tão precárias que é impossível reformar.

Perto de completar um ano de administração, o Governo federal, além de não ter conseguido reduzir esse déficit, também não avançou muito na oferta de crédito, tanto para a aquisição como

Moradia

Veja quais são os principais programas de financiamento do Governo e montante de recursos destinados

PAR

Principal programa de financiamento habitacional lançado pelo Governo federal este ano, o Programa de Arrendamento Residencial é voltado para famílias com renda de até seis salários mínimos. Até o momento, 19.444 unidades foram financiadas pelo programa.

Recursos

Em 2002, R\$ 5 bilhões foram disponibilizados para linhas de financiamento da Caixa Econômica Federal. Este ano, montante subiu para R\$ 5,3 bilhões.

Financiamentos

Em 2002, foram 319.258 unidades habitacionais financiadas por linhas de crédito da Caixa. Esse ano, até o dia 25 de outubro, foram contabilizadas 222.613 moradias financiadas com recursos do FAT, FGTS, Orçamento Geral da União (OGU) e Caixa.

Imóveis novos

No início deste ano, entre as projeções feitas pelo Governo Federal e pela Caixa, estavam o direcionamento de 62,2% dos financiamentos para imóveis novos e na planta.

Baixa renda

Entre as diretrizes da Caixa, estava ter 67% das unidades financiadas voltadas para famílias com renda de até cinco salários mínimos.

Déficit

São mais de seis milhões de brasileiros sem moradia, 115 mil só no Espírito Santo. Do total, 92% recebem até cinco salários.

Perfil

Quem mais compra imóvel no Brasil, hoje em dia, é quem já tem uma outra moradia, pais para seus filhos e investidores do setor.

COBRANÇA

Mutuário quer juros mais baixos

Mudanças nas regras para concessão de financiamentos e revisão nas taxas de juros são dois pontos apontados como necessários para promover o maior acesso da população às linhas de crédito para compra da casa própria, segundo aponta a diretora administrativa da Associação Brasileira de Mutuários, sucursal Espírito Santo, Rose Mari Lico. "A política habitacional brasileira não avançou em 2003. Principalmente porque poucas pessoas, conseguiram, de fato, adquirir moradia", afirma, acrescentando que apesar dos programas e medidas anunciados pelo Governo, os resultados não foram tão expressivos como se esperava.

Fotos de Carlos Alberto da Silva



tar, 22% vivem em barracos improvisados e 0,6% em moradias tão precárias que é impossível reformar.

Perto de completar um ano de administração, o Governo federal, além de não ter conseguido reduzir esse déficit, também não avançou muito na oferta de crédito, tanto para a aquisição como para a produção de novas unidades. Essa é a avaliação de dirigentes de entidades que representam o setor da construção civil no Estado.

Só para se ter uma idéia, os números mostram pequena evolução em relação ao ano passado. Dados da Caixa Econômica Federal apontam que, em 2002, foram investidos R\$ 5 bilhões para financiamento de imóveis. Em 2003, a meta é destinar R\$ 5,3 bilhões para aquisição da casa própria.

O montante, que no ano passado financiou quase 320 mil imóveis, até outubro desse ano ajudou pouco mais de 222 mil famílias a comprar a casa própria no país. Mas a expectativa da Caixa, segundo informou a assessoria de imprensa da instituição em Brasília, é que os meses de novembro e dezembro registrem uma explosão na demanda, o que permitirá ultrapassar o número de unidades financiadas no ano passado.

Porém, esse possível acréscimo no número de unidades financiadas não se traduz em melhorias na área de habitação, segundo representantes do setor de construção no Estado. O problema maior esta-

Baixa renda

Entre as diretrizes da Caixa, estava ter 67% das unidades financiadas voltadas para famílias com renda de até cinco salários mínimos.

Déficit

São mais de seis milhões de brasileiros sem moradia, 115 mil só no Espírito Santo. Do total, 92% recebem até cinco salários.

Perfil

Quem mais compra imóvel no Brasil, hoje em dia, é quem já tem uma outra moradia, pais para seus filhos e investidores do setor.

Fontes: xx

A Gazeta/Ed. de Arte

ria na ausência de diretrizes.

“No Espírito Santo, há um déficit de 115 mil habitações. Faltam recursos para se investir no setor. Sem financiamentos, não há melhoria no sistema habitacional”, diz José Eduardo Kossatz, presidente do Sindicato da Indústria de Construção Civil (Sindicon). “Só através da parceria entre Governo federal, Estados e municípios, as classes mais baixas poderão ter acesso à casa própria”, avalia.

Além da falta de capital, o fato de alguns financiamentos terem permanecido fechados até pouco tempo, também influenciou diretamente no mercado imobiliário, segundo argumenta Cláudio Smith, presidente interino do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-ES).

“Com programas direcionados a classes mais baixas, o financiamento de imóveis para a classe média foi deixado de lado”, acrescenta Smith.

Ele concorda com Kossatz quando o assunto é construção de novas unidades. “Construtoras não são financeiras. Com maior oferta de recursos, é possível construir

novos imóveis com melhor qualidade e a preços mais acessíveis”, acredita.

Rodrigo Gomes de Almeida, presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), resume o assunto em falta de política habitacional do Governo. “São mais de seis milhões de brasileiros sem moradia. Desse total, 92% são de pessoas que ganham até cinco salários mínimos, ou seja, população de baixa renda. Sem políticas específicas para essa parcela da população não tem como mudar”, acredita.

Em relação a 2004, as expectativas da Ademi-ES e de outras entidades são otimistas. “A previsão é que haja uma queda das taxas de juros e um cenário de estabilidade para o próximo ano, além do crescimento do Estado. Isso pode trazer, para a população, maior tranquilidade para investir no sonho da casa própria”, arrisca Rodrigo.

Direcionamento

Baseado nas avaliações feitas pelos dirigentes do setor no Espírito Santo, fica cla-

ro, no entanto, que houve um redirecionamento na política habitacional nacional, que passou a focar como prioritária a oferta de crédito para a população de baixa renda, que representa 92% do total de famílias sem moradia.

Por isso, entre as medidas propostas pelo Governo federal, no início deste ano, na área de habitação, estavam novos programas de crédito, como o PAR (Programa de Arrendamento Residencial), e o compromisso de direcionar 67% das unidades financiadas pela Caixa Econômica Federal para famílias com renda de até cinco salários mínimos.

No Espírito Santo, as linhas de financiamento da Caixa Econômica Federal já ofereceram crédito para compra de 10 mil imóveis neste ano. O montante destinado ao Estado foi de R\$ 140 milhões.



INJEÇÃO DE RECURSOS

Rodrigo Gomes de Almeida, da Ademi-ES (no alto), e José Eduardo Kossatz de Bêrredo, do Sindicon (logo acima), defendem o aumento da destinação de recursos financeiros para a habitação, para promover a construção de novas unidades a preços acessíveis

Prazo longo pode inviabilizar pagamento

Financiamentos com parcelas a perder de vista para aquisição da casa própria já não cabem mais no orçamento das famílias brasileiras. Isso porque a instabilidade do mercado e o desemprego deixam o cidadão sem perspectivas a longo prazo, opina o consultor econômico César Augusto Gomes.

O consultor lembra que, geralmente, os financiamentos apresentam prazo longo, de quinze anos, para quitação de empréstimo para aquisi-

ção de imóvel. Trata-se de um período de tempo grande, com incidência de taxas de juros altas, onde o comprometimento da renda deve ser bem dimensionado.

Por isso, é preciso analisar cuidadosamente o valor das prestações e reajustes. Sem falar que, diante do desemprego, não há garantias de que o mutuário terá a mesma renda até o final do financiamento.

“É fundamental não ter pressa na hora de decidir e tentar fazer uma projeção futura da renda

da família para não correr o risco de perder o investimento”, ensina.

Gomes também afirma que, antes de buscar uma linha de financiamento na Caixa Econômica Federal, por exemplo, o cliente precisa ter certeza de que vai conseguir quitar a parte do valor total que o banco não cobre. “Na maioria dos casos, o financiamento cobre apenas de 70% a 80% do preço do imóvel”, lembra.