

NOTÍCIAS ZECA DIRCEU

Minha Casa, Minha Vida estará em voo de cruzeiro em 2012, diz presidente da Caixa

25/06/2011

O presidente da Caixa, Jorge Hereda, tem a missão de levar adiante um dos principais programas de governo, o Minha Casa, Minha Vida. A segunda fase do programa, lançada no dia 16 deste mês, prevê a construção de 2 mil moradias entre 2011 e 2014. Mas Hereda já conta com a ampliação dessa meta em 600 mil unidades, na expectativa de o programa avançar.

“ Quando a presidenta [Dilma Rousseff] lançou o programa, ela falou que, se daqui a um ano estiver tudo andando bem, pode haver essa ampliação. Temos certeza que daqui a um ano estaremos bem na contratação”, disse Hereda, em entrevista à Agência Brasil.

Segundo ele, não haverá limites no Orçamento para os projetos de construção de moradias. “Vamos contratar, neste segundo semestre, significativamente e vamos entrar 2012 em posição muito favorável para seguir em voo de cruzeiro.”

Nesta entrevista, Hereda afirma ainda que espera maior participação de outros bancos na oferta de crédito imobiliário do país. “Hoje temos de 70% a 75% do crédito imobiliário do país. Vamos continuar sendo os maiores agentes financeiros, ter o maior número de crédito, mas outros também vão crescer porque a demanda é muito grande”, destacou.

Natural de Salvador, Hereda assumiu a presidência da Caixa em março deste ano, após ser vice-presidente de Governo do banco.

Agência Brasil: Qual é a expectativa da Caixa para o andamento da segunda fase do Programa Minha Casa, Minha Vida?

Jorge Hereda: A gente tem dentro da Caixa 140 mil unidades remanescentes de projetos da primeira fase do programa. Estamos começando a entrar em contato com os proponentes desses projetos para verificar se mantêm o interesse, quais são os ajustes que precisam ser feitos para que isso se concretize. A portaria do Ministério [das Cidades, que vai permitir o início da operação da segunda fase do programa] está saindo na segunda-feira. Paralelamente a esses 140 mil, vai ser possível, assim que a portaria sair, receber projetos novos.

ABr: A Caixa tem alguma previsão de quantos novos projetos devem ser analisados após a portaria ser publicada?

Hereda: Esse número de 140 mil dentro de casa é significativo para se trabalhar. E já tem gente preparando projetos novos. Temos ainda na Caixa outro número de estudos que podem ser trabalhados na nova regra [da segunda fase do programa]. Não vamos ter limite de Orçamento no sentido de as pessoas fazerem o projeto e não conseguirem contratar. Vamos ter, como no primeira fase do Minha Casa, Minha Vida, um tempo em que os projetos [de construção das casas] madurem e uma concentração de contratações mais adiante. Enquanto isso, as 140 mil unidades vão ser trabalhadas, com condições de contratação até dezembro.

ABr: Quando teremos essa concentração de contratos de construção de casas?

Hereda: Parte dos projetos que estão dentro da Caixa já foram aprovados, passaram pelas prefeituras, foram feitas todas as análises e contam com as licenças necessárias. Outra parte ainda está evoluindo nesse sentido. É provável que projetos novos tenham contratação em novembro ou dezembro. Vamos contratar, neste segundo semestre, significativamente e vamos entrar 2012 em posição muito favorável para seguir em voo de cruzeiro.

ABr: Algumas construtoras têm reclamado da falta de terrenos em grandes cidades para o programa. O que pode ser feito para resolver esse problema?

Hereda: Quando o município ou estado tem uma proposta de política habitacional que combina com o Minha Casa, Minha Vida, a viabilidade aparece. Nesses locais, os valores [dos imóveis enquadrados no programa] foram ajustados significativamente, mas há limites para não alimentar a especulação. Não pode um programa do governo federal nessas cidades ser o único recurso para viabilizar habitação. Não tem como fazer uma política habitacional para a baixíssima renda com a concentração de subsídios que o governo federal está colocando, sem nenhuma contribuição de outros entes.

ABr: Como será a atuação da Caixa para evitar que as pessoas recebam casas com problemas de qualidade dos imóveis, como infiltrações e rachaduras?

Hereda: Teremos no Minha Casa, Minha Vida várias formas de obter a casa. Na primeira faixa de renda [até R\$ 1,6 mil], a Caixa analisa desde o projeto, o empreendimento inteiro, contrata a empresa que apresentou o projeto e fiscaliza. Posso assegurar, que nesses casos, somos muito rigorosos e não temos problemas de qualidade. A outra forma de obter o programa é por meio do

financiamento. O que apareceu na imprensa há um tempo foram alguns problemas com imóveis que foram financiados já prontos. As pessoas podem aparecer no balcão da Caixa e dizer que estão comprando um apartamento pronto. Neste caso, a Caixa não acompanhou a obra. Apareceram alguns problemas principalmente de pequenos construtores. Assim que verificamos esse problema, de imediato, alteramos as normas de contratação no balcão, aumentamos as exigências, estabelecemos a necessidade de apresentação de uma série de documentos relacionados com a qualidade do imóvel, a vistoria passou a ser mais rigorosa. Além disso, qualquer empresa que faça um imóvel para a Caixa e tenha problemas de qualidade vai para um cadastro restritivo do banco. A empresa não pode contratar mais com a Caixa até que esse problema seja resolvido e ela mostre que tenha capacidade. Os sócios da empresa, se montarem outra, não podem contratar com a Caixa. A gente está fazendo isso também para os empreendedores individuais.

ABr: O que mais foi feito para prevenir esse tipo de problema?

Hereda: Fizemos também uma cartilha para que o comprador verifique o que é preciso olhar no imóvel. No nosso relacionamento com o cliente, a gente já apresenta para ele o que precisa exigir ao comprar um imóvel. Assim que chegou a informação [de casas entregues sem a qualidade devida], a gente fez uma vistoria em lugares com mais contratação de imóveis individuais e verificamos que não são todas as casas que têm problema. Agora é impossível construir um milhão de casas e não ter nenhum tipo de vício construtivo.

ABr: Os saques em cadernetas de poupança superaram os depósitos por dois meses seguidos, segundo dados do Banco Central referentes ao sistema financeiro. A redução desses recursos usados pelos bancos para financiar a casa própria preocupa a Caixa?

Hereda: Na Caixa, isso não aconteceu [saques maiores do que depósitos]. Mas é claro que há uma preocupação. A Caixa seria irresponsável se não tivesse uma visão estratégica em relação à quantidade de recursos de que dispõe. O financiamento com recursos da poupança, SBPE [Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo], tem um crescimento médio de cerca de 50% por ano, é estrondoso, enquanto a poupança tem crescido em torno de 20%. É natural que os recursos de poupança não consigam sustentar um crescimento dessa ordem. Isso não quer dizer que os recursos vão acabar. A poupança sempre vai existir. Tem também os retornos [pagamentos] dos financiamentos. Todos bancos que fazem crédito imobiliário discutem

alternativas de funding [fonte de recursos] para habitação. Acho que temos até 2013 para desovar as alternativas que vêm sendo discutidas. Isso vai acontecer a partir do início do ano que vem. Não existe a possibilidade de não se ter recursos. O que pode acontecer é um crescimento menor [do crédito habitacional] do que a gente vinha observando nos outros anos.

ABr: O dinheiro da poupança é uma fonte de recursos mais barata. Com a redução desses recursos, a tendência é aumentar os juros dos financiamentos imobiliários?

Hereda: Não vai faltar dinheiro, mas pode ser que, caso não se consiga um recurso que tenha uma remuneração mais em conta, os juros aumentem. Vai ser a poupança mixada com outro funding. Mas acho que a gente não vai ter esse problema nem este ano nem no outro. Tem esse prazo para a gente pensar.

ABr: Quais são as alternativas de fontes de recursos para a habitação?

Hereda: No Minha Casa, Minha Vida, que interessa para as faixas de renda que mais precisam de habitação, as fontes de recursos são do governo federal, em subsídios, e do FGTS [Fundo de Garantia do Tempo de Serviço]. O FGTS tem uma disponibilidade de recursos para financiamento nos padrões do Minha Casa, Minha Vida em até dez anos, tranquilamente, de R\$ 25 bilhões, por ano. Portanto, para o Minha Casa, Minha Vida não se fala em falta de recursos. Se houver esse problema no SBPE, você está falando de uma faixa acima e também pode ser equacionado ao se verificar não só a questão da tabela de preços, mas também o tempo de financiamento. Não é uma coisa assim tão trágica como as pessoas falam. O mercado passa a buscar redução nos custos de administração da carteira. Além disso, existem outras variáveis. Nenhum país do mundo tem uma política habitacional só com duas fontes específicas que podem ser esgotadas. A maioria dos países financia com recursos da tesouraria [setor de captação e aplicação de recursos dos bancos]. A tendência também é que, em médio prazo, os juros caiam no Brasil. Se os juros caírem, chegando a uma situação em que você tenha o que a poupança hoje paga, a tesouraria dos bancos já passa ser viável para financiar.

ABr: O senhor acha que há condições de se ter redução na taxa básica de juros, a Selic?

Hereda: Em curto prazo, sem dúvida, não é o cenário. Mas, quando isso acontecer, não vai ser um problema ter funding específico para habitação. Agora não dá para ficar parado esperando que isso aconteça. O importante é que haja essas medidas [alternativas de captação de recursos

pelos bancos] até o ano que vem e que se possa entrar 2013 com a tranquilidade de que se precisa. A carteira imobiliária da Caixa pode ser securitizada, e criados papéis que possam ser vendidos no mercado. No Brasil, não temos os problemas que os Estados Unidos tinham de originar crédito podre, com análise de risco irresponsável, empacotar tudo e sair vendendo. Aqui isso não existe. Os recursos no Brasil não devem ficar parados até serem retornados no prazo previsto.

ABr: Como a Caixa avalia a inadimplência em cenário de alta da inflação?

Hereda: Ouço muito que a inadimplência aumentou, mas não é uma realidade que a Caixa está vivendo no crédito imobiliário. A nossa inadimplência varia em uma única faixa há muito tempo. O crédito comercial tem um aumento maior, mas não há deterioração da carteira.

ABr: Como o senhor imagina a Caixa ao final dos quatro anos de governo?

Hereda - A Caixa vem crescendo nos últimos anos. No crédito imobiliário, saímos de R\$ 5 bilhões em 2003 para cerca de R\$ 78 bilhões [de nova contratações] no ano passado. Isso é um crescimento impressionante. Hoje temos de 70% a 75% do crédito imobiliário do país. Vamos continuar sendo os maiores agentes financeiros, ter o maior número de crédito, mas outros também vão crescer porque a demanda é muito grande. Mas a Caixa vai ter sempre habitação como seu carro-chefe. A cara da Caixa é habitação e o banco estará sempre estrategicamente posicionado nesse setor. Então, daqui a quatro anos vamos ter melhorias tecnológicas, maior velocidade na execução do crédito. Nosso desafio é ser também o primeiro banco de relacionamento das pessoas, não só o banco da poupança e do crédito imobiliário. Além disso, a Caixa vai continuar sendo o principal agente das políticas públicas do governo federal. Isso é uma vocação da Caixa. E, com certeza, vamos ter cumprido a meta de 2,6 milhões de unidades contratadas no Minha Casa, Minha Vida.

ABr: O senhor já está acrescentando as 600 mil unidades à meta?

Hereda: Quando a presidenta [Dilma Rousseff] lançou o programa, ela falou que, se daqui a um ano estiver tudo andando bem, tudo direitinho, pode haver essa ampliação. Temos certeza de que daqui a um ano estaremos bem na contratação e temos muita fé que ela faça isso. Sem dúvida, o Minha Casa, Minha Vida estará contratado. A primeira fase [do programa] foi muito mais difícil.

