

SEU BOLSO

Falta financiamento no SFH

Arquivo — 7/5/90

ANA CECILIA AMERICANO

SÃO PAULO — A classe média está em maus lençóis. O velho sonho da casa própria nunca esteve tão longe. Apenas 0,02% da população brasileira têm condições de comprar sua casa própria *cash*. Os 99,98% restantes precisam se submeter a algum tipo de financiamento ou poupança de longo prazo para fugir do aluguel. No entanto, as torneiras do financiamento tradicionais secaram desde o Plano Collor. Um exemplo típico é a Encol, a maior construtora do país, que só obteve financiamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) para 20 de seus 320 imóveis atualmente em construção em todo Brasil.

Ironicamente, este é o melhor momento para se comprar um imóvel. Segundo Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo e vice-presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado, os preços praticados hoje são reais. Foram talhados pela recessão e balizados pelos preços dos imóveis novos, cujas margens nunca foram tão estreitas. Mas alerta: como se construiu muito pouco nos últimos anos, esta *moleza* vai acabar logo. "A nova Lei do Inquilinato está levando os investidores a comprar imóveis para aluguel. E em breve os preços tornarão a subir devido ao aumento da demanda."

Oportunidade — Para ele, agora é a hora de a classe média investir num plano de aquisição da casa própria. "Mas é preciso que ela se liberte



Capuano: agora é o momento de investir

de sua preocupação com *status*. E voltar à moda antiga, quando as famílias iam adquirindo um pequeno imóvel em um bairro afastado, trocando-o por outro maior daí a uns anos, até chegar ao apartamento com três quartos numa zona nobre."

Para o especialista, vale qualquer tipo de poupança. De um pequeno terreno num lugar distante — que se valorizará na mesma medida que o restante do mercado imobiliário — a um pequeno apartamento na planta. No segundo caso, por exemplo, é possível levantar o FGTS se o trabalhador já tiver contribuído com o fundo por mais de três anos. O valor do imóvel não pode ultrapassar 10 mil Unidades Padrão de Financiamento (UPFs), hoje cerca de Cr\$ 520 milhões. Nem o mutuário poderá ter outro imóvel na mesma cidade ou

algum financiamento pelo SFH. O FGTS, recomenda Capuano, deve ser usado *sempre* que possível nas transações imobiliárias. Seja na compra de imóveis de pessoas físicas (novos ou usados), seja nos financiamentos pelo SFH.

Uso do FGTS — No SFH, o Fundo pode ser sacado para saldar toda a dívida, quitar o saldo devedor, ou em parcelas, abatendo parte da prestação. Quem ganha até quatro salários mínimos pode abater até 80% das mensalidades. A percentagem cai a medida que a renda do assalariado é maior, até 40% para quem recebe mais de 12 salários mínimos. Aqui, vale a seguinte dica: como o assalariado continua trabalhando e o seu fundo é mensalmente reabastecido, dois anos depois de uma operação destas ele tem direito a novamente recorrer ao fundo para abater mais uma parte de sua dívida.

O consumidor que tiver fôlego financeiro pode se arriscar a financiar seu imóvel pela Carteira Hipotecária. No Rio, são raros os bancos que trabalham com esta linha: Econômico, Banerj e Bamerindus. Às vezes, também o Bradesco se dispõe a abrir crédito para clientes preferenciais. A carteira cobre imóveis acima dos Cr\$ 520 milhões, geralmente com entradas correspondentes a 5% do valor do imóvel, prestações de 1% a 3%, e o saldo devedor em até 15 anos reajustado pela TR mais 18% ao ano.