

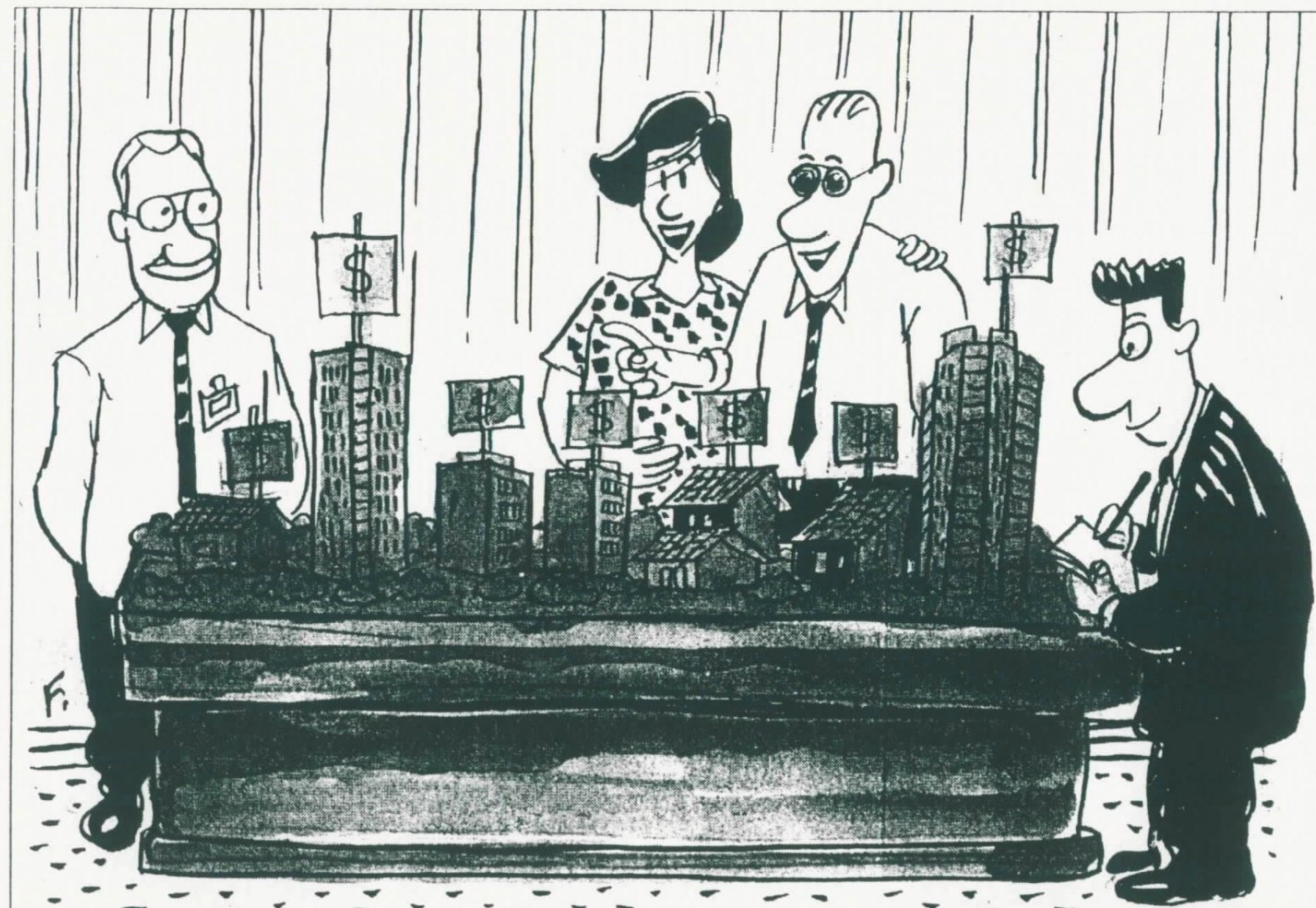
Diminui burocracia da casa própria

SANDRA MOTTA

trocar o aluguel pela prestação da casa própria é uma decisão que exige cuidado, principalmente por conta da correção das prestações pela TR (Taxa Referencial de Juros), que vem subindo bem mais que a inflação. Mas como comprar à vista é complicado para a maioria — principalmente para quem está buscando o primeiro imóvel — a dica dos especialistas é ser conservador na hora de comprometer o orçamento, tentando dar uma boa entrada e financiar a menor parte possível. Tomada a decisão de compra, quem tiver renda familiar a partir de R\$ 1,6 mil hoje vai encontrar várias opções de crédito, inclusive cartas pré-aprovadas que podem sair em menos de uma semana.

“Os bancos voltaram a ter interesse no financiamento imobiliário e a burocracia está bem menor. As cartas de crédito da Caixa e dos bancos privados ajudam o comprador na barganha de preços, facilitando a aquisição do primeiro imóvel, principalmente o usado”, diz o presidente licenciado do Creci, Roberto Capuano. Acrescenta que, muitas vezes, o valor inicial da prestação será igual ao do aluguel, o que ajudou a ampliar a venda dos usados, que apontou até fevereiro crescimento de 30% sobre igual período do ano passado.

O professor e matemático financeiro, José Dutra Vieira Sobrinho, explica que as condições de crédito no mercado são bastante parecidas. Seja quanto ao fator juros, que em geral variam entre 12%



ao ano (teto dos contratos pelo SFH) e 15% ao ano (modalidade de carteira hipotecária dos bancos), seja nas condições de correção das prestações e saldo devedor que, em geral, seguem critérios de comprometimento de renda.

Ele lembra como uma das principais diferenças que enquanto os bancos privados optam pela correção mensal das prestações e saldo devedor pela TR e seguem a chamada tabela Price, na Caixa as mensalidades ficam fixas por 12 meses, mas são recalculadas mensalmente

e sobem a cada ano também pela TR, seguindo nos contratos o chamado Sacre (Sistema de Amortização Crescente). “Os dois sistemas geram, de início, uma diferença no valor das prestações, que ficam até 30% menores nos bancos privados. Só que, mais adiante, as mensalidades da Caixa tendem a cair, o que torna os sistemas bastante parecidos entre si”, explica.

O consultor financeiro e vice-presidente da Anefac, Miguel de Oliveira, diz que a principal preocupação de quem pretende fazer

financiamento deve ser a de pagar o mínimo possível em juros, que estão muito elevados e podem esgotar qualquer orçamento. “Só dá para fazer isso financiando a menor fatia possível do imóvel. Ou seja, é preciso economizar por um período e dar uma boa parte do valor na entrada. Ao mesmo tempo, a pessoa terá de tentar o menor prazo para amortização. Mas com todo cuidado para não comprometer, com prestações que poderão ficar muito pesadas, o orçamento da família”, alerta.

Custo do encargo pesa na hora da escolha

Entre as diferenças dos financiamentos disponíveis no mercado estão desde a simplicidade e agilidade na concessão do crédito até os encargos cobrados para avaliação do imóvel ou a título de taxa de seguro.

No Banco Real — que trabalha suas linhas nas agências para os clientes e também atua junto a construtoras e imobiliárias, em parceria com o ABN Amro Bank —, a modalidade carta de crédito pode sair em menos de uma semana; caso o cliente comprove capacidade de pagamento e tenha sua documentação básica em ordem. É um processo simples e rápido e a carta tem validade de 90 dias”, garante o diretor da área, Antônio Luiz Candal. O banco financia dentro do SFH até 60% do valor do imóvel. A renda mínima para tomar o empréstimo é de R\$ 1.700,00 e o prazo para pagamento é de até 15 anos.

Na faixa de renda acima de 12 salários mínimos a opção na Caixa Econômica Federal é a Carta

de Crédito Caixa. Pode ser usada para compra de imóvel novo ou usado, construção, reforma e também compra de terreno residencial. Ela financia até 80% do valor do imóvel, com prazo de pagamento até 15 anos.

O cuidado que o interessado em financiar deve ter nessa modalidade é que, como a linha é fora do SFH, ele só poderá usar o FGTS na entrada e em nenhum outro momento do contrato. Nos financiamentos pelo SFH, desde que se enquadre nas regras do fundo, o comprador poderá usar esses recursos também para amortizar prestações ou quitar o imóvel. Para quem tem renda bruta até R\$ 1.560,00, o indicado é a carta FGTS individual da Caixa, dentro do SFH. Financia até R\$ 34.800,00, com prazo até 25 anos e taxa de juros mais baixa, de 8% ao ano. Na Carta Caixa, o encargo na contratação é de 0,5% do valor do financiamento, não podendo ser inferior a R\$ 200,00.

O gerente de mercado da Caixa em São Paulo, Alexandre Carmig-

nani, explica que algumas agências em São Paulo chegaram a suspender operações em alguns períodos nos últimos meses, em função de problemas com inadimplência. Mas garante que hoje a situação está regularizada. O interessado deve localizar o imóvel desejado e então procurar uma das agências da rede. Se tiver bom cadastro, comprovar renda e apresentar documentação exigida (comprador e vendedor) terá os recursos liberados em 20 ou 30 dias.

Bancos como o Bradesco, Itaú, BankBoston e Citibank também estão operando com linhas de crédito pelo SFH, com produtos voltados para o perfil de seus clientes. No caso do BankBoston, o diretor de crédito imobiliário e poupança, Fernando Cruz, ressalta que a carta de crédito financia até 70% do valor do imóvel, no limite de 15 anos. Ela pode sair em poucos dias ou até no mesmo dia, via Internet. O Bradesco financia até 50% do valor do imóvel, em prazo até cinco anos, com presta-

ção mínima de R\$ 300,00.

O diretor do Citibank, Humberto Fabbri, diz que a média para a liberação do financiamento, quando a documentação está em ordem, varia entre 15 e 30 dias e, em julho, também deve oferecer aos clientes opção de carta pela Internet. “O processo está mais rápido e menos burocrático. O maior rigor, para nós e para maioria que atua no mercado, é com o cadastro da pessoa e a comprovação da capacidade de pagamento”, afirma.

Roberto Capuano, do Creci, lembra que a maioria das instituições já aceita financiar para autônomos, que não têm holerite ou carteira assinada, mas podem comprovar capacidade de pagamento. Ressalta que, embora pouca gente saiba, um convênio assinado entre a Caixa e o Creci pode facilitar o caminho para o candidato ao crédito. “A pessoa que comprovar ter pago aluguel pontualmente num período de três anos, já estará, automaticamente, comprovando renda”, conclui.



OLIVEIRA: é preciso encaixar reajuste da prestação no orçamento

Entrada maior ajuda a reduzir prestação inicial

Quem está à procura de financiamento vai encontrar nos bancos opções de comprometimento variando entre 20% e 30% da renda familiar. Segundo Oliveira, da Anefac, nesse momento é importante ter uma idéia de quanto as prestações poderão aumentar, para encaixar com cuidado a nova despesa no orçamento. “O ideal é tentar fazer o empréstimo menos pesado, no menor prazo possível. Mas buscando uma margem de segurança em relação ao valor das mensalidades”.

Ele explica que no caso de um financiamento no valor de R\$ 70 mil, em 120 meses, considerando juros anuais de 12% mais uma variação de 1% ao mês da TR, a prestação média inicial seria de R\$ 1.280,00 (incluindo encargos e seguro de mercado). Em um ano, terá subido para perto de R\$ 1.390,00 e, em dois anos, para R\$ 1.485,00. A pessoa deve lembrar ainda, para não tomar um susto, que o saldo devedor também sobe e, nesse exemplo, não começará a cair antes do quinto ano do contrato. “Ao mesmo tempo, se a situação no País repetir o que aconteceu nos últimos anos, os salários não vão estar acompanhando as mensalidades”, completa.

Se em vez de financiar os R\$ 70 mil, a opção for por um imóvel um pouco mais barato, ou a pessoa conseguir poupar pelo menos R\$ 10 mil, financiando apenas R\$ 60 mil, a prestação inicial cai para R\$ 1.100,00. A diferença, de R\$ 180,00, não é pequena. Já seria suficiente para cobrir a despesa mensal de um condomínio em prédio de padrão médio. No caso de financiar R\$ 50 mil, a prestação seria de R\$ 915,00.

Poupança
Oliveira destaca ainda que, embora para a maior seja difícil ou impossível acumular prestações mais aluguel, para uma família com folga no orçamento, disciplinada, que conseguisse poupar mensalmente os mesmos R\$ 1.280,00, o caminho até a casa própria seria muito mais curto. Isso porque, se depositasse esse valor regularmente num fundo de renda fixa, com rendimento líquido de 1,5% ao mês, em 41 meses ela teria acumulado R\$ 71.784,85. O suficiente para pagar o imóvel à vista. E com folga para as despesas como contrato e escritura, já que, possivelmente, conseguiria negociar desconto com o proprietário.

OPÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA COMPRÁ DO IMÓVEL

Banco: Itaú
Linha: crédito pelo SFH
Valor máximo do financiamento: até R\$ 90 mil, sendo até 60% do valor de venda/avaliação, o que for menor
Renda familiar: a partir de R\$ 1.545,00
Juros: 12% ao ano
Prazo pagamento: até 10 anos
Reajuste: mensal, pela TR, aplicado na prestação e saldo devedor
Taxa de serviço: R\$ 700,00 (avaliação do imóvel mais análise documental)

Banco: Bradesco
Linha: crédito pelo SFH
Valor máximo do financiamento: R\$ 90 mil, sendo 50% do valor de venda/avaliação, o que for menor
Renda familiar: a partir de 12 salários mínimos
Juros: 12% ao ano
Prazo pagamento: até 5 anos
Reajuste: mensal, pela TR, aplicado na prestação e saldo devedor
Taxa de serviço: R\$ 240,00 para avaliação do imóvel, mais R\$ 359,87 para análise jurídica, inscrição e contrato

Banco: Caixa Econômica Federal
Linha: Carta de Crédito Caixa/aquisição (fora do SFH)
Valor máximo do financiamento: para imóvel até R\$ 400 mil o teto é de 80% do valor da avaliação/venda, o que for menor
Renda familiar: qualquer faixa de renda
Juros: 12% ao ano
Prazo pagamento: até 15 anos
Reajuste: Sistema de Amortização Crescente (Sacre). Significa que as prestações ficam fixas (nos dois primeiros anos de contrato) por 12 meses e são recalculadas a cada ano, no dia do aniversário do contrato, em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, amortização e prazo remanescente. O saldo devedor também é ajustado mensalmente, no aniversário, pelo índice da poupança (TR) com aniversário no mesmo dia
Taxa de serviço: 0,5% sobre o financiamento, não inferior a R\$ 200,00

Banco: BankBoston
Linha: crédito pelo SFH
Valor máximo do financiamento: R\$ 90 mil, sendo até 70% do valor de venda/avaliação, o que for menor
Renda familiar: a partir de R\$ 2.500,00
Juros: 12% ao ano
Prazo pagamento: até 12 anos
Reajuste: mensal, pela TR, aplicado na prestação e saldo devedor
Taxa de serviço: avaliação varia de R\$ 400,00 a R\$ 600,00; mais R\$ 400,00 de análise jurídica

Banco: Citibank
Linha: crédito pelo SFH
Valor máximo do financiamento: R\$ 90 mil, sendo até 60% do valor de venda/avaliação, o que for menor (apartamento) ou 50% para casa
Renda familiar: a partir de R\$ 3.000,00
Juros: 12% ao ano
Prazo pagamento: até 10 anos
Reajuste: mensal, pela TR, aplicado na prestação e saldo devedor
Taxa de serviço: R\$ 450,00 (avaliação do imóvel, mais inscrição e expediente)

Fonte: bancos
Obs.: exceto na Carta da Caixa, que só permite uso do FGTS na entrada, todas as outras linhas permitem utilização do fundo também para amortizar prestações ou quitar o imóvel. Desde que o mutuário se enquadre nas regras do fundo, entre elas não ser proprietário de outro imóvel financiado pelo SFH

Correção pela TR é o pesadelo do mutuário

Não é à toa que a idéia do financiamento da casa própria bota medo em muita gente. O próprio presidente Fernando Henrique Cardoso reconheceu a perversidade da TR na correção das prestações. E não tem como ser diferente. Entre julho de 94 e abril de 99, o índice que corrige a poupança subiu 108,78%. Já uma cesta com os principais índices de inflação (Índice da Fipe, INPC do IBGE e IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas) subiu em média 72,71% no mesmo período, ou seja, 36,07 pontos percentuais a menos.

Ao mesmo tempo, com as novas regras que facilitaram aos bancos a retomada do imóvel no caso de inadimplência, mais o aumento do desemprego, o volume de pessoas que perdeu seus imóveis cresceu 20 vezes desde a entrada do Plano Real.

Na avaliação do matemático Dutra Sobrinho e do consultor Miguel de Oliveira, para mudar isso o governo deveria promover a queda mais significativa dos juros básicos da economia. E também achar uma forma de substituir a TR nos financiamentos imobiliários. Enquanto isso não acontece, explicam, quem optar por financiamento deve tentar se enfiar o menos possível.

O especialista em direito imobiliário, Cristóvão Colombo Miller, vai mais longe e desaconselha compra financiada. “Todas as

je são altamente prejudiciais ao comprador. A Taxa Referencial é perversa, pressupõe uma inflação que não existe. E coloca quem toma o crédito numa verdadeira arapuca”, afirma.

Dutra pondera que outros fatores, como o achatamento dos salários e a queda no valor real dos imóveis, que não acompanharam a inflação, fizeram da compra da casa financiada um mau negócio nos últimos anos. “Isso não significa que o mesmo cenário vai se repetir daqui para frente”, completa.

Para quem está perdendo seu imóvel, caso do pequeno empresário Roberto Gomes, que depois de pagar financiamento por 10 anos, atrasou as prestações e teve seu bem arrematado em leilão, o sonho da casa própria virou pesadelo. “Estou recorrendo à Justiça para tentar sair dessa situação. Acho que já paguei ao banco bem mais do que devia”.

Já o economista Wilson Mosca, 26 anos, que vai se casar em outubro, está prestes a entrar num financiamento da casa própria. “A gente sabe que a situação tem riscos, principalmente a correção das parcelas pela TR. Mas sem financiar pelo menos uma parte, fica impossível comprar. Além disso, acho melhor correr esse risco e ter a chance de pagar um imóvel meu. Do contrário, a opção seria o aluguel. E, com certeza, esse é um



WILSON sabe dos riscos mas diz que financiamento é a única saída



ROBERTO está recorrendo à Justiça para evitar a perda de seu imóvel