

Retranca	Redator	Cliente	Laudo
Corpo	Tipo	Medida	

JORNAL DA TARDE

"SEU IMÓVEL"
SÃO PAULO - SP
27.10.97

Crescem negócios com usados

MAIOR OFERTA DE FINANCIAMENTO E SIMPLIFICAÇÃO DO PROCESSO DE CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMOS SÃO OS PRINCIPAIS ESTÍMULOS

Welliton Moraes

O mercado de imóveis usados começa a colher os frutos da maior oferta de linhas de financiamento e também da maior agilidade na concessão desses empréstimos. Segundo o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP), Roberto Capuano, em agosto o número de negócios no setor cresceu 20%. Boa parte dessa expansão pode ser atribuída à maior facilidade na obtenção de financiamento para a compra da casa própria. Capuano acredita que o volume de negócios no setor deve manter-se em crescimento gradual nos próximos meses.

O presidente da Câmara de Valores Imobiliários do Estado de São Paulo (CVI), João Barqueiro, considera que, como consequência do crescimento da demanda, não está descartada uma elevação de preços no médio prazo. Mas tudo isso, segundo ele, será determinado pelas regras de mercado.

Barqueiro lembra que, apesar da maior oferta de crédito para o setor, a liquidez (a facilidade de negociação) do imóvel continua baixa. A perspectiva, aponta, é de que o ritmo de vendas se acelere à medida que o consumidor se for habituando à nova situação.

O mercado aguarda também a aprovação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), cujo projeto ainda está em tramitação no Congresso, para passar a lançar mais empreendimentos imobiliários. Os

profissionais que atuam nesse mercado prevêem forte ampliação do volume de negócios a partir da aprovação do SFI. A desregulamentação das normas pelo novo sistema tende a acelerar o fechamento de negócios, entre outros fatores, mediante maior facilidade na concessão de financiamentos.

O presidente da CVI estima que o mercado de imóveis vai aproximar-se do mercado de carros. Pelo instituto da alienação fiduciária, a ser adotado pelo SFI, o agente financeiro terá maior segurança e rapidez para reaver o imóvel, caso o comprador se torne inadimplente. Ele lembra que, pelo sistema de hipoteca com que trabalha o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o agente pode levar até cinco anos para retomar o imóvel do comprador que atrasa o pagamento.

O SFI, ao reduzir o valor exigido como entrada, deve remover uma das principais dificuldades que hoje impedem a compra do imóvel por boa parte dos consumidores. Muitos dos interessados não têm disponível de imediato o valor da entrada, que em geral corresponde de 20% a 30% do preço do bem, e adia a compra, explica Barqueiro. "Esse percentual deve ir sendo reduzido aos poucos", comenta.

Profissionais do mercado trabalham com a hipótese de que, no médio prazo, a concorrência vai cortar também as taxas de juro cobradas no financiamento imobiliário.



Capuano, presidente do Creci: em agosto, vendas evoluíram 20%

Sergio Castro/AE -- 5/3/97

O que está mudando no mercado

- A oferta de financiamento está maior
- O acesso ao crédito está mais fácil
- Há perspectiva de maior competitividade do setor, por causa da aprovação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)
- Há expectativa de queda das taxas de juro, por causa da concorrência
- Maior competitividade deve reduzir também o valor da entrada. Hoje, boa parte dos consumidores não compra imóvel porque não tem o dinheiro suficiente para a entrada
- Com a desregulamentação do setor, a tendência é de crescimento gradual do número de lançamentos
- Valor final do imóvel pode aumentar no médio prazo, por conta do crescimento da demanda
- Troca da hipoteca por alienação fiduciária vai dar maior segurança ao agente financeiro, já que ele poderá retomar o imóvel mais rapidamente, em caso de inadimplência



ONDE OBTER CRÉDITO

As condições para a concessão em alguns bancos

É cada vez maior o número de instituições bancárias com linhas de crédito abertas para o financiamento da casa própria. Banco Itaú, Bradesco, HSBC Bamerindus e BankBoston estão entre as principais. Algumas regras de empréstimo pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são gerais e valem para todos os bancos. Entre elas: o valor máximo do imóvel não pode ultrapassar R\$ 180 mil; o financiamento não pode ser superior a R\$ 90 mil; o juro não pode ser acima de 12% ao ano; o interessado não pode ser proprietário de imóvel na mesma localidade onde estiver solicitando o financiamento do SFH. Outras normas variam de banco para banco. Entre elas, em geral, o valor mínimo a ser financiado é de R\$ 30 mil, limitado a 60% do preço de venda ou de avaliação do imóvel; o prazo máximo de pagamento é de 15 anos e o comprometimento de renda do mutuário com a prestação, de até 20%. A taxa de juro de 11,5% ao ano, exigida pelo BankBoston nos financiamentos concedidos pelo SFH, é a mais baixa do mercado.

É possível ainda comprar imóvel por meio da carta de crédito da Caixa Econômica Federal. No caso de um que custa até R\$ 120 mil, o valor a ser financiado é li-

mitado a 80% do preço da unidade. Nos imóveis acima desse valor, o teto do financiamento é de 30%. O prazo de pagamento varia de 120 a 180 meses.

Na carteira hipotecária, cada instituição define as próprias regras. No BankBoston, o juro é de 12% e o prazo de pagamento, de dez anos. O imóvel precisa custar no mínimo R\$ 50 mil. No Bradesco, o valor máximo do financiamento é de 60%, o prazo de pagamento, de dez anos, a taxa de juro, de 14% ao ano, e o comprador pode comprometer até 20% da renda com a prestação. Na carteira hipotecária do Banco Itaú, o valor a ser financiado pode variar de R\$ 30 mil a R\$ 130 mil.

O prazo de pagamento oscila de 5 a 15 anos e o juro, de 14% a 15% ao ano. O HSBC Bamerindus financia apenas pela carteira hipotecária imóvel cujo valor de avaliação seja de no mínimo R\$ 30 mil. Nesse caso, o total do empréstimo precisa ser de no mínimo R\$ 15 mil. O juro é de 13% ao ano. É cobrada ainda uma taxa de abertura de crédito, que varia de 1% a 1,5% do valor do empréstimo. O prazo de pagamento é de 150 meses e o percentual a ser financiado pode ser de 50% a 70% do valor do imóvel.

