

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Jornal da Tarde	05 de 2 87
assunto		
14- Paginas Interuas		

CASA PRÓPRIA: GOVERNO REVELA SEUS PLANOS.

Quem quiser comprar casa terá mais tempo para pagar o financiamento e as prestações serão reduzidas. Estas foram, como era esperado, as principais mudanças do plano preparado pelo Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio-Ambiente (MHDU) e apresentado ontem ao presidente Sarney pelo ministro Prisco Viana. Uma novidade é a criação do cadastro nacional de contratos, visando pegar em flagrante os que têm dois ou mais imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (veja ao lado).

Segundo Prisco, as alterações no SFH deverão entrar em vigor ainda este ano, "para tornar mais fácil o acesso da classe média à casa própria". Permanecem inalterados o limite de financiamento em 80% do valor do imóvel, e o teto de concessão de empréstimo, de 5 cinco mil OTNs, ou, neste mês de dezembro, Cz\$ 2.614.950,00.

A implementação das propostas feitas, conforme explicou o ministro, depende ainda de um entendimento com o Ministério da Fazenda e o Banco Central. Apesar disso, já está praticamente certo que os imóveis financiados em até 2.500 OTNs — ou Cz\$ 1.307.475,00 — poderão ser financiados em 25 anos. A partir daí, a cada 250 OTNs, a mais no financiamento, reduz-se um ano no prazo, até um mínimo de 20 anos. Quem financia imóveis até 1000 OTNs, ou Cz\$ 522.990,00, não paga juros, e, até 5 mil OTNs, os juros anuais são de 10,5%. A diminuição nos juros, segundo esclareceu Flávio Peixoto, diretor de Habitação da Caixa Econômica Federal (CEF), foi de dois pontos percentuais.

Com a redução dos juros e do Coeficiente de Equivalência Salarial (CES) — que passou de 18 para 15% do valor da mensalidade —, as prestações foram diminuídas em até 30% no caso dos financiamentos até 1.000 OTNs. Para estes empréstimos a prestação que é hoje de Cz\$ 4.687,00, passará a Cz\$ 3.281,00. A menor redução proposta foi para os financiamentos de 4 a 5 mil OTNs: 15%, passando o valor de Cz\$ 33.860,00 para Cz\$ 28.685,00.

Também a exigência de renda para obtenção do financiamento foi diminuída em até 60%. Assim, quem ganha até Cz\$ 3.300,00 poderá financiar, ao invés das 150 OTNs de hoje, 240 OTNs, ou seja, Cz\$ 125.517,60. Quem tem renda familiar de Cz\$ 80 mil, poderá financiar 4.920 OTNs, ou Cz\$ 2.573.110,00, 19% a mais do que os Cz\$ 2.170.408,50 permitidos hoje.

A Caixa Econômica Federal, que tem hoje 850 mil mutuários, 13% dos quais inadimplentes, administra os depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, que somam Cz\$ 750 bilhões "totalmente aplicados", conforme afirmou seu presidente, Maurício Viotti. Para estimular o investimento privado na área da construção, o MHDU está pretendendo que seja concedido um incentivo fiscal aos construtores de imóveis para aluguel e aos locadores de imóveis. Deye ser regulamentado, também, o consórcio habitacional, para ser gerido sem dinheiro novo do sistema: os interessados poderão se organizar e pagar prestações mensais para obter seu imóvel por sorteio ou por lance, como acontece hoje nos consórcios de automóveis.

Como permanecerá inalterado o limite de financiamento a 80% do valor do imóvel que custar até cinco mil OTNs, e o comprador precisará ter em mãos pelo menos 20% do que lhe for pedido pelo proprietário, existe uma proposta para que seja reduzido o tempo de depósito na caderneta vinculada para a poupança, de 36 para 12 meses. Criada no ano passado, a caderneta vinculada, segundo Viotti, não teve boa aceitação.

Menos juros, mais prazo e ultimato para quem tem dois imóveis financiados.



As mudanças, ponto a ponto.

o Ampliação dos prazos de financiamento até 25 anos para quem financia até 2.500 OTNs (cada OTN vale em dezembro Cz\$ 522,99), ou Cz\$ 1.307.475,00. A partir daí, a cada 250 OTNs (ou Cz\$ 130.747,50), é reduzido um ano no prazo de financiamento, até um mínimo de 20 anos.

o Redução de dois pontos percentuais nos juros. Para financiamentos até 1.000 OTNs

(ou Cz\$ 522.990,00) não serão cobrados juros. As demais categorias, até 5.000 OTNs, pagarão juros anuais de 10,5%. o Redução das prestações em até 30%, em relação ao sistema em vigor. A maior prestação, para quem financia 5.000 OTNs, será de Cz\$ 28.665,00. o Redução da exigência de renda para financiamento. Quem ganha Cz\$ 80 mil pode financiar 4.920 OTNs. o O prazo de depósito na

Caderneta Vinculada será reduzido de 36 para 12 meses. Nesse período, deverá ser acumulado o valor correspondente à parte não financiada do imóvel, o que corresponde a 20% do valor do imóvel até o teto de 5.000 OTNs, remunerado com juros de 3% ao mês. Com isso, o poupador adquire o direito ao financiamento. o O governo deverá regulamentar o consórcio habitacional, que

funcionará segundo as mesmas normas que regem o consórcio de veículos. o Será concedido um incentivo fiscal ao construtor de imóvel para aluguel e ao locador. o O Sistema de Equivalência Salarial será mantido para a correção das prestações. Mas nele haverá alterações operacionais para tornar possível o cálculo do reajuste por meio de computador.

REDUÇÃO DA PRESTAÇÃO						
VALOR DO FINANCIAMENTO		PRESTAÇÃO MENSAL TOTAL (Cz\$)			REDUÇÃO (%)	
OTN	Cz\$	EM VIGOR		PROPOSTA	CONDIÇÕES	
		SBPE	FGTS		SBPE	FGTS
300	139.044,00	-	795,00	626,00	-	21,0
600	278.088,00	-	2.033,00	1.551,00	-	24,0
1.000	463.480,00	-	4.667,00	3.281,00	-	30,0
2.000	926.960,00	11.948,00	11.586,00	8.952,00	25,0	23,0
3.000	1.390.440,00	19.792,00	-	14.792,00	25,0	-
4.000	1.853.920,00	27.088,00	-	21.799,00	20,0	-
5.000	2.317.400,00	33.860,00	-	28.665,00	15,0	-

OTN = Cz\$ 463,48
CES = 1,15

CAPACIDADE AQUISITIVA							
RENDA FAMILIAR		CAPACIDADE DE AQUISIÇÃO (APROX.) OTN				VARIACÃO %	
Cz\$	SM	EM VIGOR		PROPOSTA	PROPOSTA SBPE	PROPOSTA FGTS	
		SBPE	FGTS				
3.300	1,46	-	150	240	-	-	60
5.000	2,21	-	225	360	-	-	60
10.000	4,42	-	450	720	-	-	33
15.000	6,64	-	675	1.080	-	-	25
20.000	8,85	-	900	1.440	-	-	30
30.000	13,27	1.550	1.303	2.040	32	20	30
40.000	17,60	2.050	2.100	2.730	33	30	34
50.000	22,12	2.500	-	3.360	34	-	41
60.000	26,55	2.750	-	3.885	41	-	38
70.000	30,97	3.200	-	4.420	38	-	19
80.000	35,39	4.150	-	4.920	-	-	-

O1 SM = Cz\$ 2.260,29
-CEG = 1,16

Você tem dois imóveis financiados? Pague um à vista ou então devolva.

Nada menos que 20% dos contratos de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) poderão ser cancelados em 1988. E os mutuários serão obrigados a pagar imediatamente o que devem, ou entregar o imóvel como pagamento. Dos quatro milhões de mutuários do sistema, o governo estima que até 800 mil tenham dois ou mais contratos de financiamento, o que é ilegal mas não podia ser controlado. A partir do próximo ano, no entanto, será instalado um cadastro nacional de contratos pelo SFH, que vai detectar com facilidade as pessoas que tenham mais de um contrato.

Técnicos do governo envolvidos na reforma do SFH constataram que há um grande número de pessoas que mantêm contratos com diferentes agentes financeiros, beneficiando-se em todos eles dos juros subsidiados, geralmente pelo não cumprimento de cláusula contratual que o obrigaria a vender o

primeiro imóvel financiado no prazo de 180 dias, quando situado em uma mesma localidade. Há, ainda, muitos casos de vários financiamentos, em diferentes lugares principalmente de veraneio, o que tem sido estimulado por construtoras.

O objetivo da medida é impedir o duplo financiamento, para promover uma maior redistribuição de recursos do sistema beneficiando os que de fato não possuem casa própria. E principalmente, aqueles de baixa renda. Os estudos para montagem do Cadastro Nacional de Financiamentos pelo SFH já foram iniciados e poderão ser concluídos no início de 1988. Agentes financeiros privados concordaram com as avaliações do governo e aprovam a medida, pois poderão renovar um número significativo de contratos, atualizando, lucrativamente, saldos devedores e prestações.

Um problema: a inflação alta poderá anular a redução das prestações.

Apesar de as novas regras propostas para o Sistema Financeiro da Habitação tornarem o financiamento para compra da casa própria mais acessível, o presidente do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis), Sérgio Mauad, prevê que em pouco tempo a redução no valor das prestações será absorvida pela inflação e pela queda do poder aquisitivo da população.

Essa também é a opinião do presidente da Abecip (Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança), Anésio Abdalla. Para ele, baixar os juros e aumentar prazos vai alterar muito pouco a situação, pois o problema maior está na queda do poder aquisitivo, na inflação e nos elevados custos de construção.

Já o presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), Roberto Capuano, entende que teoricamente as novas re-

gras poderão facilitar o acesso à casa própria, principalmente para as faixas de renda mais baixa. No entanto, sua preocupação é quanto à distribuição do crédito, à falta de estímulo ao financiamento de imóveis usados e à autoconstrução.

As mudanças propostas para a caderneta vinculada, na sua opinião, já são um passo importante para uma distribuição mais justa do crédito, mas ele ainda defende uma redução do prazo de carência para seis meses, e uma remuneração idêntica à da caderneta de poupança (6%), já que ambas têm a mesma finalidade, ou seja, o financiamento para a habitação. De qualquer forma, salientou, "já foi um grande avanço".

Sérgio Mauad, por sua vez, defende a ampliação dos limites de crédito, pelo menos para dez mil OTNs, por considerar absolutamente insuficiente o limite de cinco mil OTNs, principalmente nas grandes cidades.

Comprar imóvel em outra cidade pelo SFH: pode sim.

Qualquer pessoa poderá receber financiamento para aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, mesmo que o imóvel não fique na cidade em que o interessado trabalha. A questão foi esclarecida por circular do Banco Central, divulgada ontem, e que reforça as condições contratuais que proíbem a uma mesma pessoa ter dois ou mais financiamentos pelo SFH.

A circular foi motivada por um grande número de processos que foram parar no Banco Central desde que este se transformou no órgão responsável pela normatização e fiscalização do SFH: os interessados em financiamento apresentavam casos específicos, como o de que moravam em cidades diferentes do local de trabalho — uma situação comum em regiões metropolitanas.

Havia, ainda, um grande número de militares e civis em fim de carreira pretendendo financiar imóveis em locais em que pretendem morar após passarem para a Reserva ou entrarem na aposentadoria. A única obrigatoriedade é que os candidatos não possuam imóvel próprio no local escolhido para aquisição de casa própria financiada pelo SFH, além da proibição legal de que não tenham qualquer outro financiamento pelo sistema.

A circular 1.262 estabelece que "somente poderão ser concedidos (financiamentos) a pretendentes que não detenham, em qualquer parte do País, outro financiamento nas condições estabelecidas pelo referido sistema" e que "não poderão ser concedidos a pretendentes que forem proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial no local de domicílio, assim entendido o lugar onde a pessoa estabelece ou pretende estabelecer residência com ânimo definitivo".

A circular também manda que o contrato contenha cláusula pela qual o mutuário terá cancelado o contrato de financiamento se, em caso de já possuir um outro imóvel financiado, não o vender dentro de 180 dias. Se esta cláusula não for aplicada, o mutuário terá que pagar imediatamente todo o saldo devedor ou entregar o imóvel para quitar a dívida junto ao agente financeiro. Nestes casos, ficam os imóveis sem a cobertura própria do sistema, assim como a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). Ou seja, a quitação imediata do saldo devedor ao final do prazo contratual não acontece, tornando obrigatório o pagamento integral.

D UPLICADA