

cidade	jornal	data veiculação
SP	O Estado de SP	6-JUN-87
assunto		
2- Poupança Habitacional		

Política habitacional começa a se definir com financiamento

Começa a se delinear enfim um plano habitacional para o País. Na última semana, acolhendo propostas do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Banco Central regulamentou as operações com recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e das cadernetas de poupança do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), que compõem o Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Reformulando decisões tomadas há pouco mais de um mês, o Banco Central dilatou prazos, reduziu juros e ampliou limites de comprometimento de renda, escalonando os financiamentos de acordo com o ganho dos compradores.

Simultaneamente à definição dessas regras, o Banco Central baixou circu-

lar regulamentando a forma de operação das cadernetas de poupança vinculadas a financiamento futuro para compra de imóveis, novos ou usados. A caderneta é sugestão dos corretores de imóveis à comissão que examinou, em 1985, a reforma do SFH, e foi criada em 26 de março último pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) também acolhendo proposta do MDU. A regulamentação agora definida (veja abaixo) também segue o princípio de priorizar, com menor exigência de poupança própria, a concessão do crédito para mutuários de baixa renda, mas mantém inalterado o prazo contratual mínimo de depósitos obrigatórios em 36 meses. Esse prazo, dada a gravidade da questão habitacional, deveria necessariamente ser reduzido.

Apesar da necessidade eventual de se promoverem ajustes nessas regras, as medidas aprovadas, em essência, merecem apoio porque revelam a intenção de direcionar o esquema oficial de financiamento habitacional ao atendimento das classes de menor poder aquisitivo, que é onde afinal se concentra o grosso do déficit de habitações. Nessa linha de mudança de rumos na política oficial, além de se providenciar a efetiva liberação de recursos, é fundamental ainda que se dê atendimento à norma do Banco Central que destina 25% dos recursos de poupança para financiamento de imóveis usados, o que permitirá o imediato acesso à casa própria para milhares de brasileiros.

Juros menores para a baixa renda

Essa é a íntegra da nota divulgada pelo Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, que explica as novas normas para financiamento imobiliário:

FINANCIAMENTOS COM RECURSOS DO FGTS

Os financiamentos e refinanciamentos habitacionais no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com lastro em recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e outros fundos destinados à produção de moradias para baixa renda, serão realizados com observância das seguintes condições:

a) os financiamentos a mutuários finais não poderão exceder a 2.500 OTN por unidade habitacional e terão taxas de juros limitadas na forma do quadro abaixo:

Valor do financiamento até	Taxa de juros
300 OTN	2% a.a.
de 301 a 600 OTN	3% a.a.
de 601 a 900 OTN	5% a.a.
de 901 a 1.350 OTN	7% a.a.
de 1.351 a 1.800 OTN	9% a.a.
de 1.801 a 2.500 OTN	10% a.a.

b) comprometimento de renda familiar: %/renda bruta.

Classe de renda Familiar	Valor da 1. ^a Mensalidade	Taxa de juros
1 SM	1 SM	10%
3 SM	3 SM	12%
4 SM	4 SM	17%
6 SM	6 SM	20%
10 SM	10 SM	25%
acima de 10 SM	10 SM	30%

c) o prazo de financiamento será determinado em função do valor financiado, expresso em OTN, obedecida a tabela abaixo:

Valor financiado até	Prazo máximo
530 OTN	25 anos
de 531 a 2.500 OTN	20 anos

FINANCIAMENTOS COM RECURSOS DA POUPANÇA

a) direcionamento de, no mínimo, 50% das aplicações da faixa do SFH para financiamentos de valores unitários inferiores a 3.500 OTN, com vistas a assegurar o atendimento adequado a esta faixa intermediária, valendo consignar, a propósito, que os recursos do FGTS somente atenderão a financiamentos de valores unitários inferiores a 2.500 OTN;

b) a concessão de financiamento encontra-se vinculada à comprovação de que o primeiro encargo mensal, incluindo amortização, juros, prêmios de seguros e taxas, não poderá ser superior a 30%, para financiamentos até 3.500 OTN, ou 35% para financiamentos superiores a 3.500 OTN, da renda familiar bruta;

c) o prazo de financiamento será determinado em função do valor financiado, expresso em OTN, obedecida a tabela abaixo:

Valor financiado até	Prazo mínimo
530 OTN	25 anos
de 531 a 2.500 OTN	20 anos
de 2.501 a 3.500 OTN	16 anos
de 3.501 a 5.000 OTN	15 anos

Caderneta habitacional mantém prazo: 3 anos

O poupador que pretender adquirir um imóvel até 1.500 OTN (ou Cz\$ 377.340,00, a preço de maio) terá de efetuar um depósito mínimo de 10%, ou 150 OTN (Cz\$ 37.734,00). Se o valor do imóvel for de 1.501 a 2.250 OTN, o depósito mínimo aumenta para 20%; de 2.251 a 3.500 OTN, 30% do valor financiado; e de 3.501 a cinco mil OTN, 40%. O interessado assinará um contrato com o agente financeiro dividindo o número de OTN do limite mínimo por 36 meses, o que, no primeiro caso, resulta num depósito mensal de 4,166 OTN, ou Cz\$ 1.048,00, sendo possível a negociação de outros valores intermediários, desde que o limite mínimo seja atendido. É vedado ao poupador fazer saques, ou deixar de efetuar os depósitos durante os 36 meses.

LEI DO INQUILINATO

O Creci está ultimando a redação do documento que vai enviar ao governo com propostas para mudanças na Lei do Inquilinato. Ainda há tempo: envie você também suas sugestões.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL.: (PABX) 251-2255 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405 - SP

ANO I

N.º 15

JUNHO-1987