

CASA PRÓPRIA

BC estuda novo indexador para o SFH

Com a publicação do acórdão do Supremo proibindo a TR, será preciso definir um índice para a prestação e para o saldo devedor

SILVANA ROCHA

A publicação do acórdão do Supremo Tribunal Federal proibindo o uso da Taxa Referencial (TR) para correção dos contratos da casa própria dará início a uma nova polêmica sobre como deverá ser feita a correção das prestações e do saldo devedor dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). A discussão pode não se encerrar no Banco Central, mas sim no Congresso, caso seja necessária a criação de uma lei para disciplinar a indexação. Há o risco ainda de que a decisão do Supremo obrigue o governo a rever o índice de correção das cadernetas.

O Banco Central ficou encarregado de fixar um novo indexador para reajuste de prestação e saldo devedor nos contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial. Os técnicos do BC estão analisando o acórdão do Supremo e poderão dar um parecer nos próximos dias. Mas a questão não se encerra por aí. Ao contrário, na interpretação de advogados especializados em SFH, o novo índice deve ser definido por lei criada pelo Congresso, e não por meio de circulares ou normativos do BC.

Além disso, lembra o advogado Cristóvão Colombo dos Reis Miller, o índice a ser definido só poderá corrigir o saldo devedor dos contratos da equivalência salarial. Para as prestações, não há como fugir, o reajuste deve seguir a correção salarial do mutuário. Mesmo limitadas ao saldo devedor, as alterações deverão ter reflexos na remuneração das cadernetas de poupança e até do Fundo de Garantia. "Toda vez que se muda o índice de correção do saldo devedor, obrigatoriamente, deve valer a mesma norma para caderneta e FGTS", argumenta Miller. Há dúvidas também sobre a possibilidade de que esse indexador tenha efeito retroativo, anulando os efeitos do reajuste da TR no último ano.



O uso indevido da TR poderá, ainda, gerar problemas para os agentes financeiros. Especialmente, se ficar entendido que o índice criado para a correção do saldo devedor só poderá ser aplicado para contratos novos.

Acertos — Segundo os especialistas, com a decisão do STF, os bancos serão obrigados a fazer a revisão do cálculo das prestações. A revisão terá que ser feita caso a caso, porque existem diferentes categorias profissionais de mutuários.

Já os mutuários que quitaram antecipadamente os financiamentos pelo número de prestações, também podem exigir a liberação da hipoteca do imóvel no agente financeiro. O advogado Márcio Bueno explica que depois da decisão do STF os agentes financeiros não têm mais desculpas para continuar segurando as hipotecas.

A decisão do STF, indiretamente, também abriu uma brecha para os mutuários que assinaram contratos da Carteira Hipotecária e do Plano de

Amortização Mista (PAM). Esses mutuários já podem questionar na Justiça os critérios de correção de seus contratos, afirma Márcio Bueno. A justificativa também seria o uso da TR como indexador das prestações e do saldo devedor desses contratos desde fevereiro de 1991. Neste caso, os mutuários devem procurar o Ministério Público ou entidades que os representem para que entrem com ações na Justiça requerendo a mudança dos critérios de reajuste desses contratos.

Venda a preço de custo diminui no mercado

ROSELI LOPES

A compra de um imóvel na planta pelo preço de custo, onde o pagamento é feito na medida em que a construtora contratada dá andamento à obra, deixou de ser uma alternativa mais barata de aquisição. A falta de compradores com condições de bancar o aumento de preços dos materiais de construção, quase sempre em percentuais acima dos salários, e a queda do valor dos imóveis no mercado tornaram mais vantajosa a compra de um imóvel construído do que a aquisição pelo preço de custo, afirma Luís Antônio Pompeia, da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp). No mesmo período, o valor médio da cota do terreno (fração ideal) aumentou em cerca de 96%, o que encareceu ainda mais essa alternativa de compra da casa própria.

Nos últimos 12 meses, a variação acumulada do material de construção em geral encostou na variação acumulada do Índice Geral de Preços (IGP) medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) (ver abaixo). Há duas semanas um apartamento novo de dois quartos, na região sul da cidade, era comercializado ao preço de uma perua Quantum: US\$ 35 milhões.

Riscos — A vantagem do imóvel pronto sobre o de preço de custo, atualmente, é ainda maior se o objetivo da compra for moradia e não investimento. Isso porque, além do fator preço, os imóveis prontos não apresentam os riscos dos adquiridos na planta. Segundo Pompeia, o negócio deve ser feito com construtoras de confiança

no mercado, que já tenham entregues outros edifícios.

Além da idoneidade da construtora, a fiscalização das obras terá de ser rigorosa por parte dos condôminos. Como a construtora recebe dos contratantes um percentual de cerca de 20% sobre tudo o que for gasto, a título de taxa de administração da obra, incluindo aqui o custo da mão-de-obra, qualquer despesa extra por desperdício de material ou desvio vai acabar saindo do bolso do condômino.

Para evitar abusos desse tipo, a Lei nº 4.591, que regula as incorporações, determina que seja constituído um Conselho de Representantes entre os condôminos, eleito em assembleia, para fiscalização das obras. As assembleias podem ser convocadas pelos condôminos ou pela construtora, mas terá de contar sempre com a participação de pelo menos metade dos compradores. A prestação de contas dos gastos e do andamento da obra também devem ser apresentadas pela construtora aos condôminos da forma mais clara e transparente.

Depois de representar mais da metade do número total de apartamentos lançados no município de São Paulo em 1988, quando o preço dos materiais de construção foram congelados pelo Plano Cruzado, o sistema de vendas pelo preço de custo praticamente desapareceu do mercado.

De 1986 até 1989, os empreendimentos colocados no mercado a preço de custo diminuíram em 74% até chegarem, em 1991, a um total 91% inferior aos lançamentos feitos durante o congelamento de preços no governo Sarney.

FGTS é insuficiente para a compra

As condições para usar o FGTS

Documentos necessários para utilizar o Fundo dentro e fora do SFH

- Original do RG, CÍC, Título do Eleitor e nº da conta na CEF
- Certidão de Casamento ou, se for o caso, cópia da escritura de Pacto Antenupcial registrada no Cartório de Registro de Imóveis
- Cópia das páginas preenchidas de Carteira Profissional
 - Opção de venda do imóvel
 - Autorização para avaliação do imóvel
- Cópia da declaração do Imposto de Renda do último exercício, junto com o comprovante de entrega (em caso de isenção, preencher o modelo)
- Comprovante de residência dos compradores (contas de luz, água ou telefone)
- Certidão de todos os Cartórios de Registro de Imóveis dos municípios de residência e/ou domicílio dos adquirentes e de onde se situa o imóvel que está sendo adquirido.

Requisitos para uso fora do SFH

- O valor do imóvel não pode ser superior a 10 mil Unidades Padrão de Financiamento (UPF), o equivalente a Cr\$ 380 milhões.
- O comprador não pode ser proprietário de imóvel residencial no município onde está sendo adquirido o imóvel
- O comprador também não pode possuir imóvel residencial no município onde reside e/ou tem seu domicílio
- O trabalhador não pode possuir imóvel financiado pelo SFH em qualquer município do País, ou imóvel adquirido com recursos do FGTS
- Precisa ter conta vinculada do FGTS há no mínimo três anos consecutivos
- O imóvel precisa se enquadrar nas normas do SFH

Retirar formulário em uma das Centrais de Habitação (Cehabs) da CEF

Para uso fora do SFH

O dinheiro que cada um dos 22 milhões de trabalhadores têm depositado no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) não é suficiente para comprar a casa própria. Estudos preliminares da Secretaria Executiva do Conselho Curador do FGTS mostram que o saldo médio por trabalhador é de Cr\$ 2,2 milhões, enquanto o valor de um imóvel novo em bairros classe média de São Paulo custa cerca de US\$ 100 mil (Cr\$ 380 milhões).

Trabalho feito pelo Departamento Interministerial de Estudos e Estatísticas (Dieese) ajuda a entender porque o valor do saldo é tão pequeno. A pesquisa revela que entre janeiro de 1967 e maio de 1992 o patrimônio dos trabalhadores registrou perda de 80,44%, em relação ao Índice Geral de Preços (IGP) da Fundação Getúlio Vargas. Contribuíram para essa perda os sucessivos planos econômicos e as altas taxas de inflação, informa o Dieese.

Atualmente apenas os trabalhadores com salário de, no mínimo, US\$ 1 mil — cerca de

Cr\$ 6 milhões — e que tenham trabalhado durante vários anos na mesma empresa conseguem abater um valor significativo sobre o preço total do imóvel.

"Essa modalidade de saque atende principalmente quem ganha em torno de US\$ 2 mil (Cr\$ 12 milhões)", diz o diretor da Carteira de Crédito Imobiliário do Banco Francês e Brasileiro (BFB), Fábio Nogueira. O diretor superintendente da imobiliária Coelho da Fonseca, Paulo Roberto Coelho da Fonseca, afirma que as pessoas que compram imóvel têm em média saldo de Cr\$ 60 milhões.

Na construtora Roque Seabra, por exemplo, o valor do saldo dos compradores é bem menor. "Está entre Cr\$ 15 milhões e Cr\$ 20 milhões", diz o diretor de vendas, Walter Marques. Apesar de ser um quantia pequena comparada aos preços dos imóveis novos de médio padrão, em torno de US\$ 80 mil a US\$ 100 mil, 70% dos compradores usam o Fundo para pagar parte do valor do imóvel.

Custo próximo da inflação

Variação (%), em 12 meses do preço do material de construção e da mão-de-obra



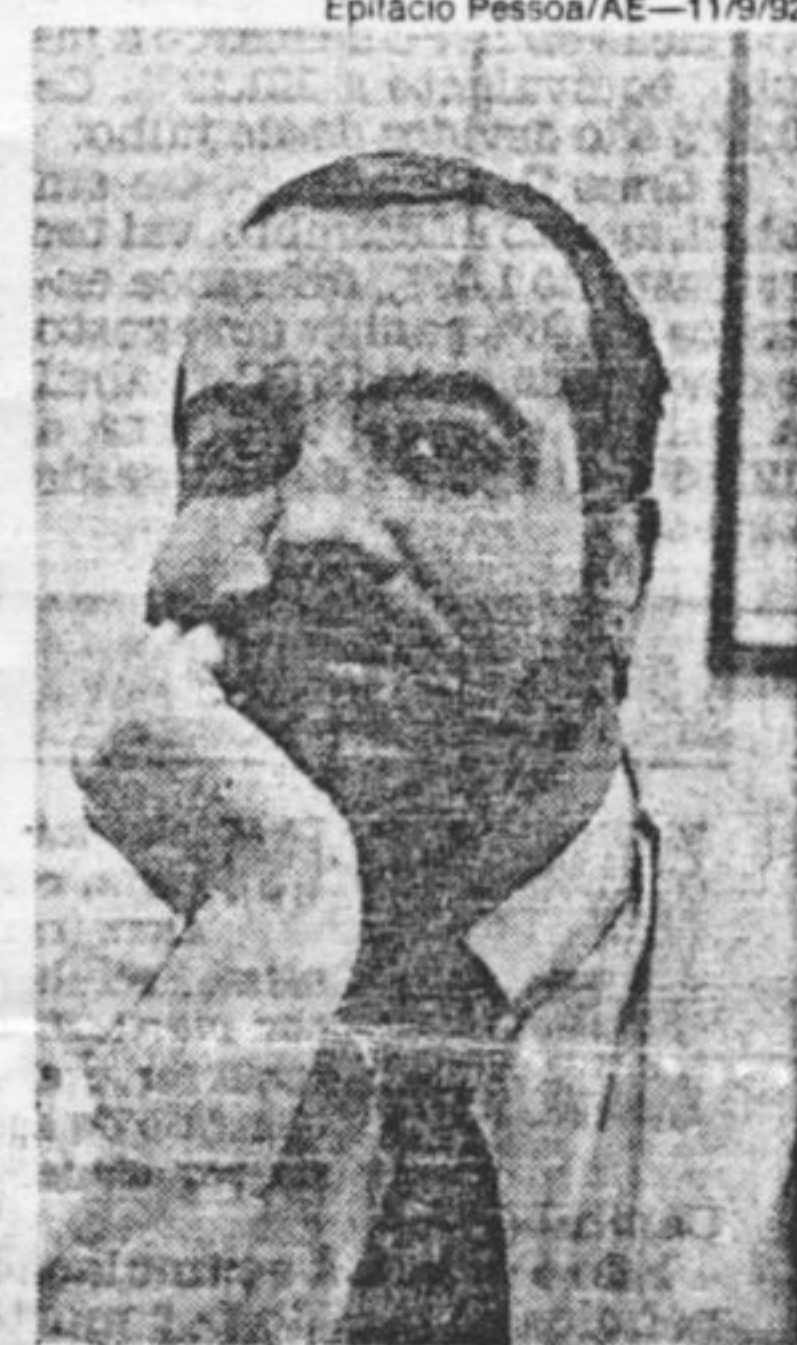
Condôminos reclamam da demora na entrega

Eptício Pessoa/AE-11/9/92

Desde 1989 um grupo de condôminos que adquiriram imóvel a preço de custo brigam com a ABC Construtora e Incorporadora Ltda., que administra as obras do Condomínio Edifício Belair Plaza, na Vila Santa Catarina, zona sul. Os condôminos se mostram insatisfeitos com a dificuldade de obter informações mais detalhadas sobre os gastos com a obra, além da lentidão do andamento da construção, hoje praticamente parada.

A entrega dos apartamentos era prevista para maio de 1990. Mas apenas em agosto daquele ano os condôminos conseguiram participar de uma assembleia. A maioria deles, até então, não se conhecia, mesmo porque a ABC nunca os colocara em contato uns com os outros, afirmam. Por quase dois anos, dizem, as assembleias foram feitas sem a participação da maioria, apenas entre a construtora e não mais do que três representantes da comissão de condôminos, quando a lei determina que estejam presentes, no mínimo, pelo menos metade dos compradores. Os condôminos reclamam que tomavam conhecimento das decisões apenas por meio das atas, enviadas pela construtora via correio a cada um. Desde que o desentendimento teve início, o grupo de compradores já constituiu dois advogados para acompanhar mais de perto as despesas. Em vão. Nenhum deles conseguiu mais do que os próprios condôminos. A primeira prestação sobre o andamento da obra foi feita apenas em 1991, reclamam.

Para Sidnei Dorfman Black, dono da ABC, "as reclamações dos condôminos são impro-



Antônio Loureiro
Espera pela entrega do imóvel já chega a 4 anos

dentos". Dorfman diz que a paralisação das obras é devida à inadimplência dos condôminos. O consultor de informática Antônio Loureiro comprou o apartamento em março de 1988, com a promessa de receber o imóvel em maio de 1990. Nessa época, além de não receber o imóvel como se comprometera a construtora, Loureiro, para não ser executado pela ABC, foi obrigado a pedir um empréstimo para quitar a última parcela da cota do terreno. Pagamento que deveria ser feito apenas na entrega da obra.

Crise provoca queda no preço dos imóveis

SUELI CAMPO

A produção de novas unidades habitacionais está muito abaixo da média. Construtoras e imobiliárias estão sendo forçadas a enxugar custos, reduzir o preço final dos imóveis e a aumentar o prazo de pagamento para vender.

Pesquisa da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp) mostra que nos seis primeiros meses deste ano foram lançados 4.123 imóveis, menos da metade do total de lançamentos feitos no ano passado, 12.760 unidades habitacionais.

Devido ao arrocho salarial provocado pela recessão e a consequente perda de poder aquisitivo da classe média, é possível fazer bons negócios de ocasião. Com 3.500 imóveis em carteira, a Capuano Imóveis realiza em média 80 negócios desse tipo por mês. "Até o ano passado, a média era de 20 negócios", diz o dono da imobiliária, Roberto Capuano. Quem pretende adquirir um

imóvel usado consegue descontos de até 30% do valor de mercado, diz o diretor superintendente da imobiliária Coelho da Fonseca, Paulo Roberto Coelho da Fonseca.

O que define a compra de um imóvel atualmente, diz, é o preço. Para ser proprietário de um apartamento de dois dormitórios em Pinheiros, bairro de classe média de São Paulo, é preciso dispor de no mínimo US\$ 50 mil, o equivalente a Cr\$ 314 milhões.

Em algumas imobiliárias e construtoras os imóveis novos prontos também estão valendo 40% menos (em dólares) do que há nove meses. Segundo o diretor de vendas da construtora Roque Seabra, Walter Marques, um apartamento de três dormitórios no Jardim Marajoara, vendido no início do ano por US\$ 100 mil (Cr\$ 629 milhões), é comercializado hoje pela construtora por US\$ 60 mil, ou Cr\$ 377,4 milhões.

O desconto depende, em parte, do dia do mês em que a

pessoa fecha negócio. Walter Marques explica que, até o dia 10, o abatimento é maior porque é nessa época que os preços são reajustados. Já no final do mês, o desconto costuma ser menor.

Financiamento — Segundo pesquisa da Embraesp, dos 4.123 imóveis lançados no primeiro semestre deste ano, 80,40% foram vendidos com financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que inclui empréstimos pela Carteira Hipotecária. O diretor da Embraesp, Luiz Antônio Pompeia, ressalta que o aumento de financiamento não é um dado expressivo porque a produção imobiliária está relativamente baixa. Além disso, é preciso levar em conta que a maioria dos empréstimos é antiga — foi concedida há mais de dois anos —, lembra Coelho da Fonseca.

Os financiamentos existentes são indiretos. O banco empresta para a construtora