

Limite maior para usar FGTS vale só para contratos novos

ELZA YURI HATTORI

Os novos limites para compra à vista ou financiada da casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), autorizados pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), valem somente para contratos novos e não mexem com contratos em vigor.

Isso significa que o mutuário que já tem financiamento pelo SFH continuará impedido de sacar o FGTS para quitar a dívida se na época que assinou o contrato já não teve direito de usar o saldo do Fundo. A restrição era imposta para imóvel de valor superior a R\$ 180 mil e continua valendo para esses contratos mesmo agora que o limite passou a R\$ 300 mil.

O consultor técnico da diretoria da Caixa Econômica Federal, José Joaquim de Santana, explica que a vantagem da atualização dos tetos de financiamento e valor de imóvel adquirido pelo SFH é que, a partir de agora, os candidatos à casa própria poderão financiar valores maiores e imóveis mais



RICARDO LUI

CAPUANO considerou positiva a mudança nos financiamentos

caros pagando juros menores, de 12% ao ano mais TR e não juros de 14% a 15% de contratos fora do SFH.

Com a atualização promovida pelo CMN, o teto para financiamento pelo SFH passou de R\$ 90 mil para R\$ 150 mil e o valor do imóvel, cujo limite era R\$ 180 mil, passou a R\$ 300 mil. As novas regras permitem, então, que o inte-

ressado compre um imóvel de até R\$ 300 mil e use o saldo do seus FGTS para diminuir o financiamento.

Por exemplo, se o imóvel desejado custa R\$ 300 mil e o interessado possui um saldo no FGTS de R\$ 100 mil e R\$ 50 mil em recursos próprios, poderá usar o saldo do Fundo e mais os recursos próprios para abater o valor do imóvel e financiar os

R\$ 150 mil restantes pelo SFH. Se tiver R\$ 200 mil em recursos próprios e R\$ 100 mil no FGTS poderá comprar o imóvel de R\$ 300 mil à vista.

Para Roberto Capuano, presidente do Creci, a elevação do limite de crédito é positiva. "Anteriormente, em financiamentos acima de R\$ 90 mil, os compradores acabavam caindo na Carteira Hipotecária." Ele ressalta, porém, que as mudanças não deverão aumentar muito o volume de operações porque a capacidade de pagamento de 95% dos consumidores não costuma ultrapassar um comprometimento mensal de renda em torno de R\$ 1 mil. A prestação inicial de um financiamento de R\$ 150 mil ficaria em torno de R\$ 1,9 mil.

Já Humberto Rocha, presidente da Cammesp, que representa mutuários no Estado, alerta que os juros de 12% ao ano se mantêm elevados, o que pode tornar interessante para o comprador buscar a compra direta com particulares ou construtoras.