

## REPORTAGEM ESPECIAL

## Caixa lança 7 novos conjuntos

Os imóveis vão ser construídos em Vila Velha e na Serra e são destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.440,00

ALINE NUNES  
RODRIGO COU TO

A Caixa Econômica Federal vai construir nos próximos meses mais sete novos conjuntos habitacionais na Serra e em Vila Velha. Num investimento de R\$ 23 milhões, os imóveis são destinados a famílias com renda mensal de até seis salários mínimos (R\$ 1.440,00).

Serão 994 apartamentos dentro do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em parceria com as prefeituras dos municípios. Construídos em áreas com infra-estrutura urbana, os apartamentos têm dois quartos, sala, cozinha, banheiro e vaga de garagem.

Os imóveis têm o valor máximo de R\$ 25 mil e o morador paga, em 15 anos, uma taxa mensal de arrendamento de aproximadamente R\$ 160,00, em valores atuais, com opção de compra ao final do prazo contratado.

A Caixa vai detalhar na próxima semana os locais onde os sete novos empreendimentos serão construídos.

O cadastramento dos futuros moradores é feito pelas prefeituras, que envia à Caixa os nomes dos candidatos. Eles passam por uma nova avaliação feita pelos técnicos do banco, que vão verificar se o interessado se enquadra dentro dos critérios do programa.

Foi o que aconteceu com o casal Alexandre dos Anjos, 29 anos, e Neusa de Paula. Casados há três anos e agora com a filha Thamiris de cinco meses, a família vai receber na próxima terça-feira as chaves do sonhado apartamento, no empreendimento Residencial Jardim Tropical, na Serra.

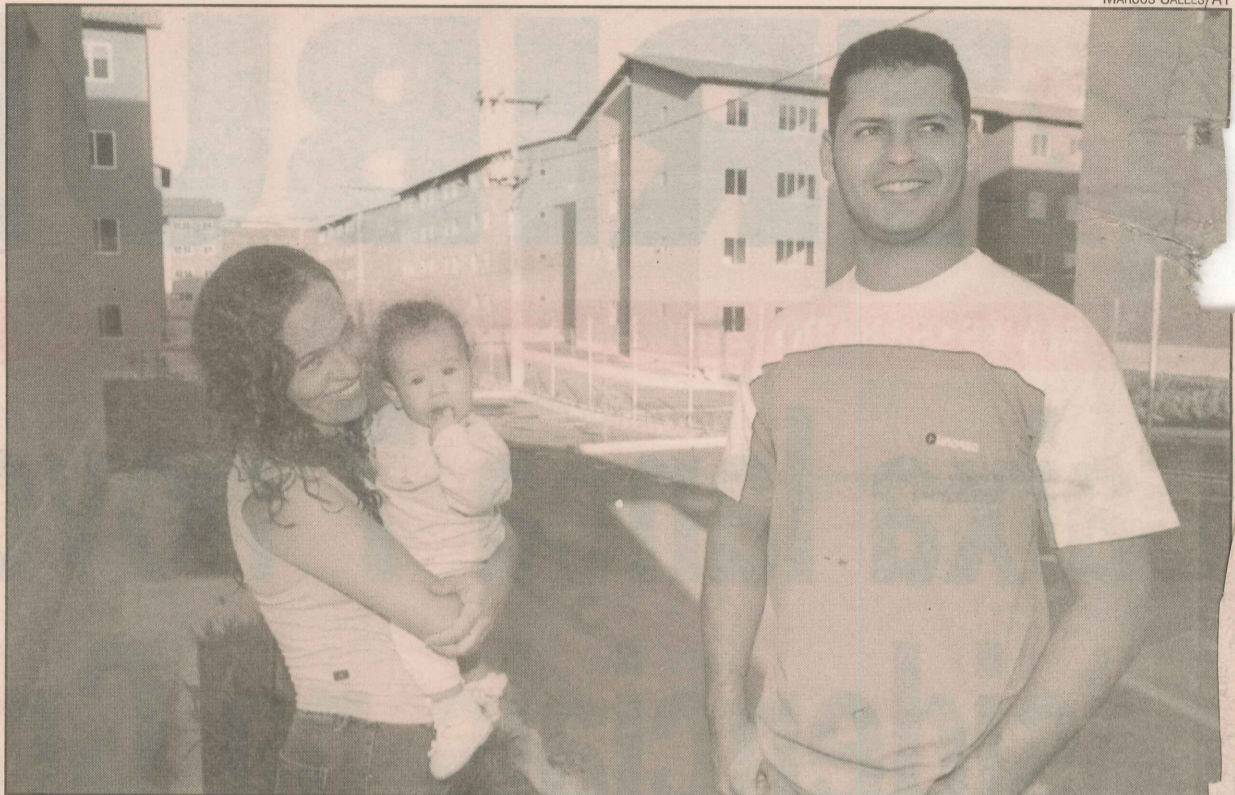
“Ao todo temos 3.498 unidades, com um investimento da ordem de R\$ 74,2 milhões, que estarão contribuindo para melhoria da habitação na Grande Vitória”, ressaltou o superintendente de Negócios da Caixa, Marcus Vinícius Rego.

Serão entregues 320 apartamentos, no valor médio de R\$ 20 mil e com taxa de arrendamento em torno de R\$ 160,00. O valor total do investimento é de mais de R\$ 6 milhões.

No Espírito Santo, a Caixa já lançou 19 empreendimentos dentro do PAR, sendo que 12 já estão na situação de concluídos e outros sete em fase de construção.

Em Vila Velha são cinco empreendimentos, sendo quatro concluídos, somando 736 unidades habitacionais entregues e mais 492 em produção, com investimento de R\$ 25,5 milhões.

Em Cariacica foram construídas 100 casas. Na Serra, além do Residencial Jardim Tropical A e B, existem quatro empreendimentos entregues somando 856 unidades, com um valor de investimento de R\$ 17,4 milhões.



Neusa, Thamiris e Alexandre vão receber as chaves do apartamento na Serra

## Família feliz com a mudança

Deixar de morar de favor e entrar em sua própria residência é o que vai acontecer na próxima terça-feira com o casal Alexandre dos Anjos, 29 anos, e Neusa de Paula. Eles entraram para o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) em agosto do ano passado e hoje estão felizes com a mudança de vida.

“Um sonho está sendo realizado em nossas vidas. Estamos vivendo de favor, somos gratos, mas a partir da próxima semana vamos receber as chaves do nosso novo apartamento”, disse emocionado Alexandre dos Anjos, ao lado da mulher e da filha Thamiris, de apenas cinco meses de vida.

Casados há três anos, Alexandre visitou ontem o conjunto Residencial Jardim Tropical, no bairro do mesmo nome na Serra, construído pela Caixa Econômica Federal dentro do PAR, em par-

ceria com a prefeitura local.

Alexandre, que é operador ferroviário, contou que fez a inscrição em agosto do ano passado e não acreditava que a obra ficaria pronta logo.

“Estou surpreso. Não esperava que esse sonho iria se tornar realidade logo. Passei por todas as avaliações da Caixa e hoje estou na expectativa de entrar na minha residência própria. É um presente e um passo importante”, afirmou.

Ontem, ele pegou a mulher, a filha de cinco meses, e foi conhecer de perto o local onde vão morar nos próximos anos. Já fazem planos para os móveis e os momentos em que vão poder receber os amigos e familiares em sua própria casa.

“O sentimento que estamos tendo agora não se pode descrever. Vivemos em casa de favor.

Estou muito feliz e esperando momento da primeira noite no meu próprio lar”, ressaltou Alexandre, que terá que pagar por cerca de R\$ 160, bem abaixo do que um aluguel.

Como os Anjos, mais 319 famílias estão aguardando o momento de pegar as chaves do apartamento do Residencial Jardim Tropical, que será entregue pela Caixa terça-feira, às 9 horas. O condomínio tem até quadra esportiva.

O PAR é um programa do governo federal, criado em 1999, que introduziu no País um novo conceito de acesso à moradia, com o arrendamento residencial.

Além da região metropolitana, o município de Cachoeiro de Itapemirim está selecionado, mas ainda não há nenhum contrato fechado com a prefeitura.

### CONHEÇA O PAR

#### O QUE É

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é uma operação de aquisição de empreendimentos a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar, destinado ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, com opção de compra ao final do prazo contratado.

#### A QUEM SE DESTINA

O público-alvo destinado ao arrendamento das unidades produzidas pelo programa é formado por famílias com rendimento mensal não superior a seis salários mínimos.

#### COMO FUNCIONA

Após a conclusão de empreendimento do PAR, as unidades são arrendadas às famílias que atendem aos requisitos de enquadramento no Programa. A identificação das famílias a serem beneficiadas pelo Programa é realizada em parceria com a prefeitura. Os arrendatários devem declarar não serem proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial, ou detentores de financiamento habitacional.

#### CONDIÇÕES BÁSICAS

Apresentar renda familiar bruta aprovada ou não, inferior ou igual a seis salários mínimos. Não serem proprietários ou promi-

tentes compradores de imóvel residencial no local de domicílio nem onde pretendem fixar residência

- Não serem detentores de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação
- Serem maiores de 21 anos ou emancipados
- Não terem rescindido contrato de arrendamento anterior, dentro do programa, por motivo de inadimplência ou descumprimento de cláusulas contratuais.

#### CONDIÇÕES

- O imóvel deve ser utilizado pelo arrendatário com a destinação específica de residência dele e de sua família, cabendo-lhe a assunção de todas as despesas e tributos incidentes sobre o imóvel, bem como a obrigação de mantê-lo em perfeitas condições de habitabilidade e conservação.
- O valor inicial da taxa de arrendamento do imóvel é igual a 0,7% do valor de aquisição do imóvel, apurado na data do habite-se do imóvel e é reajustada anualmente pelo índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS na data de aniversário do contrato.
- A taxa de arrendamento inicial do imóvel não pode ser inferior a R\$ 50,00. O vencimento da primeira taxa de arrendamento ocorre 30 dias após a assinatura do contrato e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

Fonte: Caixa Econômica Federal

## Carência de 113 mil imóveis

O Espírito Santo precisaria construir atualmente cerca de 113 mil moradias para atender a demanda do setor. Deste total, 90 mil seriam para famílias com faixa de renda de até três salários mínimos (R\$ 720). A maioria dos investimentos tem que ser feita na Grande Vitória.

Os dados foram divulgados ontem pelo diretor-presidente da Companhia de Habitação do Espírito Santo (Cohab-ES), Paulo Bubach, ao informar que no próximo mês de setembro será realizado em Vitória a Conferência Estadual da Cidade.

“Durante o evento será discutido e definido uma política habitacional para o Espírito Santo”, disse Bubach, ressaltando que em outubro será realizado em Brasília a Conferência Nacional da Cidade, quando vai

ser aprofundada a discussão da política nacional para o setor.

De acordo com o diretor da Cohab, os recursos disponíveis são inferiores às necessidades. Por isso, é preciso estabelecer uma política com critérios para melhor aproveitamento da verba.

“Vamos definir as prioridades e para onde os recursos serão alocados”, ressaltou.

De acordo com Paulo Bubach, seria criado um conselho da habitação, da qual fariam parte todos os segmentos da sociedade.

“Esse conselho iria definir a política”, esclareceu, informando que a execução ficaria por conta da Cohab.

Ele admitiu que atualmente há poucas opções de financiamento para as famílias de baixa renda.

## Chance de compra para os idosos

As pessoas maiores de 64 anos e seis meses que são barradas na análise de risco na hora de tentar conseguir crédito para comprar a casa própria – por conta do alto custo do seguro – vão contar com duas alternativas em estudo do Ministério das Cidades do governo Federal.

A primeira é a inserção no novo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que será lançado no próximo ano. A segunda trata-se do projeto do aluguel social, que terá acesso facilitado.

O Ministério das Cidades informou que está sendo revisto todos os programas habitacionais existentes no País.

# Poupança para ter a casa própria

Mercado investe em consórcio, capitalização e cooperativas para cliente juntar dinheiro e conseguir comprar imóvel

O sonho da casa própria nunca teve tantas opções para ser realizado. O mercado de financiamento imobiliário está investindo em consórcios, títulos de capitalização e cooperativas para o mutuário conseguir juntar dinheiro e comprar imóvel.

No mercado capixaba há quase seis anos, mas com uma metodologia ainda inovadora, o grupo Casa Real trabalha com o sistema de cooperativas contemplando os associados por meio de pontuação.

Quanto mais prestações pagas, mais pontos são marcados e, portanto, as chances aumentam gradativamente. O pagamento das parcelas ainda pode ser antecipado, o que permite avançar ainda mais rápido rumo à casa própria.

De acordo com o diretor-presidente do grupo Casa Real, Rodrigo de Figueiredo, não são exigidos comprovantes de renda ou avalista, nem mesmo após o associado ser contemplado com

a carta de crédito.

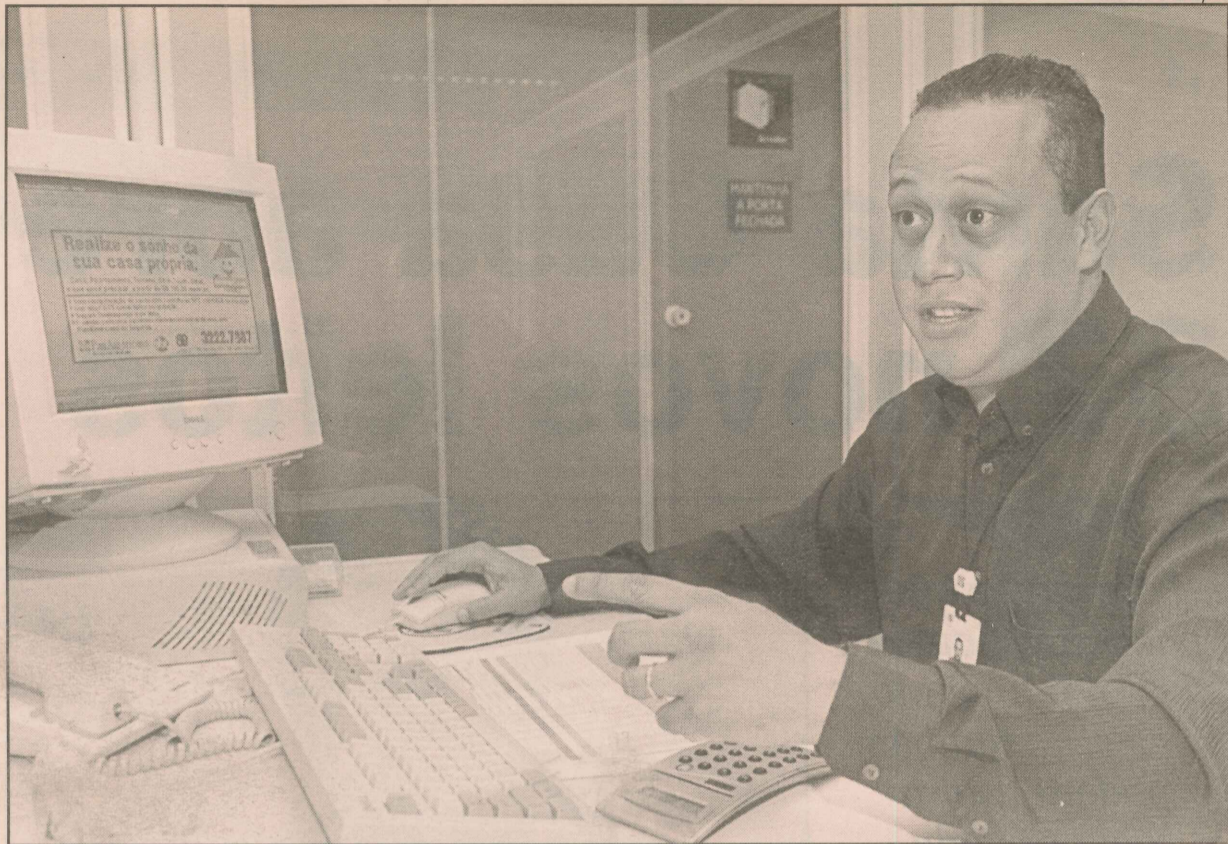
“Podemos trabalhar dessa maneira porque atuamos em comodato, ou seja, o imóvel fica no nome da Casa Real até o final do pagamento de todo o plano”, explicou.

Para quem não está com pressa, pode apostar no sistema de consórcios. A alternativa, inclusive, tem apresentado uma procura crescente nos últimos anos.

Segundo dados da Associação Brasileira das Administradoras de Consórcios (Abac), o crescimento foi de 30% em 2002 em relação a 2001.

No consórcio Pan Americano, a expectativa é de que o interesse das pessoas continue aumentando. Segundo o coordenador de negócios do grupo, Fábio Freitas, junho deste ano apresentou aumento de 25% em comparação ao mesmo período do ano passado.

A mesma avaliação faz o diretor de planejamento e marketing do consórcio Viwa, Fabia-



Fábio Freitas, do Pan Americano, disse que procura por consórcio subiu 25%

no dos Santos, apontando, entre outras razões para esse crescimento, a entrada de grandes conglomerados financeiros no sistema e a liberação do uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para consórcio.

“Além disso, pelo consórcio a pessoa pode financiar 100% do valor do imóvel, pode escolher a casa em qualquer parte do País, não paga juros, a taxa de administração é diluída e a comprovação de renda só é exigida depois de contemplado”, relacionou.

Para um feliz consorciado, que já foi contemplado – o funcionário público Victor Murad Filho – o consórcio só não é vantajoso para quem tem pressa e não dispõe de recursos para dar lances. “Para mim, foi o melhor negócio”.

## Mutuários apontam vantagens

Ficar longe das altas taxas de juros e da burocracia. Assim, mutuários que optaram pelo consórcio ou cooperativa para adquirir a casa própria se justificam. Para eles, o sistema financeiro apresenta valores abusivos.

O funcionário público Victor Murad Filho, 35 anos, contou que foi usuário de um financiamento de banco, mas eram tantas as exigências de documentos e comprovantes que ele precisava apresentar que desistiu.

“Mas, se foi uma dificuldade para entrar, foi duas vezes maior para sair por causa da burocracia”, comentou.

Depois dessa experiência malsucedida, Victor fez uma pesquisa e encontrou no sistema de consórcio uma boa alternativa para comprar sua casa.

Entre as vantagens, o funcionário público aponta questões que vão além da ausência de juros nas prestações. O fato de poder optar por mais de uma carta de crédito e, no final, somar os valores também é um benefício para Victor.

“No sistema financeiro, a gente só tem direito a um valor e fica obrigado a encontrar o imó-

vel num prazo de 30 dias. No consórcio, não. Podemos ter mais de uma carta e contamos com um prazo de um ano para escolher o imóvel”, comparou o funcionário público.

Victor fala com conhecimento de causa porque adquiriu duas cotas de R\$ 35 mil, cada, no Consórcio Pan Americano e deu o lance vencedor em uma carta de crédito e foi sorteado em outra, num prazo de um ano e sete meses de investimento.

Já o veterinário Paulo Eduardo da Cunha, 40, estava cansado de procurar financiamento para montar sua clínica e descobriu no sistema de cooperativa a melhor maneira, em sua avaliação, para adquirir o imóvel.

Para ele, o empréstimo bancário ficaria fora de propósito. Pelos cálculos que fez, Paulo Eduardo, que já foi contemplado pelo Casa Real, afirmou que a prestação que paga por meio da cooperativa seria três vezes maior no sistema financeiro.

“A cooperativa funciona como uma pirâmide. Quem entra na base dá condições a quem está no topo de adquirir a sua carta de crédito”, explicou.

## Banco amplia opções

A Caixa Econômica Federal decidiu acompanhar o crescimento do mercado de financiamento imobiliário e também ampliou suas opções para os clientes, adotando os sistemas de capitalização e de consórcio. A intenção é a de oferecer linhas de crédito variadas, que possam beneficiar pessoas de diversas faixas de renda.

O sistema de consórcio da Caixa não foge às regras estabelecidas por outras empresas, como a definição de valores de carta de crédito, modalidades de contemplação, prazo para pagamento e cobrança da taxa de administração. Mas tem normas específicas, por exemplo, quanto à inadimplência.

O atraso nos pagamentos das prestações, entre outras sanções,

impede o consorciado de participar do sorteio ou lance na assembleia de distribuição de bens; implica na cobrança de multa de 2% e juro de 1% ao mês sobre as prestações não pagas; permite a exclusão do grupo se atrasar mais de uma prestação; e, se já tiver sido contemplado e o atraso for superior a 30 dias, a administradora poderá executar as garantias fornecidas pelo consorciado.

Mas é o sistema de capitalização Casacap que traz mais novidades na área de financiamento imobiliário. É possível investir de R\$ 50,00 a R\$ 1 mil e, conforme o tempo de aplicação e o valor, receber R\$ 120 mil no final do programa ou, se sorteado, receber antecipadamente o dinheiro do programa.

## CONFIRA AS OPÇÕES DO MERCADO

### PAN AMERICANO

**Consórcio** – O cliente pode dispor de cartas de crédito de R\$ 15 mil a R\$ 100 mil, em duas contemplações por mês: sorteio e lance. O sorteio é através da Loteria Federal e, para lance, é preciso investir no mínimo 10% do valor da carta de crédito pretendida. É permitido usar o saldo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Como é um consórcio nacional, as ofertas podem ser feitas por meio do 0800-17-8686, pelo site [www.panamericano.com.br](http://www.panamericano.com.br) ou na empresa, no Centro de Vitória.

No momento de se inscrever, não é necessária a comprovação de renda ou de crédito. No entanto, ao ser contemplado, o cliente precisa ter rendimentos no mínimo de três vezes o valor da parcela a ser paga.

O consórcio oferece, ainda, um seguro desemprego que cobre por seis meses as despesas do cliente que eventualmente fique sem trabalhar durante a vigência do grupo.

As parcelas são calculadas com base no valor da carta de crédito e o prazo de pagamento, acrescidas da taxa de administração. Não há cobrança de juros.

### VIWA (GRUPO COIMEX)

**Consórcio** – Oferece um conjunto de opções para o uso da carta de crédito, que varia de R\$ 20 mil a R\$ 100 mil. Além de imóveis prontos, os recursos podem ser usados na aquisição de terrenos, reformas, construção e compra de imóveis rurais.

Possui uma taxa de administração de 20% que pode ser diluída ao longo de 120 meses, prazo limite de duração do consórcio.

A contemplação ocorre por meio de sorteio ou, então, lance, que pode ser livre ou fixo. Este, estabelecido em 30% do valor do plano. No mínimo, duas pessoas são contempladas por mês.

As prestações são decrescentes a partir da 12ª mensalidade. Existe um reajuste trimestral pelo Custo Unitário Básico (CUB) – indicador da construção civil – nas parcelas mas, ao mesmo tempo, a carta de crédito aumenta com o indexador idêntico para que não seja criada uma defasagem no crédito.

### CASA REAL

**Cooperativa** – Ao contrário de consórcios, no qual são formados vários grupos, o sistema de cooperativa tem apenas um grupo ao qual os interessados se associam e passam a pagar uma mensalidade conforme o valor da carta de crédito escolhida e o prazo que pretendem liquidar a dívida.

É feito um processo de seleção mensal, por meio de pontuação, e o número de selecionados é estabelecido de acordo com a arrecadação do período.

Para quem está com as prestações em dia, quanto mais parcelas tiverem sido pagas, mais pontos serão somados. É possível ainda fazer um adiantamento de mensalidades, na tentativa de conseguir uma pontuação que garanta a liberação da carta de crédito, que varia de R\$ 25 mil a R\$ 85 mil.

Existe um convênio de cooperação técnica da Casa Real com a Companhia Habitacional do Espírito Santo (Cohab), contudo não há uma obrigatoriedade de adquirir os imóveis construídos pelo órgão.

É obrigatório, porém, que o imóvel a ser comprado não tenha nenhuma pendência, ou seja, já esteja quitado.

### CAIXA ECONÔMICA

**Casacap** – É um título de capitalização que funciona como uma aplicação financeira com depósitos mensais e sucessivos, com duração – de até 120 meses – e valor dos depósitos, a partir de R\$ 50,00, defini-

dos pelo cliente.

Terminado o prazo, o cliente recebe no mínimo o equivalente ao valor pago, corrigido pela TR mas, se precisar, após 12 meses, parte do investimento já pode ser resgatado.

Ao longo do período, porém, o cliente tem a chance de ser sorteado e, nesse caso, ganha o valor total do Casacap. E, se ficar no plano, continua concorrendo nos sorteios seguintes, com direito a receber, ao final do período, o total aplicado com as correções monetárias. São 10 prêmios por semana e 40 contemplados por série, todo mês.

**Consórcio** – O consórcio imobiliário prevê a aquisição de imóvel pronto – novo ou usado –, lote urbanizado ou compra de imóvel rural. As cartas de crédito variam de R\$ 15 mil a R\$ 150 mil.

Os grupos são formados com abrangência nacional e o número de participantes é equivalente a três vezes o número de meses de duração do plano.

A contemplação pode acontecer por meio de sorteio, do qual participam todos os consorciados que estão com as mensalidades em dia. O consorciado pode fazer um lance livre, pelo qual oferta um determinado valor e sairá vencedor aquele que representar maior percentual de amortização.

Ou, então, um lance fixo dispondo de 20% do valor total das prestações remanescentes e, em caso de empate, será considerado vencedor o consorciado detentor da cota mais próxima da cota sorteada.

Mensalmente, são contemplados até três consorciados, condicionados a existência de recursos financeiros no grupo.

A carta de crédito deve ser utilizada até o encerramento do grupo ao qual o contemplado pertence.

Fonte: Locais citados

MAIS ECONOMIA DA PÁGINA 20 À 25