

IMÓVEIS MAIS ACESSO E BOM MOMENTO NO ESTADO

Crédito para casa própria cresce 260%

Financiamento imobiliário foi quatro vezes maior de janeiro a maio no Estado

 LÚCIA GARCIA
lgarcia@redgazeta.com.br

Comprar imóvel com dinheiro emprestado de bancos públicos ou privados está cada vez mais acessível no Espírito Santo. A oferta de financiamento para habitação é grande e vem surpreendendo este ano. Dados do Banco Central mostram que de janeiro a maio de 2005 foram financiados R\$ 16 milhões no Estado, quatro vezes mais que o valor emprestado em 2004, que foi de R\$ 4 milhões. É um crescimento de 260%.

O volume de recursos do principal agente financiador

lhões. Neste ano são R\$ 160 milhões. É um incremento significativo. Um dos motivos disso é o fato de o Governo federal ter colocado a questão da produção de imóvel como prioridade, para reduzir o déficit habitacional", assinalou Ferreira.

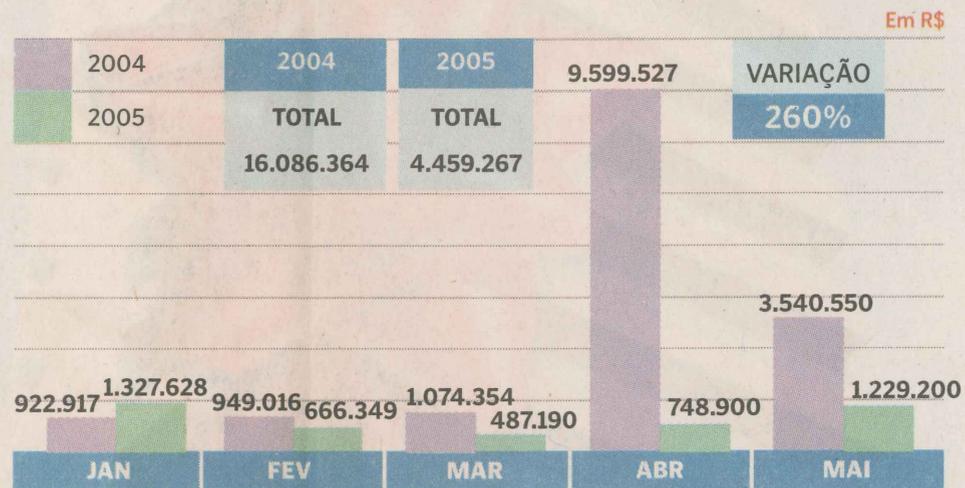
Aliado a este motivo, ele salientou que o Estado recebeu uma "dose maior" de investimentos por causa do ciclo do petróleo, que está aquecendo o mercado imobiliário. "O boom do petróleo reflete diretamente na construção civil. Muitas pessoas estão vindo para o Estado para morar e trabalhar. Isso aumenta a produção de imóveis", frisou.

Burocracia. Ferreira destacou também que o sistema de concessão de crédito está muito mais ágil. "Está muito mais fácil e rápido. Antes, se a pessoa tinha restrição no cadastro, ficava impedido de operar. Hoje, se tiver resolvido o problema, pode conseguir o empréstimo", exemplificou.

Sonho possível

O crédito para compra da casa própria está em ascensão no Estado. Confira

Veja a evolução dos financiamentos imobiliários no Estado


Crescimento dos financiamentos também da Caixa Econômica

 2004 R\$ 50 milhões
2005 R\$ 160 milhões (até o fim do ano)

O banco pretende emprestar até o final do ano os R\$ 10 bilhões no país.

O que a Caixa tem feito para facilitar o crédito

1

Criação de uma força-tarefa que será formada por gerentes de habitação especializados no atendimento de demandas específicas do setor.

2

Serão deslocados 32 gerentes para os principais escritórios de negócios da Caixa -- que concentram mais de 60% da demanda. A força-tarefa inclui 300 agências reforçadas com técnicos especializados na área.

3

No caso das entrevistas, as perguntas foram simplificadas e foram mantidas apenas aquelas sobre dados que não precisam ser comprovados. Antes, o interessado tinha que ir a uma agência da Caixa, preencher várias fichas e ficar esperando para saber se o empréstimo havia sido autorizado. Com a mudança, a resposta será imediata. Se o pedido for negado, o cliente saberá o motivo.

4

Os clientes com nome sujo poderão receber o crédito imobiliário, desde que cumpra algumas condições, como a quitação das dívidas. Nesse caso, o crédito será pré-aprovado, mas o dinheiro só será liberado quando o cliente quitar as dívidas e comprovar para a Caixa que resolveu as pendências. No sistema antigo, a restrição cadastral (nome sujo), era, por si só, motivo suficiente para o banco negar o financiamento.

5

Aprovação do crédito condicionado à adequação da proposta. Ou seja, um cliente que teve seu pedido de crédito recusado pode adequar sua proposta e assim ter uma segunda chance para conseguir o financiamento. Nessa adequação ele pode dar como entrada valores de poupança própria, mudar o prazo de pagamento ou o valor da prestação.

Serviço

 Caixa Econômica Federal
www.caixa.gov.br

 Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)
www.abecip.org.br


VEJA AS OPÇÕES

■ **CAIXA ECONÔMICA** (www.caixa.gov.br)
■ **Recursos do FGTS**
■ **Imóvel na Planta a Preço de Custo**
Prazo máximo: de 204 a 240 meses
Prazo de construção: 24 meses
Renda mínima: até R\$ 1.560,00
Valor de financiamento: até R\$ 35 mil
Valor do imóvel: até R\$ 72 mil
Juros: 6% ao ano

■ **Carta de Crédito Caixa**
■ **Aquisição de Imóvel Residencial**
Prazo máximo: até 240 meses
Renda mínima: sem limite, condicionado à capacidade apurada nos sistemas de riscos da Caixa. Não pode comprometer mais que 30% da renda
Valor de financiamento: no mínimo de R\$ 15 mil, podendo chegar até 80% do valor do imóvel
Juros: TR capitalizada ao cupom de 12,5% ao ano. Os encargos da abertura de crédito são de 1% sobre o valor do financiamento, não podendo ser inferior a R\$ 200,00

■ **BANCO REAL** (www.bancoreal.com.br)
■ **Sistema de Financiamento Habitacional**
Prazo máximo: 15 anos
Renda mínima: R\$ 1,5 mil
Valor de financiamento: mínimo de R\$ 20 mil e máximo -- até 70% do imóvel, limitado a R\$ 150 mil
Valor do imóvel: de R\$ 46 mil a R\$ 300 mil
Juros: 12% ao ano e o fator de correção é o índice de atualização das cadernetas de poupança (TR)

■ **ITAÚ** (www.itau.com.br)
■ **Sistema Financeiro de Habitação (SFH)**
Prazo máximo: 15 anos

da casa própria, a Caixa Econômica Federal, também sinaliza o bom momento vivido pelo setor imobiliário capixaba. A caixa triplicou o valor disponível: tem R\$ 160 milhões este ano contra R\$ 50 milhões no ano passado.

No país também houve crescimento significativo dos empréstimos imobiliários. No semestre, foram R\$ 2,038 bilhões para operações de crédito imobiliário, valor 54,88% maior que o ano passado.

No caso da Caixa, o incremento financeiro das operações de crédito imobiliário deve-se principalmente ao aquecimento do mercado e à política habitacional do Governo federal. Esta é a opinião do superintendente em exercício da Caixa, Antônio Carlos Ferreira.

“Em 2004 foram R\$ 50 mi-

Outra facilidade citada por Ferreira é o pagamento regular e comprovado de um ano de aluguel, em valor igual ou superior ao da prestação pretendida, que serve como garantia de capacidade de pagamento ou como complemento.

Há previsão que ainda este mês seja disponibilizada uma alternativa para quem não tem como comprovar o pagamento dos 12 aluguéis.

Nos próximos dias, a Caixa vai lançar uma campanha para comunicar à população a existência de recursos para aplicação nas várias modalidades de crédito existentes, ressaltando as taxas de juros e o destino dos recursos.

Para o público de baixa renda, a campanha prevê propagandas que orientem o cliente na escolha da linha de crédito mais adequada.

POR QUE UM DESEMPENHO TÃO BOM?

■ **Resolução 460/04, do Conselho do Fundo de Garantia.** Foi um dos principais mecanismos que impulsionou os números da habitação no último mês. Ela possibilita que famílias com renda de até R\$ 1.500,00 tenham subsídio especial para aumentar capacidade de compra.

■ **Aquisição de imóvel novo e na planta passa a ser permitida para famílias com renda de até R\$ 4.900,00.** Antes era de R\$ 4.500,00. O limite de renda no caso de financiamento de imóvel usado passa de R\$ 2.400,00 para R\$ 3.000,00; para compra de material de construção, a renda máxima passa dos atuais R\$ 1.200,00 para R\$ 1.500,00.

■ **Construcard.** A disponibilidade do uso de cartão magnético (em nível nacional) para as modalidades de financiamento de material de construção com recursos do FAT e do FGTS.

■ **Reforço de Estrutura e de Recursos Humanos para Habitação.** Foram criadas 32 novas funções de gerentes de Mercado de Habitação nos Escritórios de Negócios, que terão extensão no Estado. Além disso, 300 agências estão sendo selecionados pelos gerentes para liderar o processo das contratações de habitação de forma mais.

Fonte: Caixa Econômica Federal

ELES FINANCIARAM IMÓVEL

“A Caixa procurou saber se eu tinha condições financeiras”

ELIAS GOMES
Almoxarife

“Antigamente era muito mais complicado conseguir dinheiro emprestado com a Caixa Econômica Federal para comprar uma casa. Agora está mais fácil. Demorei uns quarenta dias para concluir a operação, porque eu tinha alguns documentos pendentes. Mas antes demorava muito mais e era bem mais difícil. Fiz financiamento para comprar uma casa em Santo Antônio II, em Cariacica. A Caixa primeiro procurou saber se eu tinha condições financeiras. Depois disso, me financiou 86% do imóvel. Aliás, nunca eles emprestam 100%”

“Não tive dificuldade de obter empréstimo no banco”

BARTOLOMEU ZAMPROGNO
Professor estatístico

“Não tive dificuldade alguma em obter empréstimo junto à Caixa. Tive alguns problemas, mas foi por causa da liberação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), porque eu trabalhava em outra cidade. Mas a parte da liberação do dinheiro foi rápida, de uma hora para outra. Somando tudo, demorei umas três semanas para concluir a negociação, por causa do FGTS. Assino na segunda-feira o contrato com o banco. Moro em Cachoeiro de Itapemirim e fiz o financiamento para comprar um apartamento em Jardim Camburi, Vitória, que fica mais perto do meu futuro local de trabalho”.

ANÁLISE

José Luiz Kfuri

Especulação pode aumentar preço

As várias alternativas de financiamento e o aquecimento do mercado imobiliário no Estado são os responsáveis pelo aumento de recursos destinados a operações de crédito imobiliário. Existem programas específicos para isso, tanto em bancos privados como na Caixa Econômica Federal. Entre as instituições particulares, o Santander e o Rural são os que aplicam as melhores taxas. Porém, os bancos privados não trabalham com financiamento para imóvel na planta. Só unidades prontas. Já a Caixa se sobressai nas

transações de crédito associativo e no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), na linha de financiamento para produção. O mercado imobiliário está muito bom e, a Caixa tendo R\$ 160 milhões para aplicar no mercado imobiliário, aumenta ainda mais a expectativa na construção de novas unidades. Mas isso pode causar uma especulação imobiliária. Atualmente, as pessoas preferem comprar imóvel a pagar aluguel. E, caso se consolide a previsão de muitas pessoas vir morar na Capital, pode acontecer de não ter

unidades suficientes. Em Vitória, por exemplo, a quantidade de terreno para construir é pequena. Isso pode aumentar ainda mais o valor do imóvel. Mas mesmo com esta valorização, o valor do imóvel em Vitória é muito inferior a Estados como Rio de Janeiro e São Paulo. No Rio um apartamento de quatro quartos, numa região nobre, custa R\$ 1 milhão. Na Praia do Canto ainda consegue comprar por R\$ 400 mil.

José Luiz Kfuri é consultor imobiliário.

renda mínima: o cliente interessado deve apresentar renda líquida, no mínimo, quatro vezes maior do que a prestação inicial, considerando apenas os envolvidos no financiamento (duas pessoas no máximo) Valor de financiamento: de R\$ 20 mil a R\$ 150 mil Valor do imóvel: igual ou inferior a R\$ 300 mil Juros: 12% ao ano, e 0,95% ao mês

■ **BRADESCO** (www.bradesco.com.br)

■ **Sistema de Financiamento Habitacional**

Prazo máximo: 15 anos Renda mínima: o mutuário que fizer financiamentos de até R\$ 26 mil pode comprometer 15% da renda líquida. Mas se o empréstimo for acima de R\$ 26 mil, o limite é de 25% Valor de financiamento: até 70% do valor do imóvel, sendo limitado a R\$ 150 mil

Valor do imóvel: até R\$ 300 mil Juros: 12% ao ano

■ **UNIBANCO E RODOBENS** (www.unibanco.com.br e www.rodobens.com.br)

Prazo máximo: 100 meses, sem juros Prazo de construção: até 36 meses Renda mínima: sem comprovante de renda Valor do imóvel: de R\$ 40 mil a R\$ 250 mil Juros: taxa de gerenciamento, equivalente a 0,29% do valor da carta de crédito por mês e também um seguro de vida correspondente a 0,33% do pagamento mensal