

# Economia

**BOOM IMOBILIÁRIO** VOLUME DE CRÉDITO PARA A CASA PRÓPRIA NO ESPÍRITO SANTO CRESCERAM 883% ENTRE JULHO DE 2005 E JULHO DE 2006

# Saem as regras para os três tipos de financiamento da casa própria

Regras consideram prestações fixas e variáveis. Mercado recomenda opção que põe fim à TR

**LÚCIA GARCIA**  
lgarcia@redgazeta.com.br

O Conselho Monetário Nacional (CMN) definiu, ontem, as três fórmulas que os bancos poderão utilizar para fixar os juros dos empréstimos habitacionais. A primeira levará em conta o valor da taxa referencial dos últimos 90 dias - hoje em 2,2% -, acrescidos de 12%, no máximo. A segunda mantém o tradicional empréstimo, que é a de Taxa Referencial (TR) mais juros de até 12% ao ano. No entanto, nesse caso, as parcelas são variáveis. E a terceira permite aos bancos usar só o limite de até 12% ao ano, ignorando a TR.

No Espírito Santo, as novas regras devem incrementar ainda mais o mercado que, a cada ano, cresce em grandes proporções. Só para se ter uma idéia: o volume de crédito para a casa própria no Estado cresceu 883%, no comparativo entre julho de 2005 e julho 2006. Ou seja, neste ano, foram financiados R\$ 13 milhões contra R\$ 1,3 milhão no ano passado.

A definição das fórmulas faz parte do conjunto de medidas

**3 OPÇÕES**

<h2 style="font-size: 48px; margin: 0;">1</h2> <p>■ A primeira fórmula estabelece que o teto de juros para os contratos de financiamento imobiliário por meio da chamada "TR travada" levará em conta o valor da taxa referencial dos últimos 90 dias, hoje em 2,2%, acrescidos de no máximo 12%. A média da TR dos últimos 90 dias será divulgado mensalmente pelo Banco Central. A grande vantagem disso é que as instituições financeiras poderão conceder empréstimos a prestações fixas.</p>	<h2 style="font-size: 48px; margin: 0;">2</h2> <p>■ O pacote habitacional manteve a fórmula tradicional de empréstimo com recursos da poupança, que é a de TR mais juros de até 12% ao ano. No entanto, nesse caso, as parcelas são variáveis.</p>	<h2 style="font-size: 48px; margin: 0;">3</h2> <p>■ A outra forma de financiamento é a utilização pelos bancos do limite de até 12% ao ano, ignorando o valor da TR. Nesse caso, o pagamento também seria em parcelas fixas.</p>
---	--	--

**ENTENDA**

■ O governo acredita que, com o tempo, os bancos poderão abrir mão da TR para conquistar mais clientes. Já há instituições que descontam a TR no caso do pagamento das prestações em dia. A tendência do mercado é de redução das taxas de juros.

**A MELHOR.** Na opinião de representantes da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES) e do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (Sindicon-ES), a terceira fórmula é a melhor para o mutuário.

"Essa é a melhor alternativa porque tem o juro mais baixo, de 1% ao mês. Resta saber se os bancos vão, de fato, ofertar isso. Vamos aguardar os próximos 30 dias, ou quem sabe na próxima semana, quando os bancos devem anunciar novas linhas de financiamento", frisou o diretor da Ademi, Rodrigo Gomes.

A Caixa Econômica Federal, o Bradesco, o Real, o Santan-

Apenas o HSBC oferece uma linha de crédito parecida com a terceira fórmula - a que permite os bancos usarem só o limite de até 12% ao ano, ignorando a TR. Trata-se do Credimóvel, um financiamento que pode ter prazo de até 10 anos, com parcelas decrescentes, taxa de juros de 1% ao mês, sem cobrança da TR para os clientes que efetuarem em dia o pagamento de suas mensalidades.

**TRAVADA.** O presidente do Sindicon, Aristóteles Passos Costa Neto, considera também a primeira fórmula interessante para o consumidor. Esta regra estabelece o teto de juros para os contratos de financiamento imobiliário,

90 dias será divulgado mensalmente pelo Banco Central. "Estou apostando muito na opção da TR Travada e na terceira fórmula também, porque são as grandes possibilidades de acabar com a cultura inflacionária que tem na população. O mutuário poderá programar seu financiamento, sabendo quanto é a prestação do início ao fim do financiamento", salientou.

Mas na avaliação do presidente da Associação dos Representantes de Bancos (Arbes), Jorge Eloy da Silva, ainda é cedo para avaliar qual das três fórmulas é a melhor para o consumidor.

"Depende do muito do prazo de cada contrato, da característica de cada financiamento.

**ANÁLISE**  
Laudeir Frauches

## Taxas são as vilãs

A maioria das pessoas quando vai financiar imóveis observa só o valor da prestação. É importante saber, além da taxa de juros que vai ser paga, o critério de correção monetária que está vinculado ao financiamento. No passado recente, a correção monetária dos contratos era vinculada ao Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou à Taxa Referencial de Juros (TR). O ideal era escolher o contrato reajustado pela TR, cuja evolução se dá num patamar baixo e com grande estabilidade, enquanto o IGP-M oscila muito e quase sempre supera a TR. Em qualquer situação, "TR travada", TR mais juros ou sem a TR, a pessoa deve buscar ajuda de um profissional da área e ler o contrato de financiamento, pois quase sempre há uma incidência de itens que contribuem para aumentar significativamente o custo do crédito, tais como: seguro por morte ou invalidez; seguro por danos físicos no imóvel e taxa administrativa; taxa de vistoria do

**DECISÕES DO CMN**

■ **Veja as medidas que foram aprovadas ontem pelo Conselho Monetário Nacional:**

■ **TR travada**  
A partir de agora, os contratos feitos pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) poderão ser fechados a uma taxa fixa, formada por um valor médio da TR, mais juros de 12% ao ano. Esse valor médio será de calculado com base na média da taxa diária da TR nos 90 dias anteriores e será divulgada pelo Banco Central no último dia útil de cada mês, com validade para o mês seguinte.

■ **SFH**  
Mudança nas regras do SFH para que os bancos usem a nova modalidade, chamada de TR travada. Pelo SFH, os bancos precisavam aplicar 65% dos depósitos em caderneta de poupança na área de habitação, mas a remuneração tinha que ser obrigatoriamente de TR mais 12% ao ano. Agora os bancos poderão incluir contratos sem TR ou com TR travada dentro do limite.

■ **TJLP**  
Reduziu a Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) de 7,5% para 6,85% ao ano. O novo percentual vai vigorar pelos próximos três meses.



comparativo entre julho de 2005 e julho 2006. Ou seja, neste ano, foram financiados R\$ 13 milhões contra R\$ 1,3 milhão no ano passado.

A definição das fórmulas faz parte do conjunto de medidas anunciadas, no último dia 12, na área de habitação. Elas podem ser adotadas em contratos de financiamento de até R\$ 245 mil, para imóveis avaliados em até R\$ 350 mil.

na próxima semana, quando os bancos devem anunciar novas linhas de financiamento”, frisou o diretor da Ademi, Rodrigo Gomes.

A Caixa Econômica Federal, o Bradesco, o Real, o Santander e o HSBC estão entre os bancos que oferecem financiamento imobiliário. Mas todos estão estudando as novas fórmulas para decidir qual delas cada um vai adotar.

Costa Neto, considera também a primeira fórmula interessante para o consumidor. Esta regra estabelece o teto de juros para os contratos de financiamento imobiliário, por meio da chamada “TR travada”. Ela leva em conta o valor da taxa referencial dos últimos 90 dias, acrescidos de no máximo 12%.

A média da TR dos últimos

(ARDES), Jorge Liby da Silva, ainda é cedo para avaliar qual das três fórmulas é a melhor para o consumidor.

“Depende do muito do prazo de cada contrato, da característica de cada financiamento. Mas o banco poderá adotar as três fórmulas. Uma delas, eles já adotam, que é a segunda. Porém, acredito que só em 2007 essas modalidades vão ganhar maturação”, assinalou.

mente o custo do crédito, tais como: seguro por morte ou invalidez; seguro por danos físicos no imóvel e taxa administrativa; taxa de vistoria do imóvel; taxa de verificação da documentação.

**Laudeir Frauches** é economista

#### ■ TJLP

Reduziu a Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) de 7,5% para 6,85% ao ano. O novo percentual vai vigorar pelos próximos três meses.

#### ■ Investimento no exterior

Permitirá que pessoas físicas e jurídicas invistam no mercado de capitais e de derivativos no exterior. Até agora, essa prática era proibida com algumas exceções, como aplicações em países do Mercosul.

#### ■ Banco Pactual

O conselho decidiu sugerir ao presidente Luiz Inácio Lula da Silva a aprovação da operação de compra do Banco Pactual e suas controladas pelo UBS AG.

#### ■ Dívida rural

Decidiu prorrogar o prazo para o pagamento de dívidas dos produtores de cacau da Bahia. As parcelas vencidas e a vencer até o começo de 2007 serão adiadas para o fim do contrato.

## Simulação

Confira as simulações no custo de um financiamento com a “TR travada”, segundo a Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade (Anefac)

FINANCIAMENTO NO VALOR DE R\$ 100.000,00

Custo - juros de 12% ao ano e TR incorporada de 2,2% ao ano

	Prazo - 120 meses (10 anos) Sistema - SACRE	Prazo - 180 meses (15 anos) Sistema - SACRE	Prazo - 120 meses (10 anos) Sistema - PRICE parcelas fixas	Prazo - 180 meses (15 anos) Sistema - PRICE parcelas fixas
▶ 1ª prestação	2.016,67	1.738,89	1.512,04	1.286,37
▶ Última prestação	782,88	507,15	1.512,04	1.286,37
\$ Custo total	169.759,65	203.899,75	181.444,80	231.546,60
% Variação percentual s/preço à vista	69,76%	103,90%	81,44%	131,55%
\$ Valor pago a maior s/preço à vista	69.759,65	103.899,75	84.444,80	131.546,60

**OBS.:** as mudanças não alteram os custos dos financiamentos, na medida em que a regra anterior era de **TR + juros de 12% ao ano** e a nova regra continua sendo a da TR agora já incorporada às parcelas com os mesmos juros de **12% ao ano**



# Fórmulas não mudam custo do crédito

Opinião é da presidente da seccional capixaba da **Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação**

## LÚCIA GARCIA

Na visão da representante da Associação dos Mutuários da Habitação (ABMH-ES), Rose Mare Lico, as novas regras não mudam os custos dos financiamentos, na medida em que a norma anterior era de TR mais juros de 12% ao ano, e a nova regra continua sendo a da TR já incorporada às parcelas com os mesmos juros de 12% ao ano.

Quanto à TR travada, ela disse: "Não vejo como vantagem porque o mutuário terá um juro de 14,2%, na TR travada. Nas outras fórmulas, permanecem os 12%, que são juros muito altos. Imagine isso durante 20 anos", frisou.

Ela lembrou que, há poucos meses, o governo federal dava subsídio de juro de 6%, mais TR para pequenos financiamentos - de R\$ 30 a R\$ 40 mil -, destinado a quem ganhava até R\$ 1,5 mil. Mas essa modalidade foi cortada.

"É a metade do que ele está oferecendo agora. Qual a vantagem? O governo diz que os bancos devem baixar as taxas de juros, por causa da concorrência entre eles. Mas o problema não é o banco, é sim o retorno por parte do governo. O déficit habitacional é problema de falta de programa do governo", criticou Rose Mare.

Segundo ela, é ilusório o mutuário pensar que os bancos vão reduzir as taxas de juros. "Banco não ganha seu lucro com taxa de juro baixa. As pessoas não tem para onde correr. Terão que aceitar essas regras ou viver de aluguel para o resto da vida", sentenciou.

## OS NÚMEROS

214%

Foi a alta do país no volume de financiamentos imobiliários com recursos da poupança em agosto em todo país. Segundo o Banco Central, os valores financiados atingiram R\$ 979,28 milhões.

883%

É quanto cresceu o volume de crédito para casa própria no Espírito Santo no comparativo entre julho de 2006 e julho 2005. Segundo dados do Banco Central, este ano foram financiados R\$ 13 milhões.

## Oriente-se!

■ A Associação dos Mutuários da Habitação realiza, no sábado, dia 30, um mutirão sobre financiamento da casa própria. Gratuitamente, serão entregues cartilhas e dadas orientações sobre financiamentos e acordos feitos junto à Caixa. O mutirão será feito das 9 às 14 horas. A ABMH fica na Rua Henrique Moscoso, 1023, loja 2, no Centro de Vila Velha. O telefone é 3219-8066.