

"EFEITO CASAS BAHIA" MOMENTO REGISTRA JUROS BANCÁRIOS EM TENDÊNCIA DE QUEDA E PRAZOS MAIORES PARA PAGAR

Casa própria: oferta de crédito cresceu 27% neste ano no Estado

Só a Caixa deve liberar R\$ 300 milhões para bancar a compra do imóvel

LÚCIA GARCIA
lgarcia@redegazeta.com.br

Está muito fácil pegar dinheiro emprestado para comprar a desejada casa própria. Dois principais fatores impulsionaram essa procura pelo crédito imobiliário no Estado: um maior volume de dinheiro disponível e a concorrência acirrada no mercado, impulsionada pela vinda de empresas de São Paulo para cá.

Tudo isso fez o capixaba perder o medo de fazer financiamento a longo prazo. Só a Caixa Econômica Federal (Caixa) deve liberar R\$ 300 milhões, neste ano, para bancar a compra da casa.

Para se ter uma idéia de como a procura está grande, basta comparar o primeiro trimestre de 2007 com o do ano



PLANOS. O aposentado Leopoldino Zeferino pretende financiar um apartamento e está atento, acima de tudo, ao prazo. FOTO: C. A. DA SILVA

passado. Entre janeiro e março de 2006, a Caixa emprestou R\$ 55 milhões, beneficiando 10 mil capixabas. Neste ano, até ontem, foram liberados R\$ 70 milhões, atendendo a 12 mil pessoas. O crescimento é de 27% de um ano para outro.

O momento é tão bom para financiar o tão sonhado imóvel que o fenômeno já vem sendo chamado de "momento Casas Bahia", devido aos juros

ma de tudo, ao prazo. "Os bancos estão mais flexíveis. Minha meta é financiar em 20 anos, para não comprometer minha renda. Se os juros baixarem um pouco, melhor ainda".

EXPECTATIVA. Para este ano, a Caixa tem R\$ 17,4 bilhões disponíveis para habitação, o que é suficiente para atender a cerca de 800 mil famílias – o déficit habitacional no Brasil atinge 7,9 milhões de famílias.

No Espírito Santo, o orçamento previsto, em 2007, é de R\$ 300 milhões, aproximadamente. Em 2006, foram R\$ 280 milhões, atendendo 13.500 famílias.

"Neste ano, mais pessoas nos procuraram, em comparação a 2006. Nossa expectativa é ainda maior para o segundo trimestre", enfatizou o superintendente regional da Caixa, Antônio Carlos Ferreira.

Ele aponta duas principais razões para explicar o aumento pela procura por crédito imobiliário. Uma foi a entrada no mercado de financiamento com prestações pré-fixadas, que possibilita o mutuário saber quanto vai pagar na primeira e última prestação.

Linhas de crédito

Veja o que os bancos oferecem para financiar a casa própria

Bradesco Valor do imóvel: Até R\$ 1,5 milhão

Valor do financiamento: Até 80% do valor do imóvel, limitado a R\$ 1,2 milhão

Taxa de juros (anual): de 8% a 16%

Prazo máximo de financiamento: 240 meses

Condições: A prestação inicial não pode ser inferior a R\$ 200,00

CAIXA Caixa Valor do imóvel: Sem limite

Valor do financiamento: Até 100% do valor do imóvel

Taxa de juros (anual): de 6% a 14,5% + TR

Prazo máximo de financiamento: 240 meses

Condições: Na maioria dos planos, o comprometimento de renda para pagar as prestações deve ser de até 30%

Itaú Itaú Valor do imóvel: A partir de R\$ 40 mil

Valor do financiamento: até 80% do valor do imóvel, com valor mínimo de R\$ 20 mil

Taxa de juros (anual): de 8% a 19,86%

Prazo máximo de financiamento: 240 meses

Condições: O valor do financiamento para clientes com até sete meses de conta é de 70% do imóvel. Para além disso, é de 80% do valor

Real Valor do imóvel: A partir de R\$ 46 mil

Valor do financiamento: Até 100% do valor do imóvel, limitado a R\$ 500 mil (mínimo de R\$ 20 mil)

Taxa de juros (anual): de 9% a 13% + TR

Prazo máximo de financiamento: 240 meses

Condições gerais: renda bruta mínima de R\$ 1.000,00; vínculo empregatício de no mínimo 1 ano; interessado não pode ter mais de 75 anos

Santander Valor do imóvel: A partir de R\$ 40 mil

Valor do financiamento: Até 80% do valor do imóvel, limitado a R\$ 800 mil

Taxa de juros (anual): de 7,95% a 14,03%

Prazo máximo de financiamento: 240 meses

Condições gerais: O valor da prestação não pode exceder 27% da renda bruta do(s) interessado(s). Alguns planos oferecem uma parcela grátis por ano

Banco do Brasil Valor do imóvel: Até R\$ 1 milhão

Valor do financiamento: Até 80% do valor do imóvel, limitado a R\$ 450 mil

Taxa de juros (anual): 10,45% a 12%

Prazo máximo de financiamento: 180 meses

Condições gerais: Exige que o cliente tenha uma conta poupança no banco. A prestação não pode comprometer mais que 25% da renda bruta familiar. Deve ser implantado no Estado em poucos dias

ANÁLISE

Cláudio Boriola

Não basta

Comprar imóvel financiado não é uma boa opção. As taxas são abusivas, e mensalmente aos olhos do cidadão parecem leves e suaves prestações, mas este não se dá conta de que está pagando horrores de taxas sobre taxas. O governo não deve apenas incentivar créditos imobiliários, mas conceder melhores condições de vida a população. Ao invés de os bancos estimularem a concorrência pela redução de juros, eles têm segmentado as linhas. As taxas de juros diminuíram para imóveis de até R\$ 100 mil, mas na faixa até R\$ 350 mil não houve mudança.

Cláudio Boriola é consultor Financeiro e Presidente da Boriola Consultoria

Empréstimo cobre 100% de imóvel popular até R\$ 130 mil

Primeira empresa de São Paulo a anunciar, em 2006, que viria para atuar no mercado imobiliário no Estado, a Gafisa também vai oferecer imóveis populares. Isso será possível por meio de uma parceria com a Caixa.

O banco vai financiar a construção dos apartamentos, e até 100% da compra de 6.000 imóveis, em todo o país. Os apartamentos terão valor entre R\$ 55 mil e R\$ 130 mil.

A Rossi Residencial e a Cyrela – também de São Paulo – já anunciaram que vão investir nesse tipo de empreendimento

no Estado.

No caso da Gafisa – que fez parceria com a Proeng, no ano passado, para construir apartamentos na Grande Vitória –, os imóveis populares serão feitos por meio da FIT Residencial Empreendimentos Imobiliários, empresa pertencente à Gafisa.

Para isso, a Caixa deve investir R\$ 480 milhões, que são recursos do Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), anunciado pelo governo federal, em janeiro. Esse, então, será o primeiro convênio para financiamento de imóveis

com dinheiro do PAC.

Na modalidade Carta de Crédito do FGTS, por exemplo, as taxas de juros são de 6% ao ano, mais TR.

Os apartamentos são voltados para pessoas com renda até dez salários mínimos – ou seja R\$ 3,8 mil, levando em considerado o novo valor do salário de R\$ 380,00.

A Gafisa continua restringida de fornecer informações sobre empreendimentos futuros, por determinação da Comissão de Valores Mobiliários, por isso não pôde falar especificamente sobre o Espírito Santo.

ALGUNS LANÇAMENTOS

■ **UNIMOV.** Edifício Le Parc, em Jardim Camburi. A partir de R\$ 116 mil. Serão 68 unidades de dois ou três quartos, de 55,9 e 66,2 metros quadrados.

■ **HABITAR CONSTRUTORA.** Green Tower Em Itaparica, Vila Velha. Dois quartos. A partir de R\$ 109 mil.

■ **MORAR.** Edifício Tupã, Laranjeiras II, na Serra. A partir de R\$ 132 mil. As áreas privativas variam de 73,42 a 74,26 metros quadrados.

■ **SÁ CAVALCANTI.** Ponta da Praia, Praia de Camburi, Vitória. A partir de R\$ 125 mil, podendo ser financiado em até 236 meses.

■ **ROSSI.** Pólo Econômico. São apartamentos ou casas na Serra, a R\$ 80 mil. As prestações serão de R\$ 200,00.

■ **CYRELA.** Living é a marca criada pela Cyrela para representar uma série de empreendimentos voltados ao público que está conquistando seu primeiro imóvel.