Mudança nas regras da Caixa para imóveis usados aumenta valor da entrada e dificulta vida de comprador sem capital. Negociação com o proprietário pode salvar a aquisição

Sonho da casa própria vai ficar mais distante

LUCIANE EVANS

O que parecia ser um sonho realizável para a camareira Ivani Rodrigues se tornou "algo inalcansável". Há 12 anos vivendo com o marido e quatro filhos em um apartamento cujo aluguel é de R$ 1 mil, ela entrou recentemente no mercado de trabalho e já planejava ter a casa própria. "Queria um apartamento usado de R$ 200 mil, e este valor eu ia financiar. Mas, agora, tendo que dar R$ 100 mil de entrada, o meu sonho não ficou longe, se tornou impossível. Será que tem jeito?", questiona Ivani, que assim como muitos brasileiros não sabe como salvar o seu sonho da casa própria diante da notícia da mudança do teto de financiamento da Caixa Econômica Federal para imóveis usados, que começa a valer na segunda-feira. Porém, segundo especialistas, há caminhos que podem ser traçados para salvar este sonho, um deles, além das negociações com compradores, é a entrada em consórcio.

Sob a justficativa de que o banco registrou a maior retirada mensal de recursos da história da poupança – R$ 11,44 bilhões – as novas regras preveem que o consumidor dê uma quantia maior de entrada para financiar um imóvel usado com recursos da poupança. As mudanças dizem respeito aos financiamentos feitos pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). O primeiro é usado para imóveis de até R$ 750 mil e, com as mudanças, o financiamento máximo, que era de 80% do valor do imóvel, passa a ser de 50%. **(Veja quadro com simulações e entenda as novas regras)**.

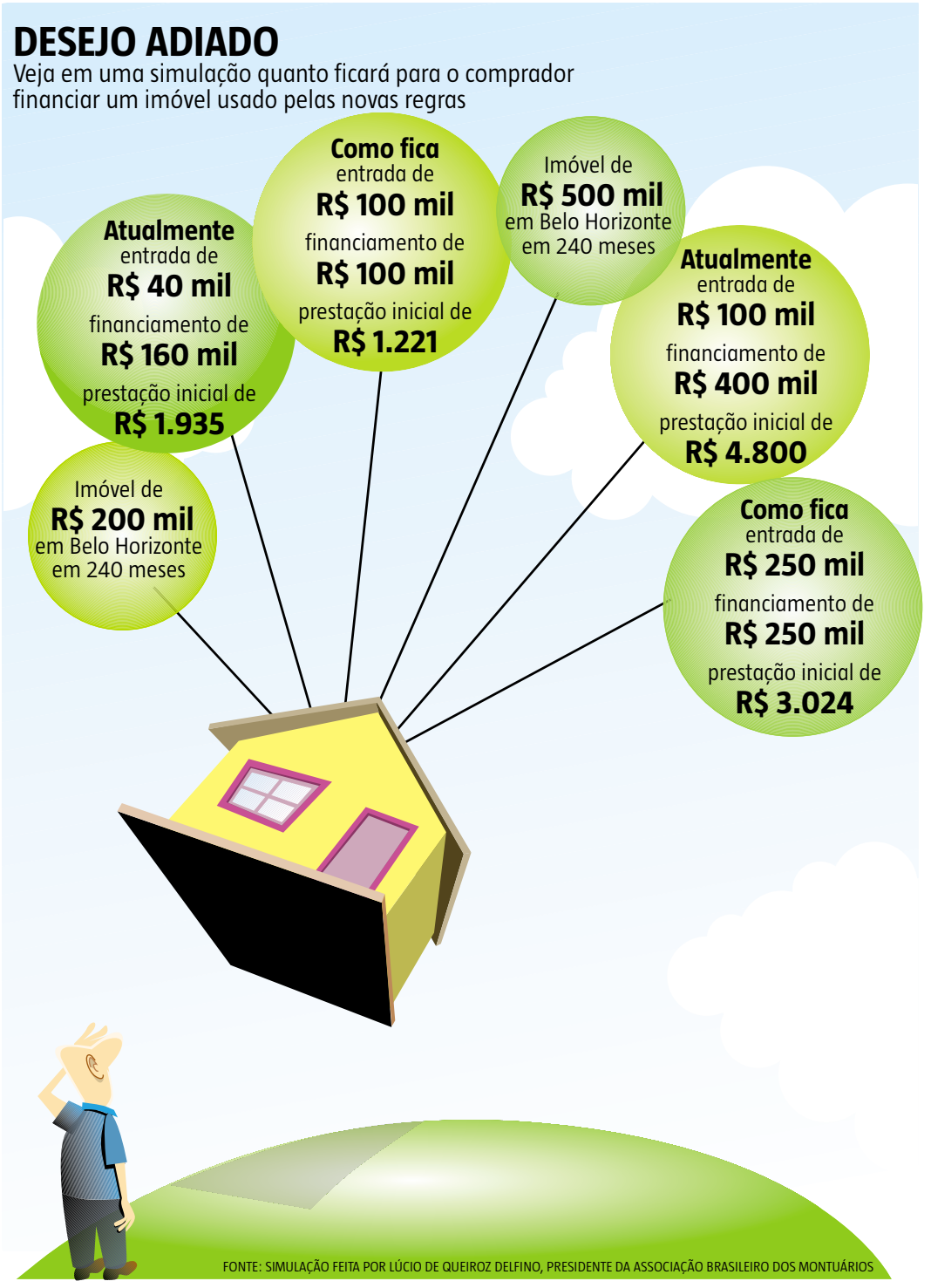
Na outra modalidade, o SFI, usado para financiamento cujo o valor do bem ultrapassa R$ 750 mil, o banco reduziu o valor máximo de financiamento de 70% para 40%. Diante das novas regras, o caminho para os bancos privados ainda é obscuro. Apenas o Santander se pronunciou ontem. O banco ainda não decidiu se vai ou não reduzir o limite do valor financiado de imóveis como fez a Caixa, de acordo com Jesús Zabalza, presidente da instituição. Atualmente, o Santander financia até 80% do valor do imóvel e tem taxas de juros de 9,6%. "Temos apresentado crescimento importante em crédito imobiliário. Não temos nada definido. Não definimos estratégia pelo que outro banco faz", disse ele.

O Bradesco informou que, hoje, divulga o seu posicionamento, o Banco do Brasil (BB) não respondeu ao **Estado de Minas** e as associações ligadas aos bancos privados também informaram que não vão se pronunciar. Em meio a essa expectativa e ao silêncio das instituições, as contas da ponta do lápis demonstram que financiar um imóvel usado vai ficar mais caro para o consumidor. "A cada R$ 100 mil financiado, ele paga o dobro", comenta o presidente da Associação Brasileira dos Mutuários, Lúcio de Queiroz Delfino. Segundo ele, os juros da Caixa, que hoje estão em 9,45% mais as taxas de correção, são praticados em cima do valor financiado, então, no caso de um comprador financiar um imóvel de R$ 200 mil, pelas novas regras, teria que financiar R$ 100 mil, com prestações iniciais de R$ 1,221 mil. "Se ele comprar um de R$ 500 mil, terá que financiar R$ 250 mil, e a prestação será de R$ 3,024 mil, o dobro do R$ 100 mil em um apartamento de R$ 200 mil", compara.

Para Lúcio, o consumidor perde com as novas regras, pois "terá que ficar mais tempo no aluguel caso não tenha o dinheiro para dar de entrada. Porém, perde mais quem comprou um imóvel como investimento. Os preços dos imóveis antigos vão cair e as pessoas vão começar a preferir o novo, já que, para ele, o financiamento é maior." Ele diz que, neste momento, a preocupação é também com aqueles que fizeram um pré–contrato com as imobiliárias e, agora, correm o risco de descumprir o compromisso e serem multados. "Toda imobiliária faz um pré-contrato com o cliente, e, neste documento, está previsto uma multa de 10% sob o valor do imóvel, caso o comprador desista do acordo. Com as novas regras, muitos terão que avaliar o que vão fazer agora", comenta.

NEGOCIAÇÕES Apesar da chacolhada que o mercado imobilário enfrenta neste momento, Cássia Ximenez , vice-presidente da CMI/Secovi e proprietária da Silvio Ximenez Imóveis, acredita que para salvar a casa própria, uma mudança de comportamento vai surgir no mercado. "Haverá um processo de escambo para complementar os 50% que podem ser financiados. Se a pessoa não pode se submeter às taxas de juros dos bancos privados, o proprietário do imóvel à venda pode começar a pensar em aceitar um carro ou um apartamento menor como pagamento", diz Cássia. Segundo ela, o financiamento sempre veio como uma solução para o sonho do comprador. "Mas agora é hora de buscar outras opções de compra, é possível que se dê de entrada outros bens. Ou então, haverá a busca por imóveis mais baratos. Vamos ter que nos adequar ao momento", defende.

Ela também vê que, como a mudança não atinge o financiamento dos imóveis novos, as construtoras vão colocar seus estoques no mercado. "Essa medida também afasta toda e qualquer notícia de bolha no mercado. A Caixa está sinalizando que não vai emprestar dinheiro que não tem", afirma. Outra opção apontada por Cássia para salvar a casa própria é a compra de imóveis no exterior. "Com o dólar caindo, o médio investidor pode procurar casas e apartamentos for ao do Brasil, onde as taxas de financiamentos são menores."



EULER JÚNIOR/EM/D.A PRESS

A camareira Ivani Rodrigues viu a almejada compra do imóvel de R$ 200 mil ficar impossível para seu padrão

JAIR AMARAL/EM/D.A PRESS

O empresário Simon Schettini diz ter várias cotas e vê no sistema uma forma de adquirir bens

Consórcio é alternativa

Outra rota de fuga que pode salvar o sonho da casa própria é o Sistema de Consórcio. É cada vez maior o número de consumidores que estão apostando suas fichas nesse caminho para adquirir carros e imóveis pagando de até 100 meses. Essa modalidade de crédito cresceu 6,9% em março em relação a fevereiro, e o número de participantes ativos do sistema registrou aumento de 8,2% na comparação entre os primeiros três meses deste ano e do ano passado, chegando a 6,35 milhões de consorciados no país: um recorde histórico para a modalidade.

Os dados, divulgados no início desta semana, são da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac) e mostram ainda que as contemplações (quando o consorciado recebe o valor que precisa para realizar seu desejo de consumo) acumularam 357, 7 mil de janeiro a março deste ano, 8,2% a mais do que as 330, 7 mil do mesmo período do ano passado. Para representantes do setor, os bons números demonstram, além de uma confiança maior para o sistema, uma forma de o consumidor brasileiro aproveitar o mau momento econômico do país para conseguir adquirir bens.

"Estamos vivendo em um cenário em que as empresas financiadoras estão cada vez mais rigorosas nos créditos. Hoje não é qualquer cadastro que consegue aprovação para se financiar um bem. Além disso, os juros estão cada vez mais altos. Então, o consórcio vem sendo um meio mais viável para a realização de um sonho de consumo", comenta João Pedro de Andrade Salomão, presidente da Regional Sudeste II da Abac e superintendente comercial da Minasmáquina.

A opção pelo consórcio, segundo explicam representantes do setor ocorre por cauisa das taxas inferiores de juros nas prestações, além de prazos maiores para as dívidas e uma menor burocracia, conforme defende o diretor-presidente da Multimarcas Consórcio, Fabiano Lopes Ferreira. As taxas cobradas pelas empresas de consórcios variam no mercado. Geralmente, para a prestação de uma casa ou um carro, é cobrado de 12% a 19% sobre o valor da casa ou do veículo como taxa administrativa.

Esse valor é diluído nas prestações que o consorciado vai pagar para conquistar determinado bem, e, de acordo com João Pedro de Andrade Salomão, quanto maior for o valor de um bem, menores serão as taxas. "O fundo de reserva ou taxa de adesão não é regra, tem empresa que cobra e outras que não cobram. Os seguros de vida são opcionais para o consorciado. No fim das contas, hoje um financiamento tem 1,6% de juros ao mês, bem maior do que os praticados em consórcios", diz,

Fabiano Lopes ressalta que, sendo consorciado, o consumidor aprende a planejar e tem um compromisso. "E tem uma outra vantagem, você compra a vista", defende. O empresário Simon Silva Schettini, de 32 anos, deve ter de cinco a seis cotas em consórcio. Segundo ele, desde os 18 anos, ele vê no sistema uma forma de aquirir seus bens com vantagem. "Em primeiro lugar, as taxas são menores e, em segundo, há a confiança", diz. Além de carretas para a sua empresa, ele já conquistou um imóvel pelo sistema. "A burocracia é menor. Além disso, se você quiser cancelar ou diminuir as parcelas, há essa liberdade. Não é uma prisão como o financiamento. É uma maneira de juntar dinheiro com o intuito de adquirir algum bem", diz. **(LE)**