



Caixa Econômica Federal pode liberar FGTS para lance

O assunto volta a tona com as declarações do presidente da Caixa Econômica Federal, na última sexta-feira (14/9), sobre possível liberação do FGTS para lance em consórcio de imóvel. O consórcio de imóveis funciona como o conhecidíssimo consórcio de veículos. O interessado define o valor do imóvel que planeja comprar – o mercado oferece em média de R\$ 30 mil a R\$ 150 mil, registrando maior procura na faixa de R\$ 50 mil – e adere a um grupo.

Pelas regras do Banco Central, a empresa administradora tem 90 dias para formar esse grupo, que só poderá ter início com 70% das cotas vendidas. Caso contrário, deverá devolver o valor da taxa de adesão corrigido aos interessados. Não custa lembrar que quase tudo foi feito para facilitar e tentar resolver o problema habitacional no Brasil: SFH, SFH, leasing e outras tentativas como construção a preço de custo e mesmo consórcio. Vejamos um pouco mais sobre consórcios:

Normalmente, dois imóveis são entregues por mês para cada grupo, um por sorteio outro por lance. Não importa o município onde se tenha aderido ao consórcio. As empresas aceitam que o consorciado contemplado escolha um imóvel em qualquer cidade brasileira. No entanto, ficam fora do sistema de consórcio unidades vendidas na planta. O imóvel a ser adquirido, novo ou usado, deverá estar pronto e ter documentação completa. Isso porque o imóvel estará atrelado a uma hipoteca até que o consorciado quite seu plano.

Como obstáculo aos consórcios, o presidente do SindusCon-SP, Artur Quaresma Filho, afirmou que o setor imobiliário quer uma revisão do dispositivo da MP 2.221 que estabelece a solidarização do condômino com os passivos trabalhista, previdenciário e tributário da incorporadora, em caso de falência da empresa. Carazzai afirmou que o dispositivo foi introduzido em respeito à Lei da Responsabilidade Fiscal.

Carazzai, disse que a instituição estuda a retomada dos financiamentos habitacionais à classe média em 2002, dentro de um novo programa que cobrará juros entre a taxa de captação e a Selic. Carazzai informou que, na próxima semana, técnicos da Caixa iniciarão, junto com uma equipe do Banco Mundial, uma “revisão completa” de todos os programas habitacionais da CEF ao mesmo tempo que reafirma: – Se não funcionar, o mercado vai aperfeiçoar – disse.

Num mercado em que as empresas têm taxas livres, o futuro consorciado pode lucrar se fizer uma boa pesquisa. A taxa de adesão ao sistema costuma variar de 2% a 4% do valor total do crédito, e deverá ser, obrigatoriamente, abatida da taxa de administração – cobrada pelas empresas para gerir os grupos. Normalmente, o pagamento da taxa de adesão é exigido à vista ou nas primeiras parcelas do consórcio. As empresas utilizam esse dinheiro para pagar a comissão de seus vendedores.

Já a taxa de administração (entre 16% e 24% do valor do imóvel pretendido) é diluída ao longo do prazo do consórcio e paga mensalmente pelos participantes. Somadas a ela estão taxas de seguros de vida (que quita o débito e entrega o imóvel à família do consorciado morto ou com invalidez permanente e seguro desemprego), além de 0% a 5% do valor total do bem como fundo de reserva, instituído para sanar casos de inadimplência e não complicar a saúde financeira do grupo. Caso não seja utilizado, o fundo de



reserva, juntamente com outras sobras de dinheiro do grupo, deverá ser devolvido corrigido pelo mesmo índice do contrato, no final do prazo do consórcio.

No caso específico do uso do FGTS para lances em consórcios de imóveis temos que considerar que “o uso do FGTS, no entanto, teria de ser aprovado pelo Conselho Curador e, segundo Carazzai, talvez também exija mudanças na lei 8.036, que rege a aplicação dos recursos. As regras do FGTS permitem usar dinheiro do fundo para quitação em sistema de consórcio, mas não no lance. Para isso, o mutuário também tem de estar enquadrado nas regras, como não ter outro imóvel financiado com esses recursos, usar o imóvel para moradia própria e não ter sacado o dinheiro do Fundo nos últimos três anos”.

Emilio Carazzai, acrescenta: muita coisa pode acontecer. Carazzai disse ainda que, além de permitir o uso do FGTS para lances em consórcios de imóveis, poderá ser reativado o chamado Poupanção – linha de crédito em que o, candidato a financiamento tem de poupar o equivalente a 12 meses de prestação do imóvel para ter direito ao financiamento.

Os dois sistemas podem conviver. O consórcio é mais interessante em cenário de juros elevados. Nesse modelo, o consumidor abre mão da remuneração da poupança para concorrer ao sorteio do imóvel. Mas, como vai pagar apenas taxa de administração, tem a vantagem de ficar menos vulnerável com alta de juros, desde que ela não venha a alterar o preço de mercado do imóvel – explicou.

Carazzai complementa, que a instituição estuda a retomada dos financiamentos habitacionais à classe média em 2002, dentro de um novo programa que cobrará juros entre a taxa de captação e a Selic.

O autor é fundador do Instituto Brasileiro de Executivos de Finanças (Ibef), da Associação Brasileira de Alumínio (Abal) e sócio efetivo do Instituto Histórico, Geográfico e Genealógico de Sorocaba.

Date Created

17/09/2001