

Tem dinheiro para imóvel mas condições continuam adversas

A inédita parceria entre bancos e construtoras, que propõe injetar R\$ 22 bilhões no mercado imobiliário ao longo de 2005, não deve despertar otimismo entre quem espera a oportunidade para realizar o sonho da casa própria. “Dinheiro farto não basta. É preciso melhorar as condições de acesso ao dinheiro”, diz **Amauri Bellini**, advogado da Associação Brasileira de Mutuários de Habitação.

O acordo foi fechado entre a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) — com o apoio de grandes bancos como Bradesco, Unibanco e Itaú — e a Confederação Brasileira da Indústria da Construção Civil (CBIC). Este ano, os bancos privados terão R\$ 12,8 bilhões para emprestar para moradia, contra R\$ 2,8 bilhões em 2004. Outros 10 bilhões devem vir da Caixa Econômica Federal.

A proposta, ainda à espera de aprovação pelo ministro da Fazenda, Antonio Palocci, prevê a ampliação do valor dos financiamentos, o aumento do limite de comprometimento de renda e taxas de juros diferenciadas (mais baixas para quem financiar um valor menor). Em contrapartida, os segmentos pedem remuneração maior para o montante que não for liberado e ficar parado no Banco Central, além de autorização para usar parte dos recursos como capital de giro.

Pela proposta, os bancos passariam a financiar imóveis no valor de R\$ 60 mil — hoje o valor mínimo é R\$ 80 mil. O teto também subiria, de R\$ 300 mil para R\$ 450 mil, dos quais os bancos financiariam até R\$ 315 mil, ou 80%, contra 60% hoje. O prazo passaria de 15 para 20 anos e o comprometimento máximo da renda do mutuário, de 20% para 25%.

As taxas de juros variam conforme o valor do financiamento. Para imóveis entre R\$ 60 mil e R\$ 80 mil, seria de 9% ao ano; entre R\$ 80 mil e R\$ 100 mil, de 10%; entre R\$ 100 mil e R\$ 150 mil, de 11%; acima disso, de 12%. Sobre a taxa de juros ainda incidiria a TR, que está em cerca de 2,8% ao ano.

Mesmo com as aparentes facilidades, os advogados da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH), uma das maiores entidades brasileiras de defesa dos mutuários, se mostraram pessimistas. De acordo com eles, a renda ainda está muito baixa para assumir financiamentos com juros entre 9% e 12%, que ficariam ainda mais elevados se, com a estabilidade da economia, a taxa básica (Selic) cair.

“O fim do Sistema Financeiro de Habitação, promovido pelo governo Lula, desatrelou a política de financiamento imobiliário da política salarial. Com isso o sistema perdeu seu caráter social e tirou do trabalhador a segurança para assumir compromissos de longo prazo”, diz Amauri Bellini.

Date Created

17/01/2005