

As múltiplas formas de se conseguir um bom financiamento



A construção ou reforma de uma casa própria, seja ela uma unidade isolada ou faça parte de edifícios ou conjuntos residenciais, é um empreendimento que exige os maiores cuidados. Não só pelos riscos que uma construção de má qualidade envolve, mas também pelos compromissos financeiros que se assume. É nessas horas que as pessoas costumam procurar profissionais — entre eles os arquitetos — para opinar sobre a melhor forma de solucionar o problema. E um dos passos fundamentais para isso é a escolha do financiamento que melhor se enquadre às condições do cliente.

Neste número, **Arquiteto** apresenta a seus leitores um quadro geral sobre os atuais sistemas de financia-

mento. Numa primeira matéria, estão as normas do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que servem de base para os empréstimos feitos junto aos agentes financeiros do BNH. Além dos financiamentos pelo SFH, a Caixa Econômica Federal possui um sistema próprio (a Carteira Hipotecária), o mesmo acontecendo com a Caixa Econômica do Estado de São Paulo, que tem um programa especial cujo valor máximo de empréstimo é de 2 mil salários mínimos por unidade.

Como as normas do BNH sofrem variações, principalmente quanto aos juros e prazos de financiamento, dependendo do agente financeiro, publicamos, a título de exemplo, os procedimentos de alguns agentes fi-

nanceiros do Sistema Federal de Habitação (a relação dos agentes de cada Estado pode ser obtida nas delegacias regionais do BNH).

Como opção para quem já tem alguma reserva em dinheiro e só precisa de recursos para comprar materiais de construção, mostramos como funciona o Recon, um programa do BNH. E, para as pessoas que, ao contrário, querem uma cobertura total, indicamos a possibilidade de formar uma cooperativa. O INOCOOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo) dá a assessoria na constituição da entidade e providencia junto ao BNH o financiamento total, inclusive do terreno, o que não acontece com o SFH.

CÓPIAS em

# CRONAFLEX

FOTOGRAFOS  
FOTOGRAFOS  
FOTOGRAFOS ASSOCIADOS  
Rua Cel. Oscar Porto 845 São Paulo

fone 71 1957

## Qualquer empréstimo pelo SFH obedece às normas gerais do BNH

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) é mais vantajoso, sob vários aspectos, que os sistemas tradicionais de empréstimo. Estes exigem uma taxa de juros de 12% ao ano e o pagamento da dívida é feito pela Tabela Price; além disso, não oferecem seguro contra morte, invalidez permanente ou danos sobre o imóvel. Pelo SFH, ao contrário, a taxa de juros é de 10% ao ano no máximo, a dívida é amortizada pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), que é muito mais suave, e os seguros estão incluídos.

Além disso, o tomador de empréstimo pode se servir de vários canais que facilitam a aquisição da casa própria. Desde que tenha optado pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço há cinco anos, ele pode utilizá-lo em vários casos: pagar parte ou total da poupança; diminuir o valor do financiamento; abater a dívida; ou liquidar o financiamento. Os que compuserem a Renda Familiar ou assinarem o contrato também podem sacar seu FGTS. Para abater a dívida, o mutuário pode usá-lo quantas vezes achar necessário, desde que, em cada uma delas, seu valor seja de 30 vezes a última prestação paga.

O mutuário conta ainda com outros incentivos: a cada ano, ele recebe metade da correção monetária paga no ano anterior, o que lhe permite liquidar uma ou mais prestações; e, quando for declarar o Imposto de Renda, pode abater de sua renda bruta 100% dos juros pagos no exercício.

Os Agentes Financeiros do BNH<sup>(1)</sup> financiam 90% do valor de venda ou de avaliação do imóvel (o menor entre eles), desde que esse valor não ultrapasse 3 500 UPCs<sup>(2)</sup>. Os 10% restantes são pagos à vista, se o imóvel estiver pronto, ou financiados durante o prazo de construção. A Renda Familiar exigida dependerá do valor da prestação mensal que o mutuário irá pagar para amortizar o empréstimo. O valor da prestação é a soma da amortização, mais os juros e o seguro. A tabela 1 mostra alguns exemplos, em UPC do trimestre de abril/junho de 1976, que é de 142,241.

O tomador do empréstimo pode compor a Renda Familiar com sua mulher ou marido, seu(s) filho e seu(s) irmão. Para compor a RF com alguma pessoa que não se enquadre nesses casos, ela terá que assinar o contrato de financiamento, sendo assim co-proprietária do imóvel. Isso é comum acontecer entre noivo e noiva, sogro e genro, primos e até amigos.

O prazo de financiamento vai depender de seu valor: quanto menor for o financiamento, maior será o prazo. Ele segue a tabela 3.

O valor da Renda Familiar que pode ser comprometida com a prestação mensal também obedece a tabela 2.

A incidência de juros vai depender da faixa do financiamento na tabela 4.

Tabela 1

Financiamento	Prestação	Renda Familiar
200 UPC (28 448,00)	0,95 UPC (135,12)	5,88 UPC (847,37)
1 000 UPC (142 240,00)	11,64 UPC (1 655,67)	39,29 UPC (5 588,60)
2 000 UPC (284 480,00)	27,59 UPC (3 924,40)	80,06 UPC (12 387,73)

Tabela 2

Renda Familiar	Prestação Máxima
Até 15 UPC	RF x 0,275 — 0,625 UPC
de 15 a 35 UPC	RF x 0,334 — 1,509 UPC
de 35 a 85 UPC	RF x 0,391 — 3,519 UPC
Acima de 85 UPC	RF x 0,350

Tabela 3

UPC	Prazo	UPC	Juros anuais
0 a 1 250	25 anos	de 0 a 200	1%
1 251 a 1 350	24 anos	de 201 a 500	1 a 6%
1 351 a 1 450	23 anos	de 501 a 1 100	6 a 10%
1 451 a 1 550	22 anos	de 1 101 a 3 500	10%
1 551 a 1 650	21 anos		
1 651 a 1 750	20 anos		
1 751 a 1 850	19 anos		
1 851 a 1 950	18 anos		
1 951 a 2 050	17 anos		
2 051 a 2 150	16 anos		
2 151 a 3 500	15 anos		

Tabela 4

Na hora de vender o imóvel é que a gente vê: se ele agrada, vale mais; se não agrada, vale menos.

O Floorflex foi feito para agradar: tem as mesmas qualidades do Paviflex (resistência, praticidade, excelente estabilidade dimensional, etc.), só que é um produto mais sofisticado, todo gravado em baixo-relevo.

Instalar e conservar o Floorflex é muito fácil.

Difícil é decidir entre os quatro desenhos, cada um mais bonito do que o outro: Travertino, Madera, Toscano e Seastone.



**Quer apostar como a sua construção vai valer mais com Floorflex?**

(1) São Agentes Financeiros do BNH:  
a) Caixas Econômicas (Federal e Estaduais)  
b) Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI)  
c) Associações de Poupança e Empréstimo (APE)  
d) Institutos de Previdência, Montepios ou órgãos semelhantes  
e) Bancos Comerciais e de Investimentos  
f) Companhias de Habitação (COHAB)

(2) A UPC (Unidade Padrão de Capital) nada mais é que uma moeda forte do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e que vale a mesma coisa que uma Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN). Ela muda a cada três meses e seu valor para abril/junho de 1976 é de Cr\$ 142,24.

O mutuário pode optar entre dois planos de reajustamento das prestações: Plano de Equivalência Salarial (PES) e Plano de Correção Monetária (PCM). Pelo PES, as prestações são reajustadas quando houver aumento do salário mínimo, isto é, uma vez ao ano. Pelo PCM, elas aumentarão de três em três meses, de acordo com o aumento da UPC. O reajuste total é o mesmo para os dois, só que o PCM é mais parcelado. O sistema preferido é o PES, por ser mais adequado aos assalariados. Quem opta por ele, ainda pode escolher a época do ano em que quer o reajustamento: fevereiro, maio, agosto, novembro, 60 dias após o aumento do salário mínimo ou 60 dias após o aumento do funcionalismo público.

Pelo SFH, juntamente com o pagamento das prestações, o mutuário recolhe uma taxa de seguro, conhecida como prêmio de seguro, que cobre casos de morte, invalidez permanente e danos contra o imóvel. Além disso, o mutuário paga o Seguro de Crédito, sendo que as duas taxas somadas dão: 0,055833% ao mês.

As condições de financiamento variam de agente para agente, dentro dos limites fixados pelo BNH. As Instituições Financeiras Itaú, por exemplo, apresentam um estudo de financiamento para cada projeto, indicando o mais adequado ao cliente. Em seguida apresentamos, a título de ilustração, o procedimento básico de outros agentes financeiros. A Comind S/A Crédito Imobiliário faz financiamentos tanto para pessoas físicas como para jurídicas, dentro das normas do SFH, para aquisição ou construção de imóveis. Contudo, como mantém Cadernetas de Poupança e tem que pagar juros aos depositários, prefere operar dentro de certos limites: prazo máximo de 15 anos e juros a partir de 10% ao ano (o que corresponde a um financiamento mínimo de Cr\$ 156.464,00 dentro da UPC de abril/junho de 1976). Mas isso não impede que, após análise de um caso concreto, sejam abertas exceções. O financiamento para empresários da construção civil é de, no máximo, 10 vezes o capital da empresa. A Comind requer uma construtora como interveniente, que, dependendo do caso, também deve entrar como devedora solidária. Tudo isso, como uma garantia de que o imóvel será efetivamente construído. Contudo, se a própria construtora for a solicitante do empréstimo, não há necessidade de interveniente.

O empréstimo é liberado de acordo com o cronograma de obras, num prazo de 12 a 15 meses. Durante esse tempo, o tomador só irá pagar juros de 10% ao ano. Terminada a obra, o comprador de cada unidade será financiado pela Comind, desde que se enquadre nas exigências do SFH.

A Cia. Real de Crédito Imobiliário opera com financiamentos para pessoas físicas na aquisição e construção de imóveis e para empresários.

Em qualquer dos dois níveis, ela segue as normas gerais do SFH. No caso das pessoas físicas, a Real prefere financiar faixas mais elevadas, já que as menores são praticamente uma exclusividade das COHABS. Quanto aos prazos de financiamento, não existem restrições. Desde que, como nos demais itens (juros,

reajustamento das prestações, etc.), se enquadre no SFH.

Os financiamentos para empresas são flexíveis e cada caso é estudado isoladamente. Embora não exista um limite rígido quanto ao prazo de construção, o mais comum fica entre 12 e 18 meses. E a Real dá de 3 a 6 meses de carência após o

término da obra para que seus responsáveis (e também os compradores de cada unidade) tirem os documentos necessários. Durante a construção e a carência, o cliente só paga juros de 10% ao ano. O valor do empréstimo é liberado em parcelas mensais, de acordo com o cronograma de obras.

## Leve a experiência e a seriedade administrativa da sua empresa até o Itaú. E saia de lá com o dinheiro para o seu próximo empreendimento habitacional.

A Itaú S.A. Crédito Imobiliário faz parte das Instituições Financeiras Itaú. Um dos maiores conglomerados financeiros de todo o país. E por isso pode financiar qualquer empreendimento habitacional, oferecendo técnica financeira, objetividade e eficiência.

Em troca ela só pede uma coisa: que os interessados no financiamento sejam empresas idôneas, com experiência comprovada e muita seriedade administrativa.

Exatamente como é a sua empresa.

Se você tem um ou mais projetos na gaveta, tenha este nome na mente:

Itaú S.A. Crédito Imobiliário. Uma empresa das Instituições Financeiras Itaú.

**Itaú**

**Itaú S.A.  
Crédito Imobiliário**

