

## Recon: um estímulo indireto à indústria de materiais de construção

O Recon é um programa do BNH destinado a financiar exclusivamente materiais de construção para empresários da construção civil ou pessoas físicas que pretendem construir ou reformar sua casa própria. O valor máximo de financiamento de cada unidade habitacional está limitado ao menor dos seguintes valores: 3 500 UPC; 100% do material de construção empregado na obra; e 60% do custo total da obra. Para as pessoas físicas, os agentes do BNH geralmente exigem que a Renda Familiar seja de três vezes o valor da prestação mensal a ser comprometida. Para os empresários da construção civil (pessoas físicas ou jurídicas), o comum é estudar-se cada caso em particular.

O prazo de financiamento depende do município em que se der o empréstimo, pois o BNH dividiu as cidades em quatro categorias para esse fim, de acordo com a arrecadação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Onde ela for pequena, o prazo de financiamento do Recon pode se estender até 8 anos; mas em municípios como São Paulo, por exemplo, onde ela é elevada, o prazo máximo é de 5 anos (60 meses). Nesse caso, o tomador do empréstimo pode escolher um financiamento com 12 meses de carência e



48 meses de amortização ou outro com 18 meses de carência e 42 meses de amortização. Ao optar por um prazo de carência maior, o mutuário precisa ter em conta que as prestações da amortização serão maiores, o que exige também uma Renda Familiar mais elevada. O tomador do empréstimo pagará 10% de juros ao ano sobre o saldo devedor, inclusive no período de carência. As prestações serão amortizadas pelo SAC (Sistema de Amortização Constante) e reajustadas pelo PES (Plano de Equivalência Salarial) ou pelo PCM (Plano de Correção Monetária), dependendo do agente financeiro. Nas Instituições Financeiras Itaú, por exemplo, o reajuste é só pelo PCM, enquanto que no Bradesco a escolha recaiu sobre o PES. O financiamento do Recon é coberto por seguros contra morte, invalidez permanente e danos físicos do imóvel.

## Na CEESP, um limite máximo de dois mil salários mínimos

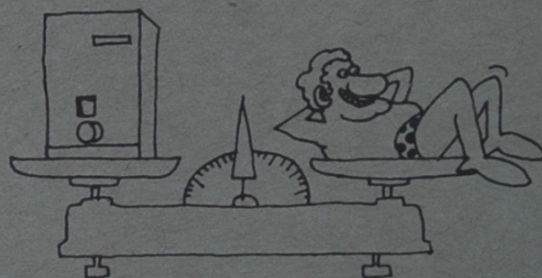
A Caixa Econômica do Estado de São Paulo opera no plano habitacional em três modalidades: aquisição, construção e reforma. Para aquisição, o cliente pode optar por dois sistemas: o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que segue as normas do BNH, e um sistema próprio da Caixa.

O limite de financiamento para imóveis comprados por este sistema é de 2 mil salários mínimos, o que equivale a cerca de Cr\$ 1 065 600,00. O prazo de pagamento é de 15 anos e a poupança exigida é de 15%; 7,5% deve ser depositado na Caixa e será transferido ao vendedor do imóvel após o registro da escritura; e 7,5% por contra-recibo do vendedor.

A Renda Familiar deve ser de três vezes o valor da prestação e é fixa, independentemente dos elementos que entrarem na sua composição. Os juros são de 12% ao ano e as prestações são reajustadas pelo Plano de Equivalência Salarial (PES) e Tabela Price. O Seguro, que cobre morte, invalidez ou sinistros com o imóvel, é de 0,00075% do valor do financiamento e será pago juntamente com as prestações. A característica mais importante desse sistema é que a concessão do financiamento independe da idade do imóvel. No quadro ao lado, três exemplos de empréstimos com prazo de 15 anos. O financiamento para construção é fornecido para unidades isoladas ou conjuntos habitacionais (o projeto não está incluído\*). Tanto um como o outro estão dentro das normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), mas apresentam algumas peculiaridades.

Para construção de unidades isoladas não há necessidade de poupança, pois o próprio terreno (devidamente livre e quitado) serve como tal. O prazo máximo de construção é de 18 meses e os recursos são liberados pela Caixa de acordo com o cronograma de obras previamente

Financiamento	Poupança	Valor Total da Operação	Valor da Prest. Inicial	Renda Familiar
250 750,00	44 250,00	295 000,00	3 166,03	9 498,09
500 650,00	88 350,00	589 000,00	6 321,33	18 963,99
1 065 600,00	188 047,06	1 253 647,06	13 463,51	40 390,53



## Junkers: o equilíbrio em água quente.

Um bom sistema de água quente ajuda a vender o imóvel. E eleva o padrão de qualquer construção.

E por isso que você deve especificar Junkers. Junkers é o equilíbrio em água quente: ele não chega aos extremos de certos equipamentos complicados, enormes e caros. Mas por outro lado, está muito acima dos pequenos aparelhos, totalmente insatisfatórios mesmo para construções de modesto padrão.

Junkers é o aquecedor doméstico de maior potência fabricado no

Brasil. E com o menor preço por unidade de potência útil.

Junkers é água quente instantânea e inesgotável, e de baixo preço, porque utiliza a fonte de energia mais barata que existe: o gás.

E tem mais: a economia de Junkers não fica só no consumo, porque, sendo compacto, é instalado na parede, com economia de área útil do imóvel. Afinal, você sabe quanto custa o metro quadrado de construção.

Agora pese os fatos. E tome a decisão mais equilibrada: Junkers.

aquecedor de água a gás

# JUNKERS

Partição BOSCH



\* Inclusão do projeto no financiamento é uma aspiração dos arquitetos.

te aprovado. Durante o período de construção, o tomador de financiamento só paga 1% de juros sobre as parcelas já levantadas. Concluído o imóvel, inicia-se a amortização de acordo com as normas do BNH. O financiamento para construção de conjuntos habitacionais é feito para pessoas jurídicas. Seu limite é de 10 vezes o capital integralizado da

empresa e ela geralmente também apresenta os dois últimos balanços. Tratando-se de uma firma nova, a Caixa analisa os cadastros de seus titulares. Como no caso das unidades isoladas, o prazo limite de construção é de 18 meses e, durante esse período, o tomador do empréstimo só paga 1% de juro sobre as parcelas já levantadas. Terminada a

obra, a Caixa pode financiar individualmente ao comprador de cada uma das unidades. O financiamento para reforma de imóveis segue as mesmas normas do sistema da Caixa para compra. Seu limite é de 600 salários mínimos (319 680,00) e também não poderá exceder 1/3 do valor do imóvel após a reforma.

## Carteira Hipotecária: um programa da Caixa Econômica Federal

Os financiamentos da Caixa Econômica Federal para empresários com destino a incorporação e construção de edifícios de apartamento ou conjuntos residenciais (mínimo de cinco unidades) obedecem ao SFH. Para pessoa jurídica, seu limite é de 10 vezes o capital social e, para pessoa física, de 3 vezes o valor do patrimônio. A Caixa empresta até 100% do orçamento de construção, mas esse valor deve se limitar a 60% do valor de venda das unidades autônomas.

O prazo de construção é de até 24 meses e os juros são de 10% ao ano. Após esse período, a forma de pagamento é por transferência aos adquirentes finais ou resgate total da dívida pelo empresário no caso da transferência não ocorrer dentro do prazo de 180 dias do "habite-se" ou do previsto no cronograma. O empresário é que estabelecerá o valor venal das unidades a serem financiadas, porém o limite do empréstimo será sempre o máximo fixado pelo SFH. Ele ainda terá como

base o menor dos seguintes valores: de avaliação ou de compra e venda. O valor do financiamento concedido ao adquirente final será obrigatoriamente aplicado na amortização do débito do incorporador por ocasião dos desligamentos das unidades habitacionais.

Elas poderão ser financiadas a cada um dos adquirentes através do SFH, que é um dos planos normais da Caixa para pessoas físicas. Ele funciona de acordo com as normas do BNH, só que existem duas diferenças importantes: as prestações são reajustadas somente pelo PES, não havendo opção pelo PCM; e a prestação máxima a ser comprometida varia de 12,1% a 35% da Renda Familiar.

O outro plano de financiamento da Caixa para pessoas físicas é o da Carteira Hipotecária. Nele, o limite de empréstimo é de até 750 salários mínimos, o que equivale a 400 mil cruzeiros (valor arredondado). O prazo máximo de financiamento é de 10 anos.

Se a Renda Familiar for acima de 20 salários mínimos, a prestação máxima poderá ser de até 35%. Se for menor, o comprometimento irá até 30%. A correção monetária é trimestral no saldo devedor e na prestação; e os juros são de 12% ao ano. O mutuário pagará 0,00707% mensais sobre o valor do financiamento por um seguro total. Dentro da Carteira Hipotecária existem três modalidades de financiamento. Para aquisição, a Caixa empresta 70% do valor de venda ou de avaliação do imóvel (o menor entre os dois). Para construção, o empréstimo será no valor do orçamento das obras, desde que ele não ultrapasse os 750 salários mínimos e desde que o engenheiro avaliador da Caixa dê parecer favorável. Há ainda a Hipoteca S.D.E. (Sem Destinação Específica) em que o cliente pode obter até 70% do valor de avaliação de seu imóvel e empregá-lo em viagens, na sua empresa ou para atender a outras necessidades.

## Com a ajuda do INOCOOP, 28 pessoas podem formar uma cooperativa

A forma mais acessível de comprar ou construir casa própria, eliminando intermediários que oneram o imóvel com seus lucros, é entrar para uma cooperativa. E a pessoa interessada pode fazer isso de duas maneiras: indo até o INOCOOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo) e se inscrevendo num dos planos já existentes; ou formando sua própria cooperativa. Para isso, é necessário apenas reunir um mínimo de 28 pessoas, que o INOCOOP se encarrega de estruturar a cooperativa. Não há qualquer restrição quanto aos componentes da cooperativa: eles podem ser sócios de uma mes-

ma entidade de classe, conhecidos de trabalho, parentes ou serem contatados por um arquiteto ou engenheiro que resolveu levar à frente um projeto sob a forma cooperativista.

As condições de financiamento são mais vantajosas que por outros sistemas. A Renda Familiar exigida segue a tabela do BNH e, embora o INOCOOP não fixe um limite para o teto de financiamento, sua tendência é atender pessoas de renda mais baixa. Existe, contudo, uma grande variação de valores: há unidades cujo custo final é de Cr\$ 70 000,00 e outras em que ele atinge Cr\$ 280 000,00. Na realidade, esse custo

seria muito mais elevado em outro sistema, onde entram imobiliárias, companhias de crédito, etc. Durante o prazo de construção, que não tem um limite pré-fixado, o cooperado tem que depositar 5% do valor do imóvel em caderneta de poupança e não paga juros sobre o valor do financiamento, como nos empréstimos dos agentes financeiros de habitação. Terminado esse período, ele começará a amortizar pelo SAC/PES seu financiamento, que cobre 95% do valor do imóvel, incluindo o terreno. A taxa de juros será de 4 a 10% ao ano, de acordo com as normas do BNH.

# FOTOS DE MAQUETES

FOTOGRAFOS  
FOTOGRAFOS  
FOTOGRAFOS

ASSOCIADOS

Rua Cel. Oscar Porto 845 São Paulo

fone 71 1957