

# Seu Dinheiro na Obra

Rubens de Almeida e Pedro de Toledo (\*)

## Onde conseguir dinheiro para a construção

*É difícil, mas não impossível obter financiamento para construir sua casa. Veja quais são as modalidades e as exigências dos bancos.*

**D**inheiro para ser emprestado existe. Ele pode não estar disponível, como agora, quando a maioria dos bancos afirma que suas linhas de crédito imobiliário estão comprometidas. Esse dinheiro provém dos depósitos em caderneta de poupança. Por lei, os bancos devem reservar 70% dos depósitos da caderneta para financiar a compra ou a construção da casa própria. No entanto, desde a implantação do Plano Real, esses depósitos vêm caindo, o que reduz as chances de haver dinheiro disponível nos bancos. Mas não desista, pois essa situação é momentânea. Caso os depósitos cresçam, haverá fundos para empréstimos. Além disso, existem exceções: há bancos que só atendem os pedidos de seus funcionários. Outros, como o Bradesco, têm recursos para financiar a construção em lote próprio. Se você precisa de empréstimos para construir, fique atento às possibilidades:

### AS OPÇÕES DO MERCADO

#### Sistema Financeiro de Habitação (SFH)

**Plano condomínio ou plano empresário.** Um condomínio formado por pessoas físicas ou uma construtora pleiteia os recursos para construir um conjunto de casas ou prédio e repassa o financiamento, no momento da entrega das chaves, ao comprador da unidade ou futuro condômino.

**Financiamento para construção em lote próprio.** Essa linha de crédito se destina a quem está construindo sozinho. Neste caso, o dinheiro é liberado para um candidato ao empréstimo que já possui um lote.

**Valores, juros e prazos.** As condições dos empréstimos são favoráveis, se comparadas com outros tipos de crédito: juros de 12% ao ano mais a correção da poupança. O valor do empréstimo pode ser de R\$ 26 mil a R\$ 70 mil para projetos que custem no máximo R\$ 140 mil, sendo que o sistema garante recursos somente para até 70% do valor do imóvel. Em hipótese alguma esse dinheiro pode ser usado para pagamento do terreno. Refere-se apenas ao custeio da construção. Os prazos de pagamento variam de 15 a 20 anos.

#### Carteira Hipotecária

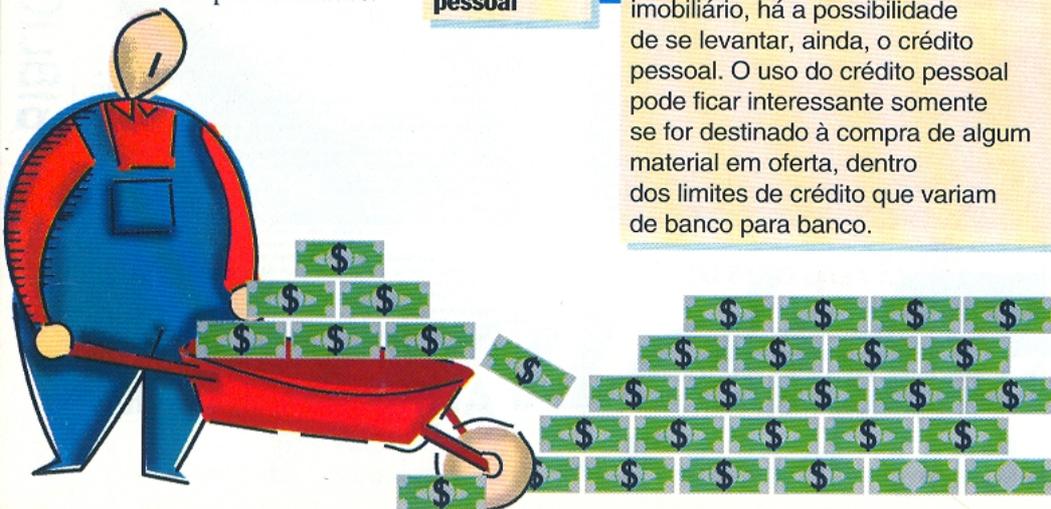
É outra opção de linha de crédito dos bancos. Os mecanismos são muito semelhantes aos do SFH, mas, além dos recursos da caderneta de poupança, há os fundos do caixa dos bancos.

**Valores, juros e prazos.** A taxa de juros (maior do que 12% ao ano mais a poupança) é fixada pelo mercado. Atualmente, é quase impossível conseguir um crédito desse tipo, pois trata-se de um financiamento de longo prazo, um negócio pouco atraente para os bancos. Os valores do empréstimo não são limitados e os prazos de pagamento podem ser mais curtos.

#### Crédito pessoal

Fora do sistema de crédito imobiliário, há a possibilidade de se levantar, ainda, o crédito pessoal. O uso do crédito pessoal pode ficar interessante somente se for destinado à compra de algum material em oferta, dentro dos limites de crédito que variam de banco para banco.

**Valores, juros e prazos.** O valor varia de R\$ 500 a R\$ 5 mil, conforme a ficha cadastral do solicitante. Antes de tomar essa atitude, porém, faça as contas. Compare as vantagens das ofertas feitas pelas lojas de materiais de construção com os juros do mercado e verifique se realmente é um bom negócio (veja box). O prazo para pagamento é exíguo e os juros são muito altos, hoje na ordem de 10% ao mês. Definitivamente, esta não é uma boa opção para quem precisa ter fôlego para fazer pagamentos ao longo da obra.





Ilustrações: Marco Mancini

## COMPRA DE MATERIAIS TAMBÉM PODE SER FINANCIADA

Poucos sabem, mas alguns bancos oferecem uma linha de crédito exclusiva para lojas de materiais de construção, a fim de que financiem seus clientes em compras mais significativas. Nesse caso, o cadastro a ser fornecido ao banco é o da loja de materiais de construção. O volume de crédito, no caso, depende do patrimônio líquido da loja e pode atingir de R\$15 a R\$18 mil para cada cliente. O dinheiro também vem do SFH e os juros do financiamento seguem os estabelecidos (12% ao ano mais a correção da poupança), que devem ser repassados pelo lojista a seus compradores. Esse tipo de financiamento tem até 24 meses para ser pago e se destina a compras acima de R\$ 3.800,00 junto a lojistas inscritos e cadastrados nos bancos que oferecem esse tipo de crédito. Essa linha de crédito não é muito conhecida, por isso se informe com o gerente de sua agência bancária e talvez você possa estimular seu fornecedor a captar recursos junto aos bancos. O Banespa, por exemplo, tem operado o sistema em Porto Alegre, RS, e no Interior do Estado de São Paulo, mas todas as agências estão autorizadas a realizar a operação. O Bradesco e outros bancos também dispõem da mesma linha de financiamento.

## EXIGÊNCIAS MAIS COMUNS

Se você pretende construir e precisa de um empréstimo dos sistemas de crédito imobiliário, saiba que há uma série de normas a serem cumpridas.



### Ser correntista

Quem solicita o empréstimo deve ser correntista do banco ou se credenciar como correntista. Quanto mais proximidade você tiver da gerência de sua agência, maior a chance de obter o financiamento. Técnicos da Associação

Brasileira de Empresas de Crédito Imobiliária e Poupança (Abecip), que reúne os bancos do sistema, garantem que o relacionamento com os bancos é o segredo para conseguir algum crédito.



### Não ter propriedades

Essa exigência é apenas para os créditos do SFH. Exige-se uma declaração do requerente garantindo não ter outro imóvel residencial nem desfrutar de outro financiamento pelo SFH.

Se o candidato já estiver inscrito no sistema, ainda que por outro banco, também poderá não conseguir o crédito. Na opção da carteira hipotecária, cada banco tem um procedimento. Geralmente, não se exige que o tomador não tenha imóvel em seu nome ou não possua outro crédito no sistema e o valor não é limitado.



### Comprovar renda

As condições e exigências para empréstimos variam de banco para banco. Uma das mais comuns é a comprovação de renda.

No SFH, por exemplo, os pagamentos mensais não podem comprometer mais do que 20% da renda comprovada. Para se ter uma idéia do que isso significa, imagine alguém que pegue o máximo de recursos permitido, R\$ 70 mil. Em um prazo de 180 meses, o valor das mensalidades, considerando-se todas as taxas do sistema, seria da ordem de R\$ 950 para uma renda mensal mínima comprovada de cerca de R\$ 5 mil. Para quem optar pela carteira hipotecária, mantêm-se critérios semelhantes para o comprometimento e comprovação de renda, que pode ser o resultado da soma da renda de duas ou mais pessoas.



### Projetos e documentos

Em todos os casos é fundamental atualizar sua ficha cadastral, apresentar comprovantes do estado civil, renda familiar, RG, CIC e pelo menos o instrumento de compra e venda do terreno e de regularização no registro de imóveis. No caso de financiamento para construções, é imprescindível ter o projeto de arquitetura e demais projetos complementares completos, bem como o orçamento detalhado para que se faça a avaliação do valor da obra na hora de pleitear o crédito. Em geral, o terreno de quem constrói é a garantia para esses empréstimos, pois fica hipotecado pelo banco.

## PARA QUEM SE INTERESSAR PELO PLANO CONDOMÍNIO

Em princípio, este tipo de plano segue as mesmas condições de um financiamento de construção em lote próprio, com a inclusão da co-responsabilidade de uma construtora pelo empréstimo, durante a fase de obras. Os recursos são liberados em nome do condomínio, que os aplica pagando à construtora mediante a realização dos serviços e apresentação de comprovantes legais (notas fiscais). No momento do habite-se, quando

os financiamentos começam a ser pagos, o condomínio pode optar por se responsabilizar pelo pagamento das parcelas mensais em bloco ou repassar para cada uma das pessoas físicas participantes a responsabilidade pelo seu quinhão do empréstimo original. Alguns bancos organizam todo o processo de pagamento para o condomínio, facilitando a gestão do processo.

(\*) Rubens de Almeida é engenheiro civil e jornalista e Pedro de Toledo é economista, especialista em análise de investimento.