

Quem tem renda, tem crédito

Um novo sistema de financiamento para compra da casa própria está agitando o mercado. É o SFH, que promete mecanismos mais ágeis de empréstimo. Enquanto ele não chega, conheça e compare o cardápio de ofertas, de olho nas taxas de juros, que ainda são o nó da meada.

No Brasil, há mais de uma década não se vêem tantas oportunidades de financiamento para comprar um imóvel, reformar ou terminar uma construção. Quem garante é o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci),

de São Paulo, Roberto Capuano. Para facilitar as coisas, o BankBoston e o Itaú, por exemplo, estão trabalhando em parceria com cinquenta imobiliárias no país. O candidato a proprietário nem precisa ir ao banco. Quando o cliente encontra o imóvel, a própria imo-

biliária fornece os formulários de pedido de empréstimo, orienta sobre o preenchimento dos papéis, tira dúvidas e encaminha tudo para os bancos. Ajuda até a conseguir a documentação, fazendo as vezes de despachante – tudo gratuitamente. Para Fábio Nogueira, diretor de

CARDÁPIO COMPLETO

Diante da grande variedade de financiamentos, fica a pergunta: qual é o melhor? Para Regina Pitoscia, jornalista especializada na área financeira, um dos primeiros itens a analisar é a renda familiar e o valor a ser financiado, dados que determinam a escolha do empréstimo.

Tipos de empréstimo	SFH		CEF	
	Normal	Light	Carta de Crédito CEF	Carta de Crédito FGTS
Onde procurar	<ul style="list-style-type: none"> ● bancos privados e estatais 	<ul style="list-style-type: none"> ● bancos privados e estatais 	<ul style="list-style-type: none"> ● CEF 	<ul style="list-style-type: none"> ● CEF
A quem atende	<ul style="list-style-type: none"> ● a quem não tem imóvel 	<ul style="list-style-type: none"> ● a quem já tem outro imóvel ou não ● a autônomos (sem comprovação de renda) 	<ul style="list-style-type: none"> ● a quem ganha mais de R\$ 1 440,00 	<ul style="list-style-type: none"> ● a quem ganha menos de R\$ 1 440,00
Vantagens	<ul style="list-style-type: none"> ● uso do FGTS no pagamento da entrada e das prestações ● garantia hipotecária (propriedade do imóvel a partir da primeira prestação) 	<ul style="list-style-type: none"> ● uso do FGTS na entrada ● comprovação de renda facilitada ● seguro não obrigatório e de livre escolha 	<ul style="list-style-type: none"> ● uso do FGTS na entrada ● garantia hipotecária (propriedade do imóvel a partir da primeira prestação) ● presta-se para compra de casa de praia ou de campo 	<ul style="list-style-type: none"> ● uso do FGTS na entrada e nas prestações ● garantia hipotecária (propriedade do imóvel a partir da primeira prestação)
Desvantagens	<ul style="list-style-type: none"> ● não pode ter outro imóvel financiado ● seguro obrigatório 	<ul style="list-style-type: none"> ● prestação pode comprometer mais de 30% da renda ao longo dos anos ● reajuste livre e mensal 	<ul style="list-style-type: none"> ● não pode ter outro imóvel financiado pela CEF ● seguro é obrigatório 	<ul style="list-style-type: none"> ● não pode ter outro imóvel financiado pela CEF

Habitação do BankBoston, essa parceria tem garantido rapidez e bons negócios para todos.

Já o Banco Real resolveu apoiar a Rede Imobiliária Brasileira, que reúne dezesseis imobiliárias com sede ou filiais em quatorze Estados brasileiros, além de Buenos Aires (Argentina), Punta del Este (Uruguai) e Miami (Estados Unidos). A rede fornece informações sobre imóveis disponíveis e busca outras alternativas de financiamento. O Real, que também dispõe de empréstimos para reformas e término de obra, possui uma página na Internet (<http://www.bancoreal.com.br>) com informações específicas sobre

o assunto. Ao ser acessada, você informa sua renda familiar e o preço do imóvel procurado, e o programa lhe fornece o valor aproximado da primeira prestação.

A Caixa Econômica Federal (CEF), por sua vez, mantém desde o ano passado duas linhas de crédito: Carta de Crédito Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Carta de Crédito CEF. Esta segunda Carta funciona de duas formas: será concedida, somente até 30 de junho, a quem tem dinheiro para dar entrada no imóvel e quer financiar o restante. A outra forma, lançada há quase um ano, é a Poupança de Crédito Imobiliário, mais conhecida co-

mo Poupanção. Ou seja, você procura uma agência da CEF, define o valor do financiamento adequado aos seus rendimentos e, a partir desse dado, calcula o valor da primeira prestação. Durante os doze meses seguintes, você deverá depositar (mensalmente) o equivalente a uma prestação – esse dinheiro servirá como entrada para o financiamento, que só é liberado no ano seguinte. De certa forma, a poupança prova que você tem fôlego para pagar as prestações. Já os empréstimos que permitem o uso do FGTS (corrigido com juros de apenas 3% ao ano) são sempre um bom negócio. Até porque ninguém sabe, ao certo, qual o futuro desse fundo.

SFI - DINHEIRO MAIS RÁPIDO

Aprovado pelo Congresso e sancionado pelo presidente Fernando Henrique Cardoso, o Sistema Financeiro Imobiliário espera a queda das taxas de juros para começar a valer. "Os empresários não acreditam na queda dessas taxas antes de abril", avalia Roberto Capuano, do Creci-SP. As mudanças desse sistema, cujos recursos virão do mercado financeiro e não do FGTS (como no SFH), são grandes. A principal se refere à comprovação de rendimentos, que não estará vinculada ao salário, mas a uma avaliação da situação financeira (incluindo patrimônio) de quem solicita o empréstimo. Prazo de financiamento, juros, número e valor das prestações, por exemplo, serão negociados diretamente entre candidatos e bancos. A promessa de dinheiro farto e mais fácil deve-se a um detalhe importante: no SFH, você é de fato proprietário do imóvel desde a assinatura do contrato de empréstimo, dando o bem como garantia por meio de uma hipoteca. Para reaver o imóvel hipotecado, o banco tem de mover um longo processo contra o cliente. No caso do SFI, funciona o sistema de alienação fiduciária (muito usado nos financiamentos de automóveis, por exemplo), que mantém o bem como propriedade da instituição que o financia até a quitação da dívida. Caso as prestações não sejam pagas, o imóvel volta imediatamente para o financiador. Se a mudança deixa os bancos mais seguros, exige maior cautela dos clientes – não pagou, perde tudo, inclusive as prestações anteriores. ►

Carteira Hipotecária	Recursos Externos	SFI
<ul style="list-style-type: none"> ● bancos privados e estatais 	<ul style="list-style-type: none"> ● BankBoston 	<ul style="list-style-type: none"> ● bancos privados e estatais
<ul style="list-style-type: none"> ● a quem já possui outro imóvel ou não ● a autônomos de alta renda 	<ul style="list-style-type: none"> ● a quem tem rendimento em dólar ● a quem deseja comprar imóvel, financiado em até R\$ 150 000,00 	<ul style="list-style-type: none"> ● a quem já tem outro imóvel ou não ● a quem quer fugir dos critérios convencionais de comprovação de renda
<ul style="list-style-type: none"> ● pode ter outro imóvel ● garantia hipotecária (propriedade do imóvel a partir da primeira prestação) 	<ul style="list-style-type: none"> ● pode ter outros imóveis ● não há limite para o valor do bem 	<ul style="list-style-type: none"> ● presta-se para compra de casa de praia ou de campo ● prazo de financiamento entre 20 e 25 anos
<ul style="list-style-type: none"> ● juros médios de 16% ao ano 	<ul style="list-style-type: none"> ● correção acompanha a variação do dólar ● juros flutuantes em torno de 16% ao ano 	<ul style="list-style-type: none"> ● alienação fiduciária (a propriedade legal do imóvel só ocorre depois do pagamento da última prestação)

Seu Dinheiro na Obra

Quando a papelada vira um drama

Para evitar transtornos, a advogada paulista Fernanda Amaral aconselha a pedir orientação detalhada ao agente financiador (bancos ou Caixa Econômica) a respeito dos documentos necessários para dar entrada ao pedido de financiamento. E recomenda atenção especial às exigências feitas para a papelada do dono do imóvel.

Você vai precisar de certidões negativas do atual proprietário. Esses documentos atestam a inexistência de processos cíveis e criminais contra ele, comprovam que o imóvel realmente lhe pertence e que não há nenhuma ação de execução que possa comprometer seus bens. O caso se complica quando há pendências jurídicas determi-

nadas por inventário ou divórcio. No caso de separação, você, comprador, deve exigir a carta de sentença, que contém a decisão do juiz quanto à divisão dos bens. Se o imóvel constar de um inventário, peça o formal de partilha, que define a divisão dos bens do falecido. Esse documento deve incluir a destinação do imóvel que está sendo negociado e precisa ser registrado em cartório.

Apesar de não existir prazo legal para a aprovação de um financiamento, entregando a papelada em ordem, o dinheiro pode sair em dez dias. A partir dessa data, ficará depositado numa conta em nome do vendedor (por cerca de quinze dias), até que o registro do imóvel

COM QUE BANCO EU VOU?

Na tabela abaixo, compare os valores de alguns bancos para financiar um imóvel avaliado em R\$ 120 000,00.

	Regras	Financiamento máximo	1ª prestação	Percentual financiado	Prazo	Comprometimento da renda	Juro anual	Correção
BankBoston (em R\$)	SFH	72 000,00	1 140,00	60%	10 anos	20%	12%	TR
	SFH Light	72 000,00	1 060,00	60%	10 anos	20%	12%	TR
	Carteira Hipotecária	72 000,00	1 200,00	60%	10 anos	20%	16%	TR
Bradesco (em R\$)	SFH	72 000,00	1 060,00	60%	12 anos	20%	12%	TR
	SFH Light	72 000,00	973,00	60%	12 anos	20%	12%	TR
	Carteira Hipotecária	72 000,00	1 500,00	60%	12 anos	20%	14%	TR
Real (em R\$)	SFH	84 000,00	1 130,00	70%	15 anos	20%	12%	TR
	SFH Light	84 000,00	1 080,00	70%	15 anos	20%	12%	TR
	Carteira Hipotecária	72 000,00	927,00	60%	15 anos	20%	12%	TR
Itaú (em R\$)	SFH	72 000,00	968,00	60%	15 anos	20%	12%	TR
	SFH Light	72 000,00	904,00	60%	15 anos	20%	12%	TR
	Carteira Hipotecária	72 000,00	988,00	60%	15 anos	20%	14%	TR
CEF *	Carta de Crédito	96 000,00	1 500,00	80%	15 anos	20%	12%	TR

*Em operação até 30 de junho; depois, só será entregue mediante poupança mínima de doze meses no valor da prestação inicial.

passa para o seu nome. Além desses cuidados, informe-se se o imóvel não sofreu reformas que alteraram a área construída, o que pode exigir atualização dos documentos e atrasar o processo.

Os bancos cobram, em média, R\$ 300,00 para avaliar o imóvel, um dos requisitos para solicitar um financiamento. É você quem paga. Por isso, evite pedir avaliações de casas ou apartamentos supervalorizados pelos proprietários. Imóveis velhos e decadentes, ofertados por preço de mercado, são caso típico que batem no avaliador e voltam. Você paga a conta e tem de começar tudo de novo.

Reportagem: Celso Camargo

SE O DINHEIRO É PARA REFORMA OU TÉRMINO DA OBRA:

“As melhores oportunidades do mercado, hoje, são para a aquisição de casas e apartamentos prontos”, avisa Capuano. Mas há bancos que também oferecem dinheiro a quem já começou a obra ou está pensando em reformar.

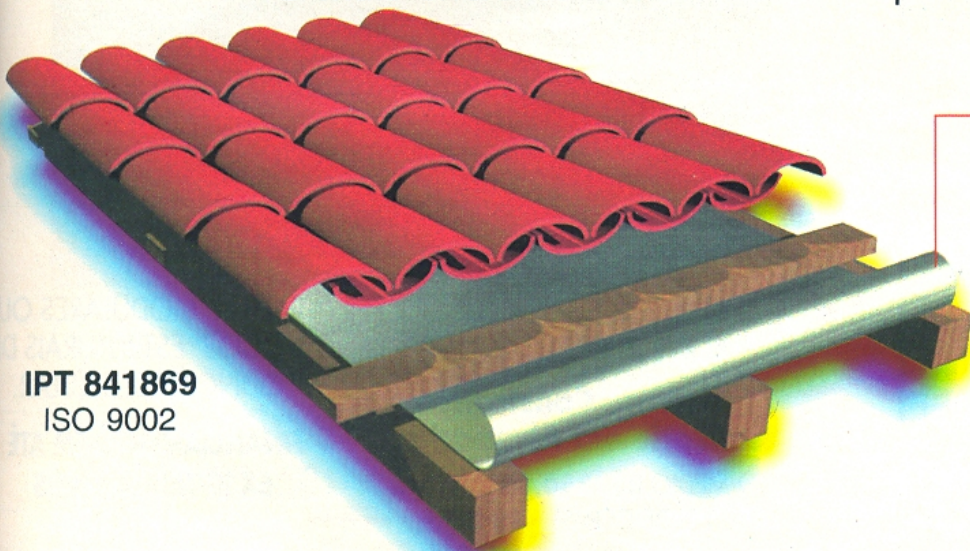
✓ **Bradesco** – Crédito para reformas e construções, desde que já tenham sido executados 50% dos trabalhos. Se o imóvel estiver avaliado em até R\$ 150 000,00, e o financiamento não ultrapassar R\$ 75 000,00, o FGTS pode ser usado para abater a parte financiada. O banco cobra juros de 12% ao ano + TR. E o prazo de pagamento é de, no máximo, doze anos.

✓ **Banco Real** – Estava com a carteira fechada no final do ano passado, mas voltou a financiar reformas de imóveis a partir deste mês. Valor máximo: 40% do valor de avaliação limitado a R\$ 50 000,00. O prazo máximo para a quitação da dívida é de sessenta meses, e a taxa de juros é de 14% ao ano + TR. Não é possível usar o FGTS no pagamento da dívida.

✓ **BankBoston** – O valor da parte financiada da reforma não pode exceder 50% do custo do imóvel, e o limite de crédito é de R\$ 80 000,00. A prestação não pode passar de 20% da renda bruta. O FGTS não é aceito para amortizar a dívida, e a variação das prestações é baseada na TR mensal + 20% de juros ao ano.

AGORA NO BRASIL DURALFOIL®

O mais eficiente isolante térmico para telhados



IPT 841869
ISO 9002

DURALFOIL®

- Impermeável
- Intercepta 95% da radiação (calor)
- Fabricado na Nova Zelândia
- Adapta-se a todo tipo de telhado
- Substitui plásticos, lonas e mantas
- Alta durabilidade
- Reduz a temperatura ambiente.



Uma empresa do grupo
Fletcher Challenge

Rua George Eastman, 160 - 3º andar
CEP: 05690-000 - Morumbi - São Paulo - SP

Tel: (011) 844-5770 - Fax: (011) 844-6590

<http://www.gib.com.br>

ATENDIMENTO 24 HORAS

(011) 844-5770

DISCAGEM DIRETA GRATUITA

011 800-3556