

Consórcio da Caixa no Ano Novo

Nova opção de crédito imobiliário para a classe média entrará em vigor em 2002

Giuliano Winkler/22.9.2001

Eliane Oliveira

BRASÍLIA

O presidente da Caixa Econômica Federal, Emilio Carrazzi, disse ontem que, assim que retomar o financiamento para a classe média, a instituição vai oferecer, entre outras alternativas, consórcios imobiliários para quem tem renda familiar mensal superior a R\$ 3.250, conforme noticiou Ancelmo Gots, em sua coluna de ontem, no GLOBO. Carrazzi não revelou quando a modalidade, inédita para a Caixa, será lançada no mercado, mas uma fonte da área econômica afirmou que isso acontecerá no início de 2002.

Segundo Carrazzi, o produto vai se destinar, principalmente, à aquisição de imóveis na planta, como ocorre normalmente nas operações patrocinadas pela Caixa. Mas as condições, os prazos e outros detalhes relativos aos consórcios imobiliários terão que ser submetidos ao Ministério da Fazenda, ao Banco Central e, por fim, à Presidência da República.

Os candidatos a mutuários com renda superior a R\$ 3.250 se enquadram, justamente, na faixa atingida pela suspensão dos novos financiamentos para a compra de imóveis na planta, no início deste mês. A Caixa também deixou de financiar imóveis usados e novos para os que têm renda familiar acima de R\$ 2 mil por mês.

Vantagens com os encargos menores

• A decisão da CEF abrange todas as linhas de crédito com recursos próprios da instituição. As principais modalidades são a Carta de Crédito da Caixa, a Poupança de Crédito Imobiliário (Poupança) e o convênio Caixa do Trabalhador. Os financiamentos com recursos do FGTS, voltados para a população de baixa renda, não foram afetados.

— Os consórcios imobiliários podem ser uma boa solução, pois há experiências muito bem sucedidas em outros países, como Estados Unidos e Alemanha — disse o presidente da Caixa.

Carrazzi destacou, pelo menos, três vantagens para a nova modalidade. A primeira consiste no fato de a própria Caixa fiscalizar os consórcios. Com isso, acrescentou, existe a garantia de que os participantes dos grupos não serão lesados. Segundo técnicos da Caixa, além de toda a estrutura da instituição, como duas mil agências espalhadas por todo o país, há 2.500 engenheiros (400 do quadro da es-



O PRESIDENTE DA CEF, Emilio Carrazzi, em defesa dos consórcios: "Há experiências muito bem sucedidas em outros países"

(Eliane de Azeite)

Conheça o mercado de consórcio imobiliário



Os consórcios de imóveis estão sujeitos às mesmas regras dos consórcios de automóveis. São fiscalizados pelo Banco Central. Na Caixa, a fiscalização será feita por engenheiros da instituição.

As administradoras criam grupos de comproprietários e vendem as cotas. A carta de crédito para a compra do imóvel sai por meio de lances ou sorteios mensais.

O consórcio determina o valor de crédito que o interessado quer trabalhar com quantias de R\$ 50 mil a R\$ 100 mil.

Em 12 meses (dois anos), no período, o consórcio paga mensalmente com

correção anual. O INCC costuma corrigir a prestação e o valor do crédito.

O consórcio não paga juros. O sistema tem taxa de administração de 1,5% em média, taxa de seleção, fundo de reserva e seguro de vida. Os custos são divididos na mensalidade.

Os consórcios permitem a compra de imóveis na planta, que a Caixa pretende adotar.

tatal) que já fiscalizam obras do Orçamento Geral da União.

O segundo ponto destacado por Carrazzi é a redução dos encargos, especialmente dos juros de mercado, hoje em 19% ao ano. Sem contar que os grupos poderão capitalizar o dinheiro arrecadado, aplicando-o no mercado financeiro.

A poupança prevê é outro trunfo do consórcio, segundo o presidente da Caixa. O consórcio será obrigado a pagar pelo bem muito antes de ter acesso ao imóvel — o prazo mínimo ainda não foi estabelecido.

Quando obtiver o imóvel, grande parte do valor devido já terá sido pago. Esse mecanismo deverá reduzir o nível de inadimplência.

Para voltar a financiar imóveis com recursos próprios, no entanto, a Caixa estuda outras alternativas que compensem o alto custo pago pela instituição ao conceder os empréstimos. A alegação da empresa para suspender as operações é que as linhas de crédito com recursos próprios (depósitos de caderneta de poupança, certificados de depósitos bancários, entre outras fon-

tes) são uma das causas do prejuízo de R\$ 14 bilhões nas contas da instituição.

Paga-se mais juros na captação do dinheiro para o financiamento do que é cobrado nos empréstimos. Isso porque os contratos habitacionais costumam ter juros de 12% ao ano mais correção monetária. Recentemente, o governo federal determinou os bancos públicos federais — como a Caixa, o Banco do Brasil e os bancos do Nordeste e da Amazônia — deivem de apresentar desequilíbrios patrimoniais.

Especialistas desconfiam do modelo

Mirelle de França

• O projeto do governo de oferecer consórcio de imóveis como alternativa para a classe média comprar a casa própria foi recebido com curiosidade e cautela pelos especialistas do setor. Tradicionalmente, a modalidade inspira desconfiança, mas a credibilidade da Caixa pode fazer o segmento decolar de acordo com o mercado.

Para o presidente do Sindicato da Construção Civil do Rio (Sinduscon-RJ), Roberto Kaufmann, ainda é cedo para saber a decisão foi acertada.

— A experiência com consórcio nesse setor sempre foi a pior possível. Não sabemos ainda se o projeto veio somar muito ou pouco. Mas a grife da Caixa é sempre uma garantia — disse Kaufmann, que na próxima quarta-feira, junto com outros empresários do setor de construção, vai se reunir com o presidente da Caixa, Emilio Carrazzi.

Para o advogado Aristides Costa, especialista no setor imobiliário, o recelo é de que a credibilidade emprestada pela Caixa à modalidade possa fazer surgir no mercado empresas pouco confiáveis.

— Sem dúvida, a Caixa é acima de qualquer suspeita, mas o histórico de empresas de consórcio, em geral, no país, é outro.

Já para o presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Selmo Nissenbaum, o consórcio de imóveis está ladado ao fracasso.

— Esse não será um produto que atraia o mercado. O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), sim, era tudo o que esperávamos. Esta será a melhor opção quando deixarem as taxas de juros.

O grande problema do consórcio, de acordo com o Ronaldo Golib, outro advogado especializado no setor, é o prazo muito longo.

— Ou a pessoa lá tem um imóvel ou não faz sentido ficar pagando aluguel e mensalidade por dez anos — diz.

Decepção e surpresa com novas medidas

Candidatos a mutuários temem rigor dos contratos. Economistas alertam para reindexação

Fátima Oliveira

• A dupla de medidas provisórias que o governo editou para fazer decolar o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) surpreendeu economistas e decepçou candidatos a mutuários. Os primeiros alertam para a flexibilização de uma regra que deu sustentação ao Plano Real em sua origem: a desindexação. Os segundos temem não mais conseguir a casa própria, diante do rigor das regras dos futuros contratos.

Muitos economistas estão se dividindo, porque os imóveis só sabem. Agora, vieram as novas regras. A casa própria está cada vez mais distante — lamenta o operador de computador Christian Mainhard, que pretendia comprar um apartamento com crédito da CEF até o fim do ano.

A instrumentadora clírgica Sueli Oliveira é outra que contava com a Caixa para adquirir um imóvel de até R\$ 130 mil. Diante das dificuldades, chegou a procurar o Banco Santander, que também suspendeu os financiamentos. Agora, decidiu pagar aluguel por mais alguns anos e

juntar dinheiro para comprar o apartamento à vista e fugir do reajuste mensal das prestações.

— Esse tipo de financiamento é muito arriscado, porque o Brasil é um país de incertezas — diz Sueli.

Lei do Real proíbe a indexação por prazo inferior a um ano

O economista Luiz Roberto Cunha, da PUC-Rio, chama a atenção para o fato de o governo ter aberto uma brecha num dos pilares do Real, isso porque a lei que instituiu o plano proíbe reajustes em prazo inferior a um ano nos contratos.

— Foi realmente uma abertura em relação a algo fundamental. A mudança preocupa, mas não vejo risco de reindexação da economia — diz.

O economista Marcelo Neri, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), diz que, com as novas medidas, o Brasil saiu do regime de proibição para o de relativa liberalidade em relação à indexação. Apesar de permitir a correção mensal no setor imobiliário, o governo mantém as restrições nas operações do Estado, como forma de garantir o ajuste fiscal. ■



O OPERADOR Christian Mainhard: "A casa própria está cada vez mais distante"

O FIO DA MEADA

As mudanças na casa própria

• Depois de anunciar a suspensão dos financiamentos imobiliários da Caixa Econômica para a classe média, o governo editou antecorrido um pacote de medidas para estimular o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Criado em 1997 para substituir o tradicional Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o SFI atenua não deslanchou.

Nas duas MP's, o governo permite o reajuste mensal das prestações, dos financiamentos com prazo superior a três anos, concedidos por bancos e construtoras. Todos os contratos poderão ser corrigidos por índices de inflação — como IPCA, IGP, IPI ou INCC — em vez da TR. Foram proibidas as cláusulas de reajuste por equivalência salarial e de comprometimento de renda. Além disso, a retomada dos imóveis em caso de inadimplência tornou-se mais rápida.