

# A vez do Financiamento Imobiliário

Pela primeira vez, em 18 anos, o mercado imobiliário supera as 100 mil unidades financiadas, fechando o ano de 2006 com mais de 115 mil imóveis vendidos por meio de financiamento. Segundo informações da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP, o crédito imobiliário praticamente dobrou no ano passado, atingindo R\$ 9,5 bilhões. O mês de dezembro teve o maior volume de empréstimos em 20 anos - R\$ 1,03 bilhão. As razões do crescimento do mercado, segundo os bancos, foram a redução da taxa de juros básica, maior segurança jurídica e crescimento da massa salarial. Esse cenário vem acirrando a concorrência entre as instituições financeiras, propiciando melhores condições de financiamento aos interessados em adquirir um imóvel.

Além dos financiamentos concedidos com recursos aplicados pelos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que operam com base na captação das cadernetas de poupança, também merecem destaque as operações com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que atingiram cerca de R\$ 6,8 bilhões. Para este ano, a novidade é o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), recentemente anunciado pelo Governo Federal, que prevê investimentos de R\$ 106,3 bilhões em habitação, até 2010.

No próximos três anos, o Governo pretende atender, pelo menos quatro milhões de famílias, com recursos públicos e da caderneta de poupança. Os investimentos do Governo

Federal privilegiam, principalmente, a população de baixa renda e têm como foco preponderante a diminuição do déficit habitacional. Os investimentos do ano passado permitiram a 600 mil famílias, com renda abaixo de cinco salários mínimos por mês (R\$ 1.750), a realização de contratos de financiamento de suas casas. Essa é a parcela que mais sofre com o déficit habitacional. Essas importantes medidas deixam claro que o Governo está consciente do problema e, por isso, pretende investir mais em habitação.

## A FHE e a POUPEX no atual cenário

Na FHE e na POUPEX, o Financiamento Imobiliário, impulsionado por condições bastante favoráveis, apresentou ótimos resultados em 2006. A Fundação direcionou cerca de R\$ 26 milhões para financiar a moradia de 2.011 clientes, sendo 291 por intermédio do Programa Especial de Moradia (PEM), destinado aos militares com graduação de até subtenente/suboficial. Para 2007, a previsão é de R\$ 28 milhões – aproximadamente 8% a mais do que o realizado no ano anterior.

A POUPEX, por sua vez, financiou 2.369 imóveis, num total de R\$ 64 milhões. Para 2007, a meta é investir R\$ 70 milhões no financiamento da casa própria, em diversas modalidades.

**E a novidade principal: estão dispensadas também, temporariamente, as exigências de carência e de saldo médio para solicitar o Financiamento Imobiliário da POUPEX!** Confira, nas tabelas, as NOVAS CONDIÇÕES.

## LINHAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO POUPEX

Condições <sup>(1)</sup>	Aquisição ou Construção de imóvel residencial		
	Imóveis de valor venda/avaliação até R\$ 150 mil	Imóveis de valor venda/avaliação acima de R\$ 150 mil e até R\$ 350 mil	Imóveis de valor venda/avaliação acima de R\$ 350 mil
Valor do imóvel	R\$ 150 mil	R\$ 350 mil	R\$ 1 milhão
Valor do financiamento	R\$ 120 mil	R\$ 245 mil	R\$ 450 mil
Percentual financiável do imóvel	Até 80%	Até 75%	Até 70%
Prazo máximo	15 anos	15 anos	15 anos
Juros nominais	8,95% a.a. (*)	10,80% a.a.	11,70% a.a.
Condições <sup>(1)</sup>	Outras modalidades de financiamento		
	Aquisição de Terreno	Aquisição de Material de Construção	Aquisição de Imóvel Comercial
Valor máximo do imóvel	---	---	R\$ 1 milhão
Valor máximo do financiamento	R\$ 50 mil	R\$ 40 mil	R\$ 140 mil
Percentual financiável do imóvel	Até 70%	---	Até 70%
Prazo máximo	5 anos	12, 24, 36 ou 48 meses	15 anos
Juros nominais	12% a.a.	de 1,25% a.m. a 1,55% a.m., conforme o prazo.	13,40% a.a.

<sup>(1)</sup> Vigentes em fevereiro/2007.

- o saldo devedor será corrigido, mensalmente, pelo mesmo índice de atualização dos depósitos em poupança (atualmente TR), exceto no material de construção, no qual as prestações são fixas durante todo o prazo do contrato.
- o pagamento das parcelas será feito por consignação em folha de pagamento.

(\*) Para militares com patente até Capitão, esses juros nominais são de 8,65% a.a.

## LINHAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO FHE

Condições <sup>(1)</sup>	Aquisição ou Construção de imóvel residencial			
	PEM - Aquisição de Imóvel Habitacional		PEM - Construção Individual da Casa Própria – CICAP	
	Faixa 1 <sup>(2)</sup>	Faixa 2 <sup>(3)</sup>	Faixa 1 <sup>(2)</sup>	Faixa 2 <sup>(3)</sup>
Valor do imóvel	R\$ 60 mil	R\$ 30 mil	R\$ 60 mil	R\$ 30 mil
Valor do financiamento	R\$ 48 mil	R\$ 27 mil	R\$ 48 mil	R\$ 27 mil
Percentual financiável do imóvel	Até 80%	Até 90%	Até 80%	Até 90%
Prazo máximo	15 anos	15 anos	15 anos	15 anos
Juros nominais	8,5% a.a.	8,5% a.a.	8,5% a.a.	8,5% a.a.

  

Condições <sup>(1)</sup>	Outras modalidades de financiamento		
	PEM - Aquisição de Terreno		Aquisição de Material de Construção
	Faixa 1 <sup>(2)</sup>	Faixa 2 <sup>(3)</sup>	
Valor do imóvel	R\$ 35 mil	R\$ 21 mil	----
Valor do financiamento	R\$ 28 mil	R\$ 18,9 mil	Até R\$ 20 mil
Percentual financiável do imóvel	Até 80%	Até 90%	----
Prazo máximo	8 anos	8 anos	12, 24, 36 ou 48 meses
Juros nominais	8,5% a.a.	8,5% a.a.	de 0,85% a.m. a 0,94% a.m.

<sup>(1)</sup> Vigentes em fevereiro/2007.

<sup>(2)</sup> Faixa 1 - para militares e pensionistas com graduação de até SubTenente/SubOficial.

<sup>(3)</sup> Faixa 2 - para militares e pensionistas com graduação de até 3º Sargento.

• o pagamento das parcelas será feito por consignação em folha de pagamento.

## Fique de olho

Antes de fechar um contrato de financiamento imobiliário, verifique as condições com atenção. Não se deixe levar por propagandas "vantajosas". Algumas instituições financeiras anunciam o produto garantindo a menor taxa do mercado. Mas na hora de ler o contrato, o futuro mutuário percebe que a tal "menor taxa" não é fixa. Algumas instituições oferecem taxas de juros anuais mais baixas, entre 7% a 10%, nas 36 prestações iniciais. A partir da 37ª parcela, os juros passam a ser de 12% ao ano. É preciso estar atento a todos os detalhes do contrato para não se arrependar depois.

## Novos empreendimentos

A FHE está investindo nas seguintes localidades:

### Pelo PEM (Programa Especial de Moradia)

**Manaus/AM** – Villa POUPEX I – condomínio fechado com 165 casas, de 2 e 3 quartos, com áreas privativas de 48m<sup>2</sup> e 59m<sup>2</sup>, respectivamente. Empreendimento em construção, com término previsto para maio/2008;

**Campo Grande/MS** – Jardim Anahy - 22 casas de 2 e 3 quartos, com áreas privativas de 59m<sup>2</sup> e 68m<sup>2</sup>, respectivamente. Início da obra previsto para junho/2007;

**Rio de Janeiro/RJ** – Bairro Realengo – projeto de implantação de condomínio residencial em fase de definição.

### Comercialização com financiamento pela POUPEX

**Águas Claras/DF** – Praça Perdiz - apartamentos de 2 e 3 quartos, com áreas privativas de 68m<sup>2</sup> e 80m<sup>2</sup>, respectivamente. Projeto em fase final. Início da obra previsto para o segundo semestre/2007.

**Rio de Janeiro/RJ** – Bairro Recreio dos Bandeirantes – apartamentos de 2 e 3 quartos, com áreas privativas de 67m<sup>2</sup> e 82m<sup>2</sup>, respectivamente. Projeto em elaboração. Início da obra previsto para o segundo semestre/2007.

