

Poupar é o caminho para a casa própria

Ter uma poupança é fundamental para quem sonha com a casa própria. Para dar entrada, pagar as despesas do negócio, fazer a mudança ou uma pequena reforma, ou para enfrentar qualquer surpresa desagradável, o primeiro passo é ter uma reserva. Outro conselho unânime é: poupe para pagar à vista, mas, se precisar de financiamento, a prestação deve estar dentro do seu orçamento. Se optar pelo sistema Price, projete a situação no futuro, considerando que um imóvel envolve gastos como condomínio, impostos etc. Veja dicas de tipos de financiamento, excluído o SFH, que foi tratado na edição passada do *Especial Cidadania*.

ARTE: CIRILO QUARTIM

Carteira hipotecária

Para imóveis de valor maior que R\$ 350 mil ou financiamentos maiores que R\$ 245 mil, não se pode usar o SFH. Nesse caso, uma das alternativas é a carteira hipotecária, em que não há limite de valor – cada banco ou agente financeiro estabelece seu próprio teto.

As regras gerais e os procedimentos para se obter um financiamento são as mesmas que as do SFH (ver matérias “Veja as regras fixas”, “Condições que podem variar” e “Passo a passo do SFH” da semana passada),

à exceção dos limites de valor e do:

- uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço: ao contrário do SFH, a carteira hipotecária não permite o uso do FGTS; e

- taxa de juros: não há limite legal para a taxa de juros, que costuma ser bem mais salgada nesse tipo de empréstimo. Enquanto no SFH a taxa anual varia entre 8% e 11% (pós-fixada), a da carteira hipotecária fica em torno de 12,5% e há taxas ainda maiores.



Cuidado ao comprar imóvel financiado

Procure o agente financeiro e peça, por escrito:

- > o valor total do saldo devedor
- > o número de prestações atrasadas e, se houver, o valor a ser pago
- > o prazo do financiamento e taxa de juros
- > o índice e periodicidade dos reajustes do saldo devedor e da prestação
- > as exigências para uma eventual transferência
- > o valor da nova prestação

Não faça os chamados “contratos de gaveta”: além do risco de nunca poder assumir o empréstimo, legalmente o titular do financiamento é o dono e você poderá ter que discutir na Justiça com os herdeiros caso ele venha a falecer.

Cooperativas

Na cooperativa habitacional, várias pessoas se reúnem, contratam uma construtora e passam a contribuir com um valor mensal para a execução da obra. O custo, em geral, é menor, porque as cooperativas não têm fim lucrativo. O prazo médio de financiamento é de 60 meses.

Como esse tipo de negócio é livre e não existe um órgão fiscalizador, é essencial participar ativamente das assembleias e do andamento da obra.

Toda cooperativa deve estar registrada na organização de cooperativas do respectivo estado. No site da Organização das Cooperativas Brasileiras – www.ocb.org.br – é possível

acessar todas elas.

Para ser um cooperado:

- inscreva-se numa cooperativa particular ou de sindicato ou entidade de classe. Além de informar-se sobre o registro e a seriedade da cooperativa, confira a documentação nos cartórios e na prefeitura; ou

- reúna um grupo de, no mínimo, 20 pessoas, e monte uma cooperativa. É preciso contratar uma assessoria jurídica e técnica, além de manter um bom controle contábil e verificar a documentação; e

- em todos os casos, verifique cuidadosamente as condições do contrato, especialmente índices de reajuste, rescisão e devolução de valores e prazos.

Compra direta da construtora

Em geral, a compra direta é menos burocrática, mas, entre todos os tipos de financiamento, esse e o consórcio são os que exigem cuidados maiores. As construtoras em geral compram o terreno e fazem empréstimos para executar a obra. Como garantia, oferecem o terreno e a própria construção. Por isso, você pode estar comprando um imóvel hipotecado a um banco e, se a construtora não pagar o banco, este pode entrar na Justiça exigindo o imóvel.

Antes de assinar qualquer contrato, verifique toda a documentação nos cartórios e na prefeitura. Cheque se a construtora e/ou incorporadora respondem a algum processo na Justiça, se elas têm dívidas sendo executadas. Basta procurar os cartórios e sites dos tribunais e fazer uma pesquisa usando o CNPJ (Cadastro

Nacional de Pessoa Jurídica, antigo CGC) e a razão social da empresa (que é o nome real, não necessariamente o que aparece nos folhetos e na propaganda da construtora). Veja também se há reclamações no Procon e se os outros imóveis construídos por ela foram entregues no prazo e com a qualidade prometida.

Guarde todos os panfletos de propaganda e exija que no contrato sejam declarados os padrões de materiais que serão empregados na obra, além do prazo para entrega, a possibilidade de rescisão do contrato e devolução dos valores pagos. Exija também a entrega do Memorial de Construção, bem como da Convenção de Condomínio.

Ao terminar de pagar as prestações, peça imediatamente a baixa da hipoteca.

Usando o FGTS

O saldo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) pode ser usado para pagar:

- > parte do valor do imóvel no ato do financiamento
- > parte ou todo o saldo devedor
- > parte do valor das prestações

Para pagar parte do imóvel na compra, não se pode ter outro imóvel residencial no mesmo município. Para pagar prestações ou parte do saldo devedor, é preciso que o saldo do FGTS seja, no mínimo, 12 vezes maior que o valor da prestação.

Consórcio imobiliário

O consórcio imobiliário tem as mesmas vantagens e riscos daquele para compra de automóveis. Pode-se retirar o dinheiro por meio de lance, sorteio ou pagando todas as prestações – em geral 120. O consorciado sorteado ou vencedor do lance dispõe de um prazo, determinado em contrato, para a compra, reforma ou construção do seu imóvel residencial. A opção escolhida deve ser comunicada por escrito à administradora.

Normalmente é cobrada uma taxa de administração, bem menor que os juros cobrados nos financiamentos, e o maior risco, assim como nas cooperativas, é

a inadimplência. Por isso, é preciso verificar a administradora com muito cuidado junto ao Banco Central, Procon etc.

O imóvel fica hipotecado ou alienado ao grupo consorciado até o pagamento total da dívida. As prestações são corrigidas de acordo com índices financeiros ou do mercado da construção civil – Índice Nacional da Construção Civil (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, ou Custo Básico da Construção Civil, do Sindicato da Indústria da Construção Civil.

É possível usar o FGTS para dar o lance e também para quitar a dívida do imóvel.

Fiscalização

Acompanhe atentamente a evolução do valor das prestações e do saldo devedor. Na dúvida, procure uma associação de mutuários ou um especialista e peça revisão dos cálculos. Em caso de irregularidade, você pode recorrer:

1. Primeiramente, à instituição financeira, construtora, consórcio ou cooperativa – esgote todas as possibilidades de diálogo e registre todos os contatos, de preferência por escrito: nome completo e número da identidade funcional de todas as pessoas que o atenderam; data e hora dos contatos, assuntos tratados.

2. Sem solução, procure os órgãos fiscalizadores: a) Banco Central (0800-979-2345 - www.bcb.gov.br) e Procon, para reclamar de instituições financeiras e consórcios b) Procon da sua cidade ou região, para reclamar de construtoras

3. Para reclamar de cooperativas, procure primeiro o conselho fiscal da cooperativa. Sem solução, procure a organização de cooperativas do seu estado antes de buscar a Justiça.

SAIBA MAIS

Banco Central do Brasil
www.bcb.gov.br

Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)
www.abecip.org.br

Cartilha Sinduscon MG
www.sinduscon-mg.org.br/ass_eco/cartilhafinanimobiliario.pdf

Associação Brasileira de Mutuários da Habitação
SCLS 414, bloco C, loja 27
Brasília (DF) - CEP 70297-530
(61) 3345-2492 e 3345-6739
www.abmh.org

Associação Nacional de Mutuários
Praça da República, 146 - 1º andar
Centro - São Paulo (SP)
CEP 01045-904
(11) 3159-3108
www.anmm.org.br

