

## Casa própria: prestação pode chegar a até 35% da renda

Os candidatos a financiamento imobiliário já encontram no mercado alternativas que permitem o comprometimento de 35% da renda líquida com a prestação mensal. Trata-se de um alongamento da margem da mensalidade, cuja prática de mercado varia entre 25% e 30%.

O Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado (Creci-SP) verificou diversas opções de crédito para compra da casa própria existentes no mercado. O levantamento apontou que Itaú e Unibanco têm alternativas que permitem prestação equivalente a 35% da renda líquida do cliente.

José Viana Neto, presidente do Creci-SP, acredita que a possibilidade de aumento na margem da renda que pode ser comprometida com o financiamento é, antes de tudo, uma forma de concorrer num mercado que vive bom momento.

Viana também acredita na hipótese de que o alargamento do percentual de comprometimento da renda também esteja relacionado ao fato de que, com o aumento de captação de recursos pela caderneta de poupança (veja quadro), os bancos precisam emprestar mais.

Pelas regras em vigor, os bancos são obrigados a aplicar pelo menos 65% do total dos recursos da caderneta em financiamento imobiliário. O montante deste percentual do volume total de depósitos que não for destinado ao financiamento de imóveis deve ser recolhido ao Banco Central e por pelo menos 180 dias será remunerado apenas pela Taxa Referencial (TR).  
□Assim os bancos ganham menos porque não terão os juros□, diz.

Viana afirma que outro fator que levou ao aumento foi a maior confiança do mercado pela baixa inadimplência. Segundo ele, o Índice de Reserva de Domínio, que mede o nível de retomada de imóveis por falta de pagamento está abaixo de 1%. □Com isso há mais disposição para conceder crédito□, afirma.

**TENDÊNCIA** - O presidente do Creci-SP acredita que a necessidade de colocar mais dinheiro no setor imobiliário sob pena de ganhar menos com a quarentena no BC pode levar as instituições financeiras a criar novas medidas que facilitem o acesso ao crédito.

João Cesar Botelho, professor do curso de pós-graduação em Negócios Imobiliários da Fundação Armando Álvares Penteado (Faap), afirma que o aumento da margem do comprometimento da renda é resultado de um conjunto de fatores. Além do aumento da captação de recursos na poupança, o programa □Minha Casa, Minha Vida□, do governo federal, e a baixa nas taxas de juros ajudaram a □turbinar o mercado□.

Embora não cite nomes, Botelho, que também é diretor do Sindicato da Habitação do Estado (Secovi-SP), conta que alguns bancos estão estudando ampliar as formas de financiamento.

Luiz Antonio França, diretor de Crédito Imobiliário do Itaú, nega que o aumento da margem para comprometimento da renda com financiamento imobiliário tenha a ver com a necessidade de emprestar recursos vinculados à poupança. □Levamos em conta cada histórico de consumo. Quando o cliente tem bom perfil permitimos o comprometimento de 35% da renda□, diz.

O Jornal da Tarde consultou os principais bancos de varejo para verificar as intenções de ampliar a margem de comprometimento da renda do cliente em financiamentos imobiliários,

mas não houve resposta positiva. A Nossa Caixa informou que já trabalha com esta opção para famílias com renda mensal acima de R\$ 4 mil.

A linha de financiamento não consta da pesquisa do Creci-SP, que afirmou que submete o levantamento a todas as instituições mencionadas e à Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). A Abecip respondeu que se detém apenas a aspectos técnicos da avaliação e não faz a conferência.

**COMPROMETER 25% É MAIS ADEQUADO** - Embora o mercado ofereça linhas de financiamento cuja prestação caiba no bolso mesmo com um comprometimento maior da renda, o tomador do financiamento precisa ter cuidados.

Alexandre Assaf, professor da Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (Fipecafi) e diretor do **Instituto Assaf de Economia**, afirma que o consumidor deverá acomodar o gasto no orçamento. Assaf afirma que, para que isso aconteça, será preciso realizar cortes. Será uma nova despesa, que irá tragar mais de um terço do orçamento, observa.

Assaf lembra que quando um banco decide facilitar as condições de financiamento de quaisquer de seus produtos se expõe mais a riscos, dos quais terá de se proteger. O docente da Fipecafi alerta o comprador para o fato de que o novo gasto será fixo e por longo prazo e demanda revisão das demais despesas. Quem não agir desta forma pode ter problemas de inadimplência dentro de três ou quatro anos, observa.

João Viana Neto, presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado(Creci-SP), lembra que os consumidores devem ter cuidado com o percentual da renda que vão comprometer no financiamento. É uma operação de longo prazo. Mal calculada pode trazer problemas graves, avisa. Segundo ele, o mais adequado é que a parcela da renda mensal comprometida com o financiamento não exceda a 25%.



**Digital Assessoria**  
**Comunicação Integrada**