

**NOVAS REGRAS FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO.**

MAIANE SILVA MORAIS

Financiamento imobiliário

A Caixa Econômica Federal vai reduzir o limite de financiamento para imóveis usados a partir de 4 de maio. O objetivo é focar a oferta de crédito habitacional em moradias novas. O banco detém 70% de todos os financiamentos de imóveis no país. A mudança vale apenas para imóveis usados financiados com recursos da poupança – ficam de fora da mudança o crédito para a habitação popular, como o programa Minha Casa Minha Vida, e os financiamentos com recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). Nestas modalidades, não houve alterações, segundo a Caixa. Pelas novas regras, os financiamentos com recursos da poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) terão uma redução do limite do valor total financiado de 80% para 50% do valor do imóvel no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e de 70% para 40% para imóveis no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pelo Sistema de Amortização Constante (SAC). Com as mudanças, quem comprar um imóvel usado pelo SFH terá que dar uma entrada de no mínimo 50% e

financiar a outra metade. Antes, a entrada mínima era de 20%. No caso do SFI, o valor mínimo da entrada passará a ser de 60%, para o consumidor financiar os outros 40%. Restrição nas vendas; Para o vice-Presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi-DF), Eduardo Aroeira Almeida, essa restrição vai afetar principalmente consumidores com menos recursos para comprar imóveis. "A faixa de compradores entre R\$ 190 mil e R\$ 250 mil costuma ter valores menores disponíveis para dar como entrada", diz. "Com esse limite, menos pessoas vão conseguir vender seus imóveis usados para comprar outros maiores, e isso afeta as vendas mercado de imóveis como um todo, inclusive os novos", acredita o economista, que vê a possibilidade de um aumento no déficit habitacional por conta da restrição. Como a proporção de vendas de imóveis usados é bem maior que a de novos, Almeida também acredita que essa restrição pode afetar, inclusive, o nível de emprego no setor de construção civil, uma vez que o desaquecimento nas vendas no mercado imobiliário

desestimula o lançamento de novas unidades pelas construtoras. Preços dos imóveis - Por outro lado, Almeida não acredita que essa restrição nas vendas de usados possa provocar uma redução nos preços dos imóveis. "A margem na queda dos preços já está muito apertada", avalia. Em março, os preços dos apartamentos à venda acumularam no ano queda real (considerando a inflação do período) de mais de 3% em 20 cidades brasileiras, segundo o índice FipeZap. No mês passado, a alta nos preços foi de 0,14% na comparação com fevereiro. No acumulado em 2015, o aumento é de 0,69%. No mesmo período, a inflação esperada para o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) é de 3,91%. Dessa forma, o preço médio do metro quadrado registra nos três primeiros meses do ano queda real de 3,1%. Foi a 5ª vez seguida que o índice teve queda real de preços na comparação mensal. Fuga da poupança A restrição ocorre após a caderneta da poupança ter registrado uma saída líquida (retiradas menos depósitos) de R\$ 11,43 bilhões em março, a maior fuga de recursos da aplicação para todos os meses.

Quando a captação da poupança é reduzida, os recursos para empréstimos ficam mais escassos. Março foi o terceiro mês seguido em que a poupança registrou recorde de saídas de valores.

Em janeiro, R\$ 5,52 bilhões haviam deixado a caderneta, valor que subiu para R\$ 6,26 bilhões em fevereiro deste ano e para mais de R\$ 11 bilhões em março. Alta dos juros- Este mês, a Caixa voltou a aumentar as taxas de juros do financiamento imobiliário com recursos da poupança pelo SFH. O primeiro aumento de 2015 foi aplicado em janeiro. As novas condições passaram a valer para financiamentos a partir de 13 de abril. Os financiamentos habitacionais contratados com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida e do FGTS não foram afetados pela mudança. Agora, o sonho da casa própria poderá ficar ainda mais distante para milhões de brasileiros.

É com pesar que repasso a publicação dessa notícia.

Fonte de pesquisa: Portal G1

Maiane Esser Consultora imobiliária

Tel.: (11) 9.5788 - 3712

