

## **Casa própria: calote cai e facilita financiamento**

*Gisele Tamamar*

O brasileiro está com o pagamento do financiamento do imóvel cada vez mais em dia. A taxa de inadimplência do crédito habitacionais atingiu 5,36% em dezembro, o menor índice dentro das operações com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) desde 2002, segundo o Banco Central. Para quem pretende financiar a casa própria, a queda significa a manutenção de um ciclo positivo no setor, com menos risco de calote, menor taxa de juros e mais facilidade para a obtenção de financiamento.

Na avaliação do presidente do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Claudio Bernardes, uma economia saudável e taxa de emprego elevada são fatores importantes para diminuir a inadimplência no setor da habitação, já que a casa é um bem primordial.

Os números disponíveis mostram bem como o brasileiro está mais pontual nos pagamentos das prestações. Em dezembro do ano passado, 850.568 contratos estavam em dia, o que representa 79,79% do total. Já os financiamentos com atraso de até três parcelas totalizavam 158.258 ou 14,85%. Em menor representatividade estão os contratos com atraso superior a três meses: 5,36% ou 57.132 registros.

No sentido contrário, a taxa de inadimplência média das outras modalidades de crédito, como cheque especial, cartão de crédito e compra do carro, foi de 5,7% em dezembro de 2010 e seguiu em alta durante todo o ano de 2011 até atingir 7,4% no último mês do ano passado.

Outro fator importante que pressionou o comprador do imóvel a pagar as parcelas em dia foi a alienação fiduciária, um instrumento de garantia do financiamento previsto na Lei 9.514 de 1997, mas que só começou a ser aplicado pelo mercado com mais intensidade quase dez anos depois. Antes, muitos contratos usavam a hipoteca, cujo processo judicial de retomada do bem é mais longo. Com a alienação, a propriedade do imóvel é transferida para o banco como garantia e só é repassada para o comprador após a quitação da dívida. "O processo é mais rápido e faz com que o comprador se esforce para pagar em dia para não perder o imóvel", afirma Bernardes. Com a alienação prevista em contrato, a retomada do imóvel é permitida após 90 dias de atraso.

"Em uma escala de prioridades, o brasileiro, em caso de dificuldade, prefere pagar primeiro o financiamento da sua casa, por isso a menor inadimplência", diz o presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Octavio de Lazari Junior.

Para o presidente do Secovi-SP, a queda do calote tem como consequência juros menores no financiamento por conta do menor risco de empréstimo. Em 2005, a taxa média era de 12%. Em 2011, foi de 9%. Mas não é apenas esse fator que pesa em uma redução das taxas de juros.

Para o coordenador do curso de pós-graduação em Negócios Imobiliários da Faap, Ricardo Gonçalves, apesar de a taxa básica de juros (Selic) estar em queda é difícil responder se o juro do financiamento imobiliário também vai cair e quando. Isso porque existem fatores externos e a crise internacional que podem interferir no comportamento das taxas.

Para quem vai precisar de crédito para comprar um imóvel, a recomendação do professor de gestão de negócios imobiliários da ESPM, Lincoln Jorge Marques, é se planejar e pesquisar as melhores condições de financiamentos dos bancos. O professor explica que a prestação é composta dos juros, amortização, seguro e tarifas. "Às vezes o juro pode ser mais alto em uma instituição, mas os valores do seguro e das tarifas são menores, o que pode resultar em uma prestação mais baixa", diz.

**Fonte: Estadão: Jornal da Tarde, São Paulo, 22 mar. 2012, Dinheiro, On-line.**