

O LOB DAS CONSTRUTORAS E DO GOVERNO NO AUMENTO DOS LIMITES DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS COM O FUNDO DE GARANTIA – FGTS

Em matéria na imprensa no dia 17 de setembro último, o governo disse que vai aumentar os limites de financiamento de imóveis popular com recursos do Fundo de Garantia, passando de R\$ 750.000,00 para R\$ 1.200.000,00 nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal, um aumento de 60%, e nas demais cidades do país, passará de R\$ 650.000,00 para R\$ 1.000.000,00, um aumento de 53,85%.

A princípio parece que é uma coisa muito boa para as pessoas comprarem seus imóveis, o que é um grande engano. Na verdade esse procedimento só aumenta o valor dos imóveis, com isso menos pessoas conseguem financiar seus imóveis e a qualidade dos imóveis diminuem cada vez mais. As construtoras que usam materiais de qualidade inferior das divulgadas, aumentando ainda mais o lucro das construtoras, configura propaganda enganosa, o que é crime. Importante destacar que o mercado de imóveis para a classe média é tabelado pelo limite de financiamento do Fundo de Garantia.

Como funciona o mercado

Cito como exemplo o aumento em 30/09/2013, que passou de R\$ 500.000,00 para R\$ 750.000,00, um aumento de 50%, enquanto a inflação do período de 27/03/2009 à 29/09/2013 foi de 27,45%, um aumento de 22,55% acima da inflação no período. Portanto, temos:

- Até o dia 26/03/2013, um dia antes do aumento os imóveis custavam até R\$ 500.000,00;
- A partir do dia 27/03/2013, o mesmo imóvel subiu para R\$ 750.000,00, ou seja, em apenas um dia tivemos um aumento médio de 50% nos imóveis novos e ao mesmo tempo o aumento dos imóveis usados. Veja a tabela abaixo:

TABELA COMPARATIVA DE AUMENTOS

AUMENTOS REAIS			AUMENTOS DEVIDOS SE USASSE SOMENTE A INFLAÇÃO - IPCA		
Período	Percentual Aumento no período anterior	Limite de Financiamento	Período	Percentual Aumento se fosse pela inflação	Limite de Financiamento
21/12/1994 a 27/03/1996	0,00%	R\$ 140.000,00	21/12/1994 a 27/03/1996	0,00%	R\$ 140.000,00
30/03/2000 a 27/01/2005	28,57%	R\$ 180.000,00	30/03/2000 a 27/01/2005	32,12%	R\$ 184.968,00
30/03/2000 a 27/01/2005	66,66%	R\$ 300.000,00	30/03/2000 a 27/01/2005	25,64%	R\$ 232.393,00
28/01/2005 a 26/03/2009	16,67%	R\$ 350.000,00	28/01/2005 a 26/03/2009	49,86%	R\$ 348.264,00
27/03/2009 a 29/09/2013	42,86%	R\$ 500.000,00	27/03/2009 a 29/09/2013	22,41%	R\$ 426.309,00
30/09/2013 a 30/09/2016	50,00%	(*) R\$ 750.000,00	30/09/2013 a 30/09/2016	27,45%	R\$ 545.330,00
01/10/2016	60,00%	(*) R\$ 1.200.000,00	30/09/2013 a 30/09/2016	27,11%	R\$ 690.626,00

Observações:

A partir de 30/09/2013, criou-se duas faixas de limite de financiamento.

1 – Para nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal, passou para R\$ 750.000,00.

2 – Para os demais estados e interior dos estados acima, o limite ficou em R\$ 650.000,00, conforme tabela abaixo:

30/09/2013 a 30/09/2016	30,00%	R\$ 650.000,00	30/09/2013 a 30/09/2016	27,45%	R\$ 545.330,00
01/10/2016	53,85%	R\$ 1.000.000,00	30/09/2013 a 30/09/2016	27,11%	R\$ 690.626,00

DIFERENÇAS:

1 – Valor – De R\$ 690.626,00 para R\$ 1.200.000,00 = mais R\$ 509.374,00.

2 – Percentual – 73,76% a maior.

Veja o detalhamento do histórico dos aumentos de financiamento de 1994 até a data atual nos anexos 1 e 2.

Com aumento proposto, se for aprovado, todos os imóveis já construídos e não vendidos, os que estão em construção e os novos empreendimentos terão um aumento de 60%, um aumento de mais 32,89%, frente à uma inflação de 27,11%, no período de 30/09/2013 a 30/09/2016.

Ao contrário da inverdade, que o governo alega que irá melhorar a condição de compra da classe média de um imóvel usando o Fundo de Garantia, o que teremos é menos venda de imóveis e mais pessoas pagando aluguel, e menos empregos na construção civil, menos impostos, mais recessão.

Em 2013, antes do aumento para R\$ 750.000,00, fizemos a mesma denuncia, mas nada adiantou. **Haja lobby, haja aumento de lucro para as construtoras, haja cumplicidade das autoridades financeiras!**

Taxa de Juros no Sistema Financeiro da Habitação é abusiva e só aumenta o Lucro do FGTS que vai para o governou

Um dos motivos do aumento constante do Lucro Líquido do Fundo de Garantia, que vai todo para a conta Patrimônio Líquido do FGTS (*), é a alta Taxa de Juros cobrada dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação. Enquanto o Fundo de Garantia paga uma Taxa de **3%** (três por cento) ao ano, o mutuário paga **8,96%**, uma diferença de **5,96%** ao ano. Não vejo problemas o FGTS ter uma margem de lucro para poder realimentar o Fundo, e permitir novos financiamentos, mas uma das soluções para viabilizar o financiamento é a diminuição desta taxa, o que só gera lucro para o governo.

Exemplo de um financiamento de um imóvel que custa R\$ 750.000,00

Uma simulação de compra de um imóvel novo para um trabalhador com 40 anos de idade e com uma renda mensal de R\$ 20.000,00, que tem mais de três anos de Fundo de Garantia, feita pelo site da Caixa Econômica Federal www8.caixa.gov.br, temos:

- 1 – Valor do imóvel R\$ 750.000,00;
 2 – Prazo máximo de financiamento 360 meses, equivalente a 30 anos;
 3 – Cota máxima financiada 85% do valor do imóvel, equivalente a R\$ 588.811,48;
 4 – Entrada da entrada R\$ 161.188,52;
 5 – Sistema de amortização SAC – Sistema de Amortização Constante, onde as prestações vão diminuindo;
 6 – Taxa de Juros anuais 8,0465% + Atualização Monetária pela TR (Taxa Referencial);
 7 – Valor da primeira prestação:

Empresa Financiadora	Valor da primeira prestação	Valor da última prestação em valores de hoje, sem Juros e Atualização Monetária
1 – Caixa Seguradora	R\$ 5.735,01	R\$ 1.671,55
2 – Tokio Marine Seguradora	R\$ 5.716,43	R\$ 1.671,55
3 – Pan Seguros	R\$ 5.722,72	R\$ 1.671,55
4 – Caixa Seguradora – Seguro Lar	R\$ 5.772,51	R\$ 1.671,55

As perguntas são:

- 1 – Quantas pessoas tem renda individual ou familiar acima de R\$ 20.000,00?
 2 – Quantas pessoas tem hoje uma reserva de R\$ 161.188,52, mesmo juntando com o saldo do FGTS, que pode ser usado para a entrada?

Se aplicarmos um aumento médio de 40% a partir de outubro de 2016, com a aprovação dos novos limites, teremos:

- 1 – Valor do imóvel R\$ 1.050.000,00 (+ R\$ 300.000,00);
 2 – Prazo máximo de financiamento 360 meses, equivalente a 30 anos;
 3 – Cota máxima financiada 85% do valor do imóvel, equivalente a R\$ 824.336,07 (+ R\$ 235.524,59);
 4 – Entrada da entrada R\$ 225.663,92 (+ R\$ 64.475,40);

5 – Sistema de amortização SAC – Sistema de Amortização Constante, onde as prestações vão diminuindo;

6 – Taxa de Juros anuais 8,0465% + Atualização Monetária pela TR (Taxa Referencial), isso porque o trabalhador tem Fundo de Garantia, e por isso tem uma taxa menor em 0,5% em média;

7 – Valor da primeira prestação:

Empresa Financiadora	Valor da primeira prestação	Valor da última prestação em valores de hoje, sem Juros e Atualização Monetária
1 – Caixa Seguradora	R\$ 8.029,01 (+ R\$ 2.294,00)	R\$ 2.340,17 (+ R\$ 668,62)
2 – Tokio Marine Seguradora	R\$ 8.003,00 (+ R\$ 2.286,57)	R\$ 2.340,17 (+ R\$ 668,62)
3 – Pan Seguros	R\$ 8.011,80 (+ R\$ 2.289,08)	R\$ 2.340,17 (+ R\$ 668,62)
4 – Caixa Seguradora – Seguro Lar	R\$ 8.081,51 (+ R\$ 2.309,00)	R\$ 2.340,17 (+ R\$ 668,62)

E com aumento médio de 40%, as perguntas são:

1 – Quantas pessoas tem renda individual ou familiar acima de R\$ 28.000,00?

2 – Quantas pessoas tem hoje uma reserva de R\$ 225.663,92, mesmo juntando com o saldo do FGTS, que pode ser usado para a entrada?

Resumo, menos venda de imóveis, mais demissões na construção civil e sua linha produtiva, aumento de desemprego, menos impostos, mais recessão.

Propostas do Instituto Fundo Devido ao Trabalhador para melhorar o financiamento de imóveis com o uso do Fundo de Garantia.

O Instituto Fundo Devido ao Trabalhador - IFDT é totalmente contra essa política que só prejudica o trabalhador e a população, em benefício de uma minoria, que só aumenta seus lucros e usurpa o país. Para solucionar esta situação e todos ganharem, inclusive as construtoras e o governo, gerando mais trabalho e renda, o IFDT propõe:

- 1 – Que não haja nenhum aumento do limite de financiamento com recursos do Fundo de Garantia, pois ainda o limite de R\$ 750.000,00, está superior há 9% sobre a inflação acumulada no período;
- 2 – Que os reajustes para aumentar os limites de financiamento com uso do Fundo de Garantia, no máximo, seja a inflação acumulada no período;
- 3 – Diminuição das taxas de juros aplicadas no financiamento do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- 4 – Que haja mais investimento dos recursos do Fundo de Garantia em habitação, em vez de mais de 1/3 do ativo do Fundo. E que o equivalente a R\$ 145 bilhões possa ser investido no mercado financeiro, em Letras do Tesouro Nacional, que paga mais de 14% ao ano, com a Taxa Selic.

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2016.

Mario Avelino – Presidente do Instituto Fundo Devido ao Trabalhador.

Anexo 1 – Histórico dos aumentos no limite de financiamento de imóveis com recursos do Fundo de Garantia.

1 – Período de 21/12/1994 a 27/03/1996 = R\$ 140.000,00

2 – Período de 28/03/1996 a 29/03/2000 = R\$ 180.000,00

2.1 – Dezembro/1994 a Fevereiro/1996 = 32,12%

2.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 140.000,00 para R\$ 180.000,00, aumento de R\$ 40.000,00, equivalente a 28,57%, menor em 3,54%.

3 – Período de 30/03/2000 a 27/01/2005 = R\$ 300.000,00

3.1 – Março/1996 a Fevereiro/2000 = 25,64%

3.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 180.000,00 para R\$ 300.000,00, aumento de R\$ 120.000,00, equivalente a 66,66%, maior em 41,02%.

4 – Período de 28/01/2005 a 26/03/2009 = R\$ 350.000,00

4.1 – Março/2000 a Dezembro/2004 = 49,86%

4.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 300.000,00 para R\$ 350.000,00, aumento de R\$ 50.000,00, equivalente a 16,67%, menor em 33,19%.

5 – Período de 27/03/2009 a 29/09/2013 = R\$ 500.000,00

5.1 – Janeiro/2005 a Fevereiro/2009 = 22,41%

5.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 350.000,00 para R\$ 500.000,00, aumento de R\$ 150.000,00, equivalente a 42,86%, maior em 20,45%.

6 – Período de 30/09/2013 a 30/09/2016 = R\$ 750.000,00 nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal. Nos demais estados R\$ 650.000,00

6.1 – Março/2009 a Agosto/2013 = 27,45%

6.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 500.000,00 para R\$ 750.000,00, aumento de R\$ 250.000,00, equivalente a 50,00%, maior em [22,55%](#).

7 – A partir de 01/10/2016, passar para:

7.1 – R\$ 1.2 milhão nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal

7.1.1 – Setembro/2013 a agosto/2016 = 27,11%

7.1.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 750.000,00 para R\$ 1.200.000,00, aumento de R\$ 450.000,00, equivalente a 60,00%, maior em [32,89%](#).

7.2 – R\$ 1 milhão Nos demais estados.

7.2.1 – Setembro/2013 a agosto/2016 = 27,11%

7.2.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 650.000,00 para R\$ 1.000.000,00, aumento de R\$ 350.000,00, equivalente a 53,85%, maior em [26,11%](#).

8 – Aumento total de 21/12/1994 a 29/09/2013

8.1 – Março/2009 a Agosto/2013 = 288,10%

8.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 140.000,00 para R\$ 750.000,00, aumento de R\$ 610.000,00, equivalente a 435,71%, maior em [22,55%](#).

9 – Aumento proposto a partir de 01/10/2016

9.1 – R\$ 1.2 milhão nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal

9.1.1 – Setembro/2013 a agosto/2016 = 322,65%

9.1.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 140.000,00 para R\$ 1.200.000,00, aumento de R\$ 1.060.000,00, equivalente a 757,14%, maior em [434,49%](#).

9.2 – R\$ 1 milhão Nos demais estados.

9.2.1 – Setembro/2013 a agosto/2016 = 322,65%

9.2.2 – Aumento do valor do limite de financiamento de R\$ 140.000,00 para R\$ 1.000.000,00, aumento de R\$ 860.000,00, equivalente a 614,29%, maior em [291,64%](#).

Anexo 2 – Tabela de Aumento dos limites de valor dos imóveis financiados com recursos do FGTS.

VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL PARA ENQUADRAMENTO NO SFH		
PERÍODO	LIMITE MÁXIMO	LEGISLAÇÃO
Até 31/12/1968	Não havia	Não havia
01/01/1969 a 20/09/1971	2.250 UP0 (valor venal)	RC BNH 35/68 (Item I)
21/09/1971 a 23/11/1986	Liberado o valor do imóvel financiado	Decreto 69.245 de 21/09/71, art. 1º, parágrafo único
24/11/1986 a 20/12/1994	10.000 UP0/OTN/UPF	Resolução BACEN 1.221/86 Circular BACEN 1.110/87 Circular BACEN 1.112/87 Resolução CMN 1.361/87 Resolução BACEN 1.446/88 Resolução CMN 1.980/93
21/12/1994 a 27/03/1996	R\$ 140.000	Resolução CMN 2.130/94
28/03/1996 a 29/03/2000	R\$ 180.000	Resolução CMN 2.261/96
30/03/2000 a 27/01/2005	R\$ 300.000	Resolução CMN 2.706/00
28/01/2005 a 26/03/2009	R\$ 350.000	Resolução CMN 3.259/05
27/03/2009 a 29/09/2013	R\$ 500.000	Resolução CMN 3.706/09
A partir de 30/09/2013	R\$ 650.000	Resolução CMN 4.271/13
A partir de 30/09/2013	R\$ 750.000 - Nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo e no Distrito Federal	Resolução CMN 4.271/13