16/04/2015 - Mercado imobiliário ganha novo fôlego com terceira fase do Minha Casa Minha Vida

Com a inserção de uma nova faixa de renda, intermediária às duas já existentes hoje no mercado, o programa do governo federal passa a conferir novo ânimo a quem não vê a hora de ter sua casa própria. Para especialistas da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH), a modificação poderá trazer benefícios a quem precisa de empréstimo e dinamizar a construção civil.

Atualmente, na primeira faixa do Minha Casa Minha Vida, de até R$ 1.600, o beneficiário paga prestações de R$ 80. Na segunda, entre R$ 1.601 e R$ 3.275, a parcela mensal sobe para R$ 400. E a distância entre uma e outra pode levar à inadimplência, já que um mutuário que receba R$ 1.601, por exemplo, paga uma prestação de R$ 400.

Em um primeiro momento, o consultor jurídico da ABMH em Sorocaba, Ricardo Pereira Chiaraba, vê a proposta do governo como favorável aos mutuários. “Pois possibilitará uma maior oferta de imóveis e volta de recursos para investimento na área habitacional, já que desde o ano passado o governo vem aumentando juros para o setor e exigindo maiores valores de entrada para o financiamento", conta.

Para o advogado, o modelo atual é engessado, em virtude do critério de fixação de benefícios de acordo com as faixas de renda, e gera algumas distorções. “As taxas de juros, de administração do contrato e seguro variam de acordo com a renda entre as diferentes faixas do programa Minha Casa Minha Vida. Os maiores benefícios se destinam à faixa 1, diminuindo progressivamente nas faixas 2 e 3”, explica Ricardo Chiaraba.

Os efeitos decorridos da utilização desse critério ficam claros em faixas de renda limítrofes, como acrescenta o diretor executivo do escritório de representação da ABMH na capital paulista, Alexandre Naves Soares. “É fácil perceber que não há diferença de classe social ou capacidade financeira entre as famílias que têm renda entre o final da faixa 1 e o início da 2, mas a diferença de condição de financiamento entre elas pode variar bastante. Isso encarece o financiamento, fazendo com o que muitas pessoas posterguem a compra do imóvel.”

Por outro lado, a maior demanda se concentra em grande parte na faixa de renda mais baixa do programa e para essas faixas o governo está mais propenso a liberar recursos. “A criação de mais uma faixa de renda é mais uma tentativa de estimular o mercado imobiliário, que está desaquecido. Com isso, o governo e o setor de construção civil estão buscando novas formas de aumentar o número de vendas e dinamizar o setor. A modificação também poderá trazer benefícios ao tomador do empréstimo, como diminuição no valor de taxas bancárias, taxa de juros e seguros, entre outros”, acredita Alexandre Soares.

De toda forma, o diretor da ABMH São Paulo orienta que os cuidados na compra do imóvel sejam os mesmos. “Olhar vários imóveis antes de se decidir por algum, analisar o custo do financiamento, assegurar que o valor da prestação não ultrapasse 20% da renda familiar, analisar certidão de matrícula do imóvel e pesquisar a construtora que está vendendo os imóveis continua obrigatório para quem for comprar o imóvel, existindo alteração no Programa Minha Casa Minha Vida ou não.”

Sobre a ABMH – Idealizada 1999 e mantida por mutuários, a Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) é uma entidade civil sem fins lucrativos que tem como objetivo

difundir as formas de defesa de quem compra imóveis, em juízo ou fora dele, com o efetivo cumprimento dos dispositivos legais. Atualmente, a Associação possui representações em nove estados, além do Distrito Federal e presta consultoria jurídica gratuita.

Dr. Ricardo Pereira Chiaraba, Advogado, Consultor jurídico da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) em Sorocaba (15) 3224-1191
Dr. Alexandre Naves Soares, Advogado, Diretor executivo do escritório de representação da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) em São Paulo (SP) (11) 5083-0020