

Mutuário perde com novo índice

Qualquer que seja o comportamento do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado), o único índice que passará a reger a economia daqui por diante, o mutuário do Sistema Financeiro da Habitação perderá a vantagem obtida na opção pela equivalência salarial. Isso porque, ao escolher o pagamento das prestações corrigidas pelo mesmo índice que reajusta os salários, o INPC, ele deixou de pagar de acordo com a correção monetária (UPC) que há muito vem se situando acima do INPC. Como o índice agora é um só para salários e prestações, essa vantagem praticamente desaparecerá.

Na prática, a mudança do índice significa também que a diferença entre os saldos devedores, corrigidos até aqui pela UPC, de três em três meses, e as prestações, reajustadas pelo INPC de seis em seis, será menor, não sobrecarregando tanto o Fundo de Compensações das Perdas Salariais, o responsável pelo pagamento dessa diferença. Isso não quer dizer, entretanto, que ela deixará de existir. Vai permanecer exatamente pela falta de coincidência entre as datas do reajuste das prestações

e dos salários.

De acordo com o coordenador da Secretaria de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Fernando Bastos, o FCVS perdeu, de fato, um dos seus graus de insegurança. Ao livrar-se dos dois índices que incidiam sobre ele, o FCVS obteve uma redução dos seus compromissos (quantias a serem dispendidas através dos saldos residuais) que eram tanto maiores quanto fosse a disparidade entre a sua receita (conseguida através das prestações, leia-se INPC) e os seus débitos, corrigidos pela UPC ou correção monetária.

Ele acredita que o maior beneficiário da mudança do índice foi a sociedade como um todo, na medida em que a correção monetária deixou de ser o principal parâmetro da economia, quando, na sua opinião, ela não correspondia à evolução do custo de vida e dos salários. E no que diz respeito aos mutuários, Fernando Bastos afirma que com os saldos devedores menores, a partir da diminuição da diferença entre prestações e saldos residuais, os mutuários poderão liquidá-los mais facilmente ou mesmo transferi-

los quando desejarem vender um imóvel. O coordenador da Secretaria de Habitação fez questão de ressaltar que isso somente acontecerá na hipótese do IPCA continuar abaixo do IGP (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas), que anteriormente media a inflação e a correção monetária.

Já para o representante do comitê dos mutuários do DF, o economista Ivan Benjumea, a implementação de um índice único não trará qualquer benefício. Pelo contrário, ele acha que o seu reflexo sobre o FCVS não passará de um resultado contábil. Benjumea lembra que as quantias pagas pelo FCVS diminuem "Proporcionalmente à redução dos saldos devedores. Mas, para que isso possa acontecer, de alguma forma as prestações terão que aumentar".

"É como saber que o preço real de um automóvel no mercado é Cr\$ 20 milhões. Se eu, enquanto proprietário, desejo valorizar o seu preço para vendê-lo, digo que ele custa Cr\$ 80 milhões e vendo por Cr\$ 60. Contabilmente, eu perdi Cr\$ 20, mas financeiramente ganhei Cr\$ 40 milhões", comparou.