

Governo já estuda modificações no cálculo da TR

Medida poderá alterar as taxas de remuneração aplicadas para caderneta de poupança e financiamentos da casa própria

Catia Seabra, Sheila D'Amorim
e Lucinda Pinto

• BRASÍLIA e SÃO PAULO O ministro do Planejamento, Antônio Kandir, disse ontem que o Governo poderá modificar o cálculo da Taxa Referencial (TR), alterando a remuneração das cadernetas de poupança e das prestações da casa própria. Segundo Kandir, a proposta já está sendo estudada pelo Governo, mas a rapidez com que será adotada dependerá do tempo em que as taxas de juros continuarão altas. A elaboração da medida poderá ser acelerada, caso as taxas de juros se mantenham por muito tempo nesse patamar.

O ministro disse que a proposta é diferente do projeto do senador José Serra (PSDB-SP), que defende a extinção da TR e sua substituição para cálculos da poupança e das prestações.

A alteração do cálculo da TR já vem sendo estudada pelo Governo, e o próprio diretor de Normas do Banco Central, Sérgio Darcy, logo após tomar posse em agosto, confirmou que esse assunto já era tema de discussão dentro do BC. As discussões, no entanto, fo-

ram abandonadas. Darcy garante que nunca mais foi chamado para discutir o assunto e que os estudos não avançaram.

Na época, a avaliação era de que a mudança na forma de se calcular a TR seria uma maneira de evitar o descasamento entre a inflação, a remuneração das cadernetas e os reajustes da casa própria. A inflação projetada para o ano está na casa do 5%. Enquanto isso, a caderneta rende 6% ao ano mais a variação da TR. Já as prestações dos financiamentos habitacionais são corrigidas com base na TR mais 12% ao ano, em média.

Taxa Referencial pode subir de 0,6% para 1,9% ao mês

O mutuário da casa própria terá uma surpresa em seu saldo devedor este mês. Por causa do aumento dos juros, determinado na quinta-feira pelo Banco Central, o ajuste mensal da dívida vai mais do que dobrar. Isso porque o financiamento é corrigido mensalmente pela TR, que pode subir de 0,6% para 1,9% ao mês. Nos contratos assinados nos últimos três anos, também a prestação é corrigida mensalmente pela TR.

Para se ter uma idéia, o mutuário que assumiu no mês passado uma dívida de dez anos, no valor de R\$ 50 mil, teria que pagar uma prestação inicial de R\$ 790. Se as taxas de juros não tivessem sido alteradas, a correção da prestação seria de 0,6% e o mutuário pagaria R\$ 794,75 no início de de-

zembro. O seu saldo devedor seria aumentado em R\$ 300, o que significaria que a dívida estaria em R\$ 50.073,36. Com o aumento dos juros, a prestação deve subir este mês para R\$ 806,17 e o saldo devedor pode ser aumentado em R\$ 650. Ou seja, o mutuário, após pagar uma parcela de seu finan-

ciamento, vai continuar devendo R\$ 50.720,43.

A mesma lógica se aplica a um financiamento menor. Se o mutuário obteve um crédito de R\$ 20 mil, ele teria que pagar, se os juros não tivessem subido, uma prestação de R\$ 316 em dez anos. Este mês, sua prestação subiria para R\$ 317,90 e seu saldo devedor para R\$ 20.029,34. Com os juros elevados, a prestação vai passar para R\$ 322,01 e o saldo devedor para R\$ 20.288,17.

A TR é calculada com base na média dos Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) dos cinco últimos dias de cada mês. Sobre essa média, é aplicado um redutor de 1,15 ponto percentual. Essa taxa será aplicada sobre o valor da prestação do mês seguinte. Os mutuários foram prejudicados porque os CDBs sofrem impacto direto da TBC, taxa alterada pelo BC na semana passada.

Os bancos que oferecem financiamentos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) garantem que esse aumento da prestação e do saldo devedor não representará um peso importante no bolso do mutuário. Isso porque a expectativa é de que, em poucas se-

manas, os juros vão voltar a cair e os reajustes serão novamente pequenos. Mas o advogado especialista em direito imobiliário Cristóvão Colombo dos Reis Müller diz que esse aumento dos juros só vem confirmar que a TR tem sido lesiva aos que pagam financiamentos imobiliários, porque é uma taxa de juros e não apenas uma correção monetária.

— As pessoas já vinham enfrentando dificuldades para pagar sua dívida, porque os salários não acompanham a variação da TR. Agora, tudo ficou muito mais difícil — afirma Müller.

Empresas imobiliárias vão se beneficiar com alta dos juros

Quem acaba levando vantagem nesse novo cenário são as empresas imobiliárias que oferecem financiamentos diretos, sem intermediação de instituições financeiras. Segundo o presidente do Secovi de São Paulo, Ricardo Yabek, cerca de 70% dos financiamentos imobiliários são oferecidos diretamente pelas construtoras. Nesse caso, as prestações são corrigidas por um índice setorial ou de inflação, que não foi alterado com a alta dos juros. ■

PARA QUEM QUER 50 MIL

Valor financiado	R\$ 50 mil
Prazo	10 anos
Prestação base	R\$ 790
Prestação corrigida pela taxa antiga	R\$ 794,75
Prestação corrigida pela nova taxa	R\$ 806,17
Reajuste do saldo devedor pela taxa antiga	R\$ 300
Reajuste do saldo devedor pela nova taxa	R\$ 650

Valor financiado	R\$ 20 mil
Prazo	10 anos
Prestação base	316
Prestação corrigida pela taxa antiga	R\$ 317,90
Prestação corrigida pela nova taxa	R\$ 322,01
Reajuste do saldo devedor pela taxa antiga	R\$ 120
Reajuste do saldo devedor pela nova taxa	R\$ 380

Fonte: Bancos