

A CRISE SEM FRONTEIRAS Dívida dos financiamentos de 1,2 milhão de pessoas tem acréscimo de R\$ 440 milhões em novembro

Mutuários se assustam com os prejuízos

SILVIA MUGNATTO

BRASÍLIA – O aumento da Taxa Referencial (TR) – que corrige os financiamentos habitacionais – terá um impacto, no mês de novembro, em torno de R\$ 440 milhões sobre as dívidas dos mais de 1,2 milhão de mutuários da Caixa Econômica Federal. Ou seja, o impacto médio sobre cada mutuário é de R\$ 367 em apenas um mês.

Acumulado, este adicional acaba desabando sobre a prestação no período de recálculo, quando a dívida do mutuário é dividida pelo prazo do contrato. O efeito é ainda maior para pouco mais de 12 mil mutuários da Caixa, cujas prestações são corrigidas trimestralmente porque têm contratos da chamada Carteira Hipotecária.

Mas o mutuário da Caixa não está sozinho em suas preocupações com o aumento da dívida. Nos últimos meses, a Caixa tem demonstrado que fará de tudo para viabilizar o pagamento das prestações pelos mutuários, tendo em vista a inadimplência média de 27%, hoje uma preocupação constante da direção da Caixa.

No último anúncio de descontos para a quitação antecipada de contratos, a Caixa informou que estava criando uma Ficha de Caracterização de Renda para apurar quais são as condições dos mutuários para o pagamento das prestações. Para quem não estiver conseguindo pagar as prestações, a ficha traz a possibilidade de o mutuário relacionar até as suas despesas com a escola dos filhos para a apuração de sua renda disponível.

Ou seja, dependendo da relação destas despesas, o mutuário poderá ter o prazo de seu contrato elevado em até 29 anos. Embora este dispositivo já esteja em vigor, a direção da Caixa analisou durante a semana a possibilidade de reduzir o comprometimento de renda previsto na

maior parte dos contratos.

Límite – Este comprometimento de renda com o pagamento da prestação, em torno de 30%, serve para limitar o reajuste das mensalidades naqueles contratos que não são corrigidos pela Equivalência Salarial. Com a redução deste percentual, a Caixa eliminaria a necessidade de os mutuários preencherem a Ficha de Caracterização de Renda, admitindo, na prática, que as despesas do mutuário aumentaram, sejam elas com o próprio pagamento da prestação ou com outras dívidas indexadas.

Todas estas medidas têm o objetivo de não aumentar a inadimplência atual da Caixa. Pelo motivo, a instituição deixou a contratação de novos financiamentos em suspenso de segunda-feira a quarta-feira da semana passada. Segundo a diretora da Caixa, Isabel Pereira, assim que a TR sinalizou uma certa estabilidade os financiamentos foram reabertos. Porém, se a taxa continuar alta por muito tempo ou aumentar, a direção da Caixa vai agir para evitar a inadimplência.

Se forem somados os contratos com recursos do FGTS que a Caixa operacionaliza, os contratos da instituição se dividem entre aqueles que são corrigidos da seguinte forma: TR, mais 5% a 9% ao ano; TR mais 12% ao ano, com correção anual, e pela TR, mais 12% ao ano, com correção trimestral.

Para um mesmo saldo devedor de R\$ 70 mil, o impacto mensal dos novos juros no primeiro caso é de R\$ 1.633 (juros de 5% ao ano) e, para os juros de 12% ao ano, de R\$ 2.050. Neste último caso, se o contrato for novo com prazo de dez anos – de acordo com a tabela utilizada na Poupança de Crédito Imobiliário da Caixa – a prestação teria que ser de R\$ 1.340. Este contrato, portanto, já nasce desequilibrado: a prestação não cobre os juros do contrato.

Araujo