

Juro maior aumenta a dívida dos mutuários

O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou da Carteira Hipotecária vai sentir no bolso as consequências do aumento dos juros e da Taxa Referencial (TR) a partir de dezembro e, também, na hora de refinanciar o resíduo do saldo devedor no término do prazo contratual. A TR mais elevada corrente após o esticão dos juros irá corrigir as prestações e o saldo devedor dos mutuários em dezembro, um inchaço que ficará incorporado à dívida até o fim do contrato.

Apenas quem tem contrato do SFH com cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) não tem por que se preocupar com a ampliação do saldo devedor. Nesse caso, qualquer resíduo da dívida após o pagamento da última prestação do contrato será pago pelo Tesouro.

Interessados na compra de imóvel com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou da Carteira Hipotecária devem procurar, se possível, adiar a contratação do negócio por algum tempo. As condições dos financiamentos oferecidas pelos bancos não mudaram por conta do salto dos juros, mas há a expectativa no mercado de recuo gradual das taxas nos próximos meses, o que deverá ter reflexos

sobre a Taxa Referencial (TR).

Projeção - A TR é o indexador dos contratos habitacionais e calculada com base nas taxas pagas pelos CDBs ao aplicador. Até outubro, a TR estava girando em torno de 0,9% e neste mês, por conta do pulo do juro, tende a oscilar entre 1,53% e 1,90%, segundo projeções do mercado financeiro. Com isso, o aumento das prestações e do saldo devedor desses contratos será mais pesado, prejudicando o comprador de imóvel financiado. À exceção da Caixa Econômica Federal, que chegou a interromper a assinatura de novos contratos habitacionais durante três dias na semana passada, as demais instituições consultadas continuaram atendendo normalmente os candidatos à compra de imóvel com financiamento bancário.

O Bradesco, por exemplo, concede empréstimo cobrando juro de 12% ao ano mais a TR, por meio do SFH, e de 14% ao ano mais a TR, pela Carteira Hipotecária. Nos dois casos, o prazo do financiamento pode chegar a 12 anos. Já o BankBoston oferece empréstimo com prazo de dez anos pelo SFH, com taxa de 12% ao ano mais a TR, e pela Carteira Hipotecária, com juro entre 12% e 15% ao ano mais a TR, dependendo do perfil do comprador.