



O BNH confessa: quer empurrar o mutuário à semestralidade.

O reajuste da prestação da casa própria com base em 80% da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) — como ficou estabelecido anteontem pelo decreto-lei n° 2.045 — é apenas mais uma opção para o mutuário, a fim de amenizar o impacto dos 132,42% que incidirão sobre os contratos com reajuste anual. As outras medidas adotadas para que o mutuário tenha mais alternativas a esse reajuste continuam em vigor.

Enquanto essa explicação era dada pelo BNH, no Rio, e pelo presidente da Acrep (Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança do Estado), Anésio Abdalla, em São Paulo, o presidente do Banco Nacional da Habitação, José Lopes de Oliveira, admitia em Porto Alegre: o governo está realmente empenhado em conduzir para a semestralidade a política de reajustes das prestações do SFH. Por isso mesmo, observou, ele assinou o decreto de quarta-feira, instituindo o teto de 80% do INPC para os aumentos das prestações de mutuários que optarem pelo plano semestral de reajustes. Só para estes.

A adesão ao novo sistema deverá ser feita por aditivo contratual que o próprio mutuário terá de requerer. O presidente do BNH esclareceu ainda que a diferença entre o reajuste real e os 80% do INPC será coberta por uma dilatação nos prazos de pagamento. Como isto será feito, ainda não está definido. Hoje ou amanhã deverão ser concluídos os estudos para a fixação dos critérios.

Outra explicação de José Lopes de Oliveira: os mutuários que quiserem manter anuais os reajustes das prestações continuam com a alternativa de pagar 98% em julho e a diferença que restará em qualquer mês entre agosto e janeiro. Ou, então poderão aumentar o período de amortização.

Para este último caso, há três opções de pagamentos: através do Sistema de Amortização Constante (SAC), da tabela price ou do Sistema de Amortização Mista (SAM), que resulta de uma combinação dos dois anteriores.

O ministro do Interior, Mário Andreazza, evitou fazer qualquer comentário sobre as novas medidas. Segundo seu porta-voz, Luís Carlos de Urquiza Nóbrega, ele só falará depois de concluídas as instruções do BNH referente ao novo decreto.

É vantagem?

O presidente da Acrep, Anésio Abdalla, afirmou que, “para se dizer se a nova opção de reajuste é vantajosa ou não, seria necessário um estudo aprofundado de cada caso, envolvendo os mutuários do BNH, e isso dependeria muito do perfil de renda familiar e da data de contratação do empréstimo, entre



O presidente do BNH lembra: o teto de 80% do INPC é só para reajuste semestral.

outros aspectos a serem avaliados”:

— Todos os contratos anteriores a julho de 1982 foram beneficiados pela prefixação da correção monetária, dos anos de 1979 e 1980, que acabou reduzindo o nível de comprometimento de renda para esses mutuários. Para os mutuários que não ficaram desempregados ou que perderam o emprego mas voltaram a trabalhar sem ter uma queda de renda, a melhor opção continua sendo o pagamento dos 130% com a manutenção do critério de reajuste

anual, desde que o valor da prestação não ultrapasse os 30% do rendimento familiar do mutuário. Se o comprometimento for superior a 30% da renda, o mutuário deverá entrar com um pedido de prorrogação de prazo ou então aceitar essa nova opção do governo, de 80% sobre o valor do INPC.

Neste caso, lembra ainda Abdalla, “o eventual valor residual (a diferença ou defasagem existente pela troca da anualidade pela semestralidade da correção) vai ser jogado para o final do contrato, aumentando assim o prazo e o número de prestações, é claro”.

O presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Nelson da Matta, estimou em 42,56% o resíduo decorrente da diferença entre o reajuste de 132,42% e o percentual de 89,56%, decorrente da aplicação de 86%, sobre a variação do INPC nos últimos 12 meses. Segundo ele, essa diferença será paga pelos mutuários do BNH no final de seu contrato, caso aceitem a opção de reajustar os contratos com base em 80% do INPC, com cláusula de aumento semestral da prestação.

Da Matta admitiu, no entanto, que os mutuários poderão pagar a diferença diluída durante o período do financiamento após os dois anos de vigência do aumento baseado no INPC. Nos contratos de reajuste anual, submetidos ao Sistema de Amortização Constante — Plano de Equivalência Salarial — é o próprio BNH, através do Fundo de Compensação e Variação Salarial (FGVS), que absorve o saldo devedor acaso existente após o pagamento da última prestação.

Ações judiciais

O presidente do BNH, José Lopes de Oliveira, considera “pouco significativo” o número de ações judiciais que estão tramitando contra os reajustes das prestações do SFH — “são pouco mais de 300 no Rio e no Rio Grande do Sul, enquanto o BNH tem três milhões de mutuários”, explicou, lembrando que, assim como a Justiça tem concedido liminares para alguns dos impetrantes, também as tem denegado, “o que comprova que não há consenso”.

Ontem, no Rio, mais 52 mutuários do BNH conseguiram junto ao juiz da 3ª Vara Federal, Jorge Otávio Castro Miguez Figueiredo, liminar ao mandado de segurança contra o reajuste de 132,42%.