

Contrato do SFH seguirá salário

O programa de estímulo à área habitacional, a ser anunciado neste sábado pelo governo, inclui mudanças no Plano de Equivalência Salarial para os novos financiamentos a serem firmados dentro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). O novo plano prevê que, anualmente, os mutuários terão de repactuar seus contratos de forma a evitar que a prestação fique defasada em relação ao seu salário, como ocorre atualmente.

Com a nova regra proposta pelo Banco Central, quando o salário subir, a prestação subirá também, respeitando-se o limite de comprometimento da renda do mutuário. Desta forma, se a prestação inicial correspondia a 30% do salário do mutuário, quando o contrato foi firmado, esta mesma relação terá de ser mantida até o final do prazo de pagamento.

O mutuário terá de apresentar anualmente ao seu agente financeiro os comprovantes de salário para que seja avaliado o comprometimento de sua renda com a prestação. Se o salário subiu mais que a prestação no período, o agente ajusta a prestação para cima para que o comprometimento de 30% da renda seja mantido. Se acontecer o contrário, a prestação cairá para se adequar ao rendimento do mutuário.

O Governo Collor tentou aplicar este esquema para os atuais contratos do SFH. O objetivo era aumentar o valor das prestações dos contratos antigos, que hoje estão muito baixas em função de sucessivos subsídios concedidos pelo governo. A mudança, prevista na Lei 8.178, acabou esbarrando no Supremo Tribunal Federal (STF), que a considerou inconstitucional. Agora, o governo quer aplicar o novo

Plano de Equivalência Salarial apenas para os contratos a serem assinados depois que a nova lei entrar em vigor.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) deverá aprovar no dia 5 de maio outras mudanças para estimular o setor de habitação. Entre elas está a obrigatoriedade de que os agentes apliquem 50% da captação líquida da poupança, de março de 1990 até agora, em financiamentos para a classe média, num total de US\$ 1,5 bilhão. Os juros máximos dos financiamentos aumentam de 10,5% para 12% ao ano e o prazo máximo de pagamento cai de 25 para 20 anos. O limite de financiamento aumenta de 5.000 UPF (Cr\$ 1 bilhão) para 7.500 (Cr\$ 1,3 bilhão), enquanto o valor máximo do imóvel a ser financiado é elevado de 10 mil UPF (Cr\$ 2 bilhões) para 15 mil UPF (Cr\$ 2,7 bilhões).