

Taxa que corrige financiamento habitacional sobe com a alta da Selic e surpreende mutuários, que esperam redução

Juros elevam TR e prestação aumenta

ROSANA HESSEL

EDUARDO DE ALMEIDA/RA STUDIO – 19/4/12



Contratos de imóveis com baixa progressiva das parcelas têm efeito anulado com mudança

Brasília – Quem tem financiamento habitacional deve ficar atento e reservar mais dinheiro para as parcelas. Com a alta dos juros, o valor da Taxa Referencial (TR), que corrige as prestações da casa própria, também subiu, prejudicando os mutuários, nas duas modalidades de empréstimo imobiliário, o Tabela Price e o Sistema de Amortização Constante (SAC), mais utilizado no mercado. Nos contratos pós-fixados, que são a maioria, a TR é somada mês a mês aos juros. A prática não é nova, mas, como o valor era muito baixo, não pesava na conta como agora.

Nos financiamentos do SAC, em que as parcelas são decrescentes, pode ocorrer o contrário, se a TR continuar subindo. Foi o que aconteceu com a servidora Ana Maria (nome fictício), que pediu anonimato. Em novembro, a prestação do apartamento financiado pelo Banco do Brasil passou de R\$ 2.342,10 para R\$ 2.438,23, aumento de 4,1%. “Me assustei porque achava que a prestação ia cair todo mês, porque contratei o empréstimo pelo SAC. Fui até o gerente e ele me disse que o valor subiu por causa da TR”, conta.

O economista José Dutra Vieira Sobrinho, professor de matemática financeira da Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (Fipecafi), destaca que esse aumento substancial da parcela da servidora não deve ter sido apenas a TR embutida. “A taxa neste ano deve chegar a 2% e não justifica uma elevação desse tamanho. Devem ter incluído alguma outra coisa”, explica. Procurado, o Banco do Brasil não quis comentar o caso específico, mas informa em nota que “não há alterações, inclusões de despesas ou acréscimo de quaisquer tari-

fas, após a contratação da operação”.

CAUTELA Todo cuidado é pouco no caso dos financiamentos com prazos muito longos. A orientação de especialistas é que o consumidor olhe atentamente o contrato para poder reclamar se encontrar algum abuso na cobrança das prestações, principalmente se os valores começarem a subir muito. “Daqui para frente, será comum ver pessoas com as prestações subindo por conta da TR. Os juros estão altos e eles podem voltar a subir, porque a inflação está na casa

de 10% e tudo indica que vai demorar para baixar”, alerta o economista Ricardo Rocha, professor de Finanças do Insper.

Para ele, há 30% de chances de a inflação se manter nesse patamar no ano que vem, porque os preços no Brasil costumam a baixar, por questões culturais. “Até agora, mesmo com essa crise de crédito e de consumo, não vejo montadoras dando descontos nos preços dos automóveis. No máximo, oferecem financiamento com juro zero, mas pedem uma entrada alta”, comenta, lembrando que, com a inflação elevada, os juros não deverão baixar tão cedo, e, portanto, a TR continuará subindo.

“Quem já contraiu um financiamento vai ter que ajustar as contas para essa nova despesa”, aconselha o vice-presidente da Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade (Anefac), Miguel Ribeiro Oliveira. “O mutuário que estiver vendo a prestação subir por conta da TR vai precisar controlar melhor