

Habitação

O acesso à moradia digna: um sonho de todos

Quase um em cada três brasileiros, ou seja, 51 milhões de pessoas vivem sem saneamento básico, sem água potável e sem coleta de lixo. Destas, 33 milhões moram em assentamentos ilegais ou não têm residência fixa. Só a China e a Índia enfrentam uma crise habitacional tão séria quanto a brasileira. Estas são as conclusões do Relatório Global sobre Assentamentos Humanos 2005, elaborado pelo Centro das Nações Unidas para Assentamentos Humanos.

A gravidade do problema no Brasil está também registrada nos números apresentados pela Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios, do IBGE, na qual registra-se que o déficit habitacional brasileiro passou de 6,9% para 7,3% das famílias, entre 1993 e 2003, o que significa uma demanda adicional por 1,1 milhão de novas moradias.

Uma das necessidades básicas e desejos mais comuns do ser humano é ter um cantinho próprio para morar. Tornar realidade o sonho da casa própria exige muita cautela, pois é um investimento alto e, muitas vezes, para toda a vida. Existem várias opções para concretizar esse projeto. O caminho mais procurado pela classe média continua sendo o financiamento imobiliário, que ancorado nos recursos do sistema de cadernetas de poupança teve sua procura ampliada em 86,7% em julho, em comparação com o mesmo mês do ano passado. Foram liberados R\$ 2,554 bilhões para a compra/construção de imóveis, de janeiro a julho de 2005, um incremento de 60,23% em relação aos primeiros sete meses de 2004, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), que também confirma o crescimento do número de unidades financiadas em julho, totalizando 5.573, que representam 27,3% a mais, em comparação com julho de 2004. Esses dados ratificam a afirmação de que os brasileiros buscam a conquista da casa própria.

Impresso Especial

578/2001 - DR BSB

FHE

CORREIOS



Você sabia?

Em 24 anos de atuação, a FHE/POUPEX já financiou mais de 27 mil imóveis em todo o Brasil. No período de janeiro de 2003 a setembro deste ano, a Empresa concedeu 5.251 financiamentos aos militares das Forças Armadas. Desse total, 3.778 (72%) são de Sargentos, Cabos e Soldados.

Em 2006, a FHE/POUPEX investirá recursos na aquisição de novos terrenos, no Rio de Janeiro e em Brasília, cidades onde os militares mais desejam adquirir um imóvel, conforme o resultado de recente pesquisa promovida pela Empresa junto ao público-alvo preferencial. Com esse objetivo, a FHE já contratou a execução do projeto para o lote 6 da Praça Perdiz, na Quadra 102, em Águas Claras (DF). A construção do novo empreendimento terá início no ano que vem. Por isso, comece a economizar hoje e fique preparado para comprar o seu imóvel daqui a pouco tempo.

Opinião do Especialista

Crédito consciente: como planejar o seu financiamento imobiliário

“ Para o público-alvo que pretende adquirir um imóvel por meio do financiamento imobiliário, para não perder dinheiro num investimento que perfaz, no mínimo, dezenas de milhares de reais, é prudente ter boa dose de informação, conhecimento e visão dos empreendimentos que terão sucesso. Para isso, ao iniciar o investimento de compra e venda seja cauteloso: conte com o auxílio de um profissional qualificado no ramo de corretagem de imóveis; tenha disponibilidade financeira; esteja atento aos lançamentos do mercado - pois ao se adquirir um imóvel na planta paga-se menos; e pesquise os tipos de imóveis disponíveis - a localização, a idoneidade e a tradição do empreendedor - realizando pesquisas junto aos órgãos especializados, tais como SECOVI, PROCON, entre outros. É importante lembrar que, ao planejar o seu financiamento imobiliário, todo cuidado é pouco. Ao contrário do que ocorre nas aplicações financeiras, as chances de recuperação de perdas do investimento são mais limitadas. Portanto, para evitar a inadimplência, o investidor, no momento da aquisição do imóvel e da adesão ao financiamento imobiliário, deverá se ater aos índices de reajuste aplicados pelo agente financeiro, para não ocorrer o desequilíbrio na renda familiar. Assim, o crédito torna-se uma solução e não um problema. ”

Milton Zlotnik, advogado especializado em Direito Imobiliário; Certified International Property Specialist, NAR, USA; Pós-graduado em Direito Tributário pela PUC-SP.

Colaboradores: Érica Otero e Rosana Cavallari Mariano, advogadas especializadas em Direito Imobiliário.
E-mail: zlotnik@zlotnik.adv.br



conQuista

Informativo FHE/POUPEX - Publicação do Centro de Comunicação Social da FHE/POUPEX dirigida aos militares das Forças Armadas.

Jornalista Responsável: Carla Siqueira Lima de Alcântara - RP: 2711/13/31/DF. **Redação:** Carla Siqueira Lima de Alcântara e Fabiana de Castello Branco. **Produção e Edição Eletrônica:** Nossa agência Comunicação. **Distribuição:** Centro de Comunicação Social da FHE/POUPEX. **Tiragem:** 110.000 exemplares. **Contatos:** FHE/POUPEX - CECOM - Esplanada dos Ministérios - Bloco O - Anexo II - Exército - Térreo - Sala 182 - 70052-900 - Brasília - DF. **Fone:** 0800 - 613040 - (61) 3314-7500 - **Fax:** (61) 3314-7708. Este veículo é de caráter informativo. Os interessados em aderir aos produtos/serviços da FHE/POUPEX deverão obter informações sobre as normas para aquisição, nos Escritórios da Empresa em todo país.

FUNDAÇÃO
HABITACIONAL
DO EXÉRCITO
fhe.org.br

POUPEX
Associação de Poupança e Empréstimo
poupex.com.br

Edição Especial

conQuista

Informativo da FHE/POUPEX Ano VII - nº 99 :: Setembro/2005
Encartado no Noticiário do Exército

Gente que pensa no amanhã e quer CASA PRÓPRIA

Quem é que nunca desejou ter o seu próprio cantinho para morar? Alguns preferem casa; outros, apartamento. Tem gente que sonha com um imóvel novinho; mas, para começar, pode ser usado, desde que ali a família tenha a tranquilidade de morar em um imóvel próprio. Não importa qual o tipo, a conquista da casa própria é o sonho que todo mundo quer realizar. No entanto, dispor de uma quantia para o pagamento à vista nem sempre é possível e, nesses casos, uma boa solução é recorrer ao financiamento habitacional. Conheça, nesta edição, as novas condições que a FHE/POUPEX oferece para você comprar o seu imóvel.



Mitos e verdades

Quem nunca ouviu alguém dizer: “O sonho da casa própria virou pesadelo”, ou “Quanto mais se paga, mais a dívida cresce”. Os mitos e verdades sobre o financiamento imobiliário muitas vezes confundem mais do que esclarecem os futuros mutuários. Por isso, é importante conhecer um pouco mais essa história para evitar a generalização que, além de não traduzir a realidade, desenvolve um preconceito que termina sendo incutido na mente das novas gerações.

A situação problemática vivida por muitos mutuários ocorreu, mais especificamente, nos contratos assinados no período de 1988 a 1994. E por que isso ocorreu? Por conta do achatamento salarial imposto ao trabalhador, desde a década de 80, e, principalmente, pelos efeitos desastrosos dos planos econômicos editados pelo Governo Federal naquele período. Tais planos não respeitaram os contratos firmados e foram nocivos para as partes envolvidas – mutuários e agentes financeiros, que ainda hoje tentam, junto ao Governo, minimizar os prejuízos impostos às partes contratantes.

No ano de 2000, começou uma nova fase para o crédito imobiliário. O Governo, acertadamente, “soltou” algumas amarras, permitindo aos agentes a criação de seus próprios planos de pagamento. Isso alavancou a concorrência entre as entidades financiadoras, o que significa melhores condições para os tomadores de financiamentos.

A realidade atual é completamente diferente daquele período conturbado do final da década de 80 e início dos anos 90. Quem toma um empréstimo imobiliário hoje tem condições de avaliar, com clareza, a evolução do seu financiamento.

Criar paradigmas é fácil. Quebrá-los, sem dúvida alguma, é muito mais difícil. Mas a compreensão dos fatos e a conscientização de que os tipos de financiamento evoluíram com o tempo são fundamentais para afastar os fantasmas do passado.

José de Castro Neves Soares
Superintendente de Crédito Imobiliário
(Íntegra do editorial no site fhe.org.br)

cartas do leitor

Venho externar meu reconhecimento sincero a essa Entidade, que me provou ser séria, eficiente, ágil e honesta. Bastaram apenas 18 dias para que a FHE/POUPEX liberasse o valor do Seguro de Vida do FAM, referente à cobertura por Invalidez Permanente Total por Doença. Venho então enaltecer a Empresa, nas pessoas do Cel Hélio Pinheiro, chefe do ESCSP, e da Srª. Elizete, eficiente funcionária, pelo tratamento amigo que me dispensaram. Do fundo do coração, muito obrigado!

Francisco de Lima Campos
ST/Ref

imóveis à venda

Você pode encontrar o imóvel dos seus sonhos nos sites fhe.org.br e poupex.com.br. Para mais informações, ligue (61) 3314-7670 ou 3314-7666, de 12h30 às 17h30.

Sua casa própria mais perto de você

Novas condições para a compra de um imóvel

Atenta às necessidades dos clientes, a FHE/POUPEX apresenta, a partir de outubro, novas regras para as linhas de Financiamento Imobiliário dirigidas aos militares das Forças Armadas. As mudanças contemplam alteração nos limites de financiamento, nos prazos de pagamento e, principalmente, nas taxas de juros, que são inferiores às que o mercado está praticando.

As exigências para concessão de um financiamento também foram modificadas. Agora, basta ter uma Poupança POUPEX há, pelo menos, 1 mês e possuir saldo médio, nessa conta, equivalente a apenas 10% do valor pretendido. Para os financiamentos aprovados até 30/09/2006, não serão cobradas as taxas de Comissão de Abertura de Crédito (CAC) e a Tarifa de Administração e Cobrança (TAC).

Novas condições de Financiamento para Aquisição de Imóvel Novo ou Usado, Construção de Imóvel Individual ou Condomínio				
Condições	Valor máximo de avaliação do imóvel	Até 150 mil	Até 350 mil	Acima de 350 mil
Limite do Financiamento		Até 80%	Até 75%	Até 70%
Juros nominais		8,95% a.a.	10,8% a.a.	12% a.a.
Prazo para pagamento		12 anos	12 anos	12 anos

Obs: TR como indexadora do saldo devedor

FHE/POUPEX cria Plano Especial de Financiamento para militares com patente até Capitão. Confira:

Plano Especial de Financiamento para militares com patente até Capitão	
Condições	Posto/Graduação
Valor máximo de avaliação do imóvel	Até Capitão
Limite do Financiamento	Até R\$ 150 mil
Juros nominais	Até 80%
Prazo para pagamento	8,65% a.a.
	12 anos

Obs: TR como indexadora do saldo devedor

Conheça as mudanças nas condições oferecidas no Programa Especial de Moradia (PEM) para os militares das três Forças, até Subtenente:

Novas condições do PEM		
Condições	Posto/ Graduação	Faixa 2
Valor máximo de avaliação do imóvel	Faixa 1	Até 3º Sargento
Limite do Financiamento	Até Subtenente	Até R\$ 30 mil
Juros nominais	Até R\$ 60 mil	Até 90%
Prazo para pagamento	Até 80%	8,5% a.a.
Saldo médio em Poupança POUPEX, no mês	8,5% a.a.	15 anos
	15 anos	5%

As condições de financiamento para compra de terreno também foram alteradas. Dirija-se a um dos Escritórios Regionais/Postos de Atendimento para mais informações. Se preferir, ligue para 0800 61-3040 ou envie um e-mail para atendimento@poupex.com.br.

Financiamento Imobiliário

Algumas dicas para você fazer um bom negócio

Na hora de comprar a casa própria é importante seguir algumas dicas. No caso de um financiamento imobiliário a atenção deve ser redobrada pois, além de avaliar as condições oferecidas pelo agente financeiro, você ainda vai precisar negociar com o vendedor do imóvel. Observe o seguinte:

- ✓ não assuma compromisso de pagamento com o vendedor antes da aprovação do seu financiamento;
- ✓ não deixe de avaliar o imóvel, comparando-o com outras unidades semelhantes oferecidas pelo mercado;
- ✓ solicite, antecipadamente, a documentação do vendedor e do imóvel e analise-a antes de assinar qualquer contrato;
- ✓ se for assinar um contrato de “Compromisso de Compra e Venda”, faça constar a cláusula de devolução do que já foi pago como sinal e parcelas, caso o financiamento não se concretize;
- ✓ depois de tudo isso, solicite uma planilha de evolução do saldo devedor do financiamento, como no exemplo a seguir, nas condições da POUPEX:

Financiamento de R\$ 80 mil, com taxa de juros de 8,95% a.a., com prazo de 144 meses e Taxa Referencial (TR) de 0,28% a.m.

No plano TP/PRA
(Tabela Price/Plano de Repactuação Anual)

Neste caso, a prestação inicial será de R\$ 1.044,41 (amortização + juros). Com o acréscimo anual, a prestação atingirá seu valor máximo na 73ª parcela, totalizando R\$ 1.102,49. A partir daí o valor diminui, chegando a R\$ 904,38, na última prestação, sem qualquer resíduo.

No plano REA/SAC
(Sistema de Amortização Constante com Recálculo Anual)

O mesmo financiamento neste plano terá a prestação inicial de R\$ 1.152,20. A partir da 2ª prestação, os valores diminuem, chegando a R\$ 857,81 na última parcela. Neste caso, o saldo residual será de R\$ 189,08, que deverá ser pago apenas no final do prazo contratual.

aconteceu

Quatro anos de sucesso

O Consórcio Nacional POUPEX completa, no mês de novembro, quatro anos de atuação e tem bons motivos para comemorar. Ao longo desse tempo, conquistou mais de 4.700 clientes, dos quais 1.563 já foram contemplados. Na assembleia de setembro, foram 65 contemplações: 30 nos grupos de imóvel, 20 nos de carro, 11 nos de moto, 2 nos de eletroeletrônico e 2 nos de turismo.

Um desafio que deu certo

A FHE/POUPEX ganhou o prêmio Aberje Centro-Oeste/Leste, na categoria Boletim Externo, com o Informativo Conquista.

Esse troféu é o principal prêmio de comunicação empresarial do País e visa destacar a importância da comunicação como fator estratégico para o sucesso das organizações.

A reformulação do Informativo começou no ano passado, com a análise do perfil e das necessidades do público-alvo. O resultado foi a implementação de um novo projeto gráfico e editorial, que contemplou, em primeiro lugar, os interesses e as expectativas dos clientes. O desafio foi aceito e, desde então, a Empresa trabalha com o objetivo de escolher e elaborar os melhores temas, que possam auxiliar os leitores na conquista dos seus sonhos.

